

POSTANOWIENIE

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku J. J. Ł.
przy uczestnictwie Gminy W., "P." Spółki z o.o. z siedzibą
w W. i R. J.
o stwierdzenie zasiedzenia,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 14 grudnia 2017 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 15 lipca 2016 r., sygn. akt II Ca [...],

- 1. uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelacje uczestników postępowania Gminy W. i P. Sp. z o.o. w W.,**
- 2. kosztami postępowania apelacyjnego i kasacyjnego obciąża uczestników Gminę W. i P. Sp. z o.o. w W. pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi Sądu Rejonowego w W..**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w W., uwzględniając wniosek J. J. Ł., stwierdził, że z dniem 27 maja 2000 r. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiących działki gruntu nr [...] /3 i [...] /5 o powierzchni łącznej 0,0265 ha, wydzielonych w zatwierdzonym projekcie podziału z działek nr [...] /1 i [...] /2, objętych księgą wieczystą nr [...], prowadzoną przez ten Sąd.

Z ustaleń wynika, że wnioskodawczyni jest właścicielką nieruchomości rolnej stanowiącej działkę oznaczoną pierwotnie numerem ewidencyjnym [X], o pow. 1,4413 ha, położonej w W. przy ul. A.. Nabyła nieruchomość na podstawie aktu własności ziemi, posiadała ją bowiem na mocy nieformalnej darowizny dokonanej przez rodziców i posiada ją nieprzerwanie od lat 60-tych, zarządza nią, wynajmuje najemcom posadowione na działce budynki, sama też nieprzerwanie tam zamieszkuje.

Działka uległa dalszym podziałom. Wydzielona z niej została m.in. działka nr [X] /12, która od strony zachodniej graniczy z działkami oznaczonymi obecnie nr [...] /1 i [...] /2, stanowiącymi część dawnej działki nr [...], położonymi przy ul. B.. Działki te, stanowiące własność Gminy Miejskiej W., zostały oddane w użytkowanie wieczyste, obecnym użytkownikiem wieczystym jest uczestnik P. sp. z o.o. w W..

Fizyczna i faktyczna granica pomiędzy działkami nr [X] /12 a [...] /1 i [...] /2 (pierwotnie pomiędzy działkami nr [X] i nr [...]) przebiega co najmniej od lat 60 ubiegłego wieku wzdłuż nierówności terenu w postaci skarpy, mierzącej od kilkudziesięciu centymetrów do ponad metra wysokości. Początkowo skarpa ta wyznaczała naturalną granicę działek. W latach 60-tych wzniesiono na niej ogrodzenie z siatki, która otaczała nieruchomość wnioskodawczyni, a od strony granicy z działką nr [...] wzniesiona była na skarpie i została podmurowana. Na przestrzeni lat granica ta nie uległa zmianie, nie przesuwano ogrodzenia z siatki. Wnioskodawczyni na własny koszt zabezpieczyła teren wzdłuż skarpy, wznosząc betonowy murek i umacniając dotychczasowe ogrodzenie. Ponosiła i nadal ponosi koszty zabezpieczania przygranicznego pasa gruntu wzdłuż ogrodzenia od strony działki nr [...], obecne nr [...] /1 i [...] /2.

W 2008 r. wnioskodawczynie podjęła inwestycję budowlaną, wnosząc budynek usługowo-biurowy oraz umocnienia betonowe skarpy na granicy działek nr [X]/12 i [...] /1 oraz [...] /2. Użytkownik wieczysty wszczął wówczas postępowanie przed Państwową Inspekcją Nadzoru Budowlanego w związku z bliskością planowanej inwestycji. W toku tego postępowania okazało się, że w geodezyjnych granicach działek nr [...] /1 i [...] /2 znajduje się ogrodzenie i murek wzdłuż skarpy oraz 30-centymetrowy fragment budynku wzniesionego przez wnioskodawczynię. Powierzchnia zajęta przez wnioskodawczynię na działce nr [...] /1 wynosi 131 m², teren ten jest wykorzystywany jako wjazd na działkę nr [X]/12 i parking, jest utwardzony kostką betonową. Na działce nr [...] /2 jest to teren o pow. 134 m², ograniczony ogrodzeniem z siatki, częściowo porośnięty krzakami, częściowo zajęty pod składowisko złomu, przebiega tam sieć przesyłowa i kanalizacyjna. Uczestnik P. wytoczył wnioskodawczynie proces o nakazanie nabycia użytkowania wieczystego zajętego gruntu na działce nr [...] /1 za kwotę 175 174 zł. Sprawa jest w toku.

Sąd Rejonowy uznał, że zostały spełnione przesłanki nabycia spornego gruntu przez zasiedzenie, skoro wnioskodawczynie posiada ten grunt i włada nim jak właściciel co najmniej od lat 60-tych, posiadała ten grunt w dobrej wierze. Sąd ten zwrócił uwagę, że grunt ten do dnia 30 września 1990 r. nie mógł być przedmiotem zasiedzenia, bowiem stanowił własność Skarbu Państwa, zasiedzenie było możliwe dopiero od tego dnia, jednak połowa okresu posiadania przed tym dniem podlega zaliczeniu, zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r., Nr 55, poz. 321 ze zm.) i ustawą z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 321 ze zm.), która weszła w życie 27 maja 1990 r. Na podstawie tych przepisów oraz art. 7 i 172 k.c. stwierdził nabycie własności przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2000 r.

Postanowienie powyższe zaskarżył apelacją uczestnik P., zarzucając naruszenie przytoczonych wyżej przepisów, a także wadliwe ustalenie, że sporny grunt włączony był do gospodarstwa rolnego rodziców wnioskodawczynie, że władała nim jak właściciel i że była w dobrej wierze. Zarzucił też błędną ocenę dowodów i pominięcie złożonych wniosków dowodowych. Apelację wniosła także

Gmina Miejska W., zarzucając naruszenie prawa materialnego przez uznanie, że możliwe jest nabycie własności przez zasiedzenie gruntu oddanego wcześniej w użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 15 lipca 2017 r. zmienił powyższe postanowienie i oddalił wniosek. Sąd ten ustalił uzupełniając, że od 1960 r. punkty graniczne nieruchomości nie były zmieniane. Działki były natomiast wielokrotnie dzielone, a przy takich pracach wszyscy właściciele byli powiadamiani o przebiegu granic swoich nieruchomości. Wnioskodawczynie nie posiada jednak wiedzy dotyczącej różnic pomiędzy rzeczywistym przebiegiem granicy a granicą geodezyjną wyznaczoną na mapie z 1969 r. Potwierdził ustalenie, że w geodezyjnych granicach działek nr [...]1 i [...]2 znajduje się ogrodzenie i murek wzniesione przez wnioskodawczynię, podobnie jak 30-centymetrowy fragment wzniesionego przez nią budynku. Sąd Okręgowy uznał jednak, że wnioskodawczynie, nawet będąc samoistnym posiadaczem spornego pasa gruntu, nie mogła nabyć jego własności przez zasiedzenie, ponieważ grunt ten był przedmiotem użytkowania wieczystego. Sąd powołał się na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, zgodnie z którym samoistny posiadacz gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności przez zasiedzenie, lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste. Skoro zaś wnioskodawczynie samoistnie posiadała grunt jak właściciel, a nie jak użytkownik wieczysty, nie może też przez zasiedzenie nabyć użytkowania wieczystego. Wychodząc z tego założenia, Sąd Okręgowy uznał, że przeprowadzone uzupełniając dowody na okoliczność okazywania granic nieruchomości w związku z zawarciem umowy użytkowania wieczystego nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Postanowienie powyższe zaskarżyła wnioskodawczynie skargą kasacyjną. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzuciła naruszenie art. 172 § 1 i 2 w związku z art. 232 § 1 i art. 233 k.c. przez uznanie, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć jej własności przez zasiedzenie, lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste. W ramach podstawy naruszenia prawa procesowego zarzuciła naruszenie art. 398¹ § 1 pkt 2 k.p.c. przez uznanie możliwości dokonanie odmiennej oceny prawnej w związku

z ustaleniami faktycznymi dokonany na podstawie dowodów dopuszczonych z naruszeniem art. 232 i 381 k.p.c. W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Uczestnicy postępowania wnieśli w odpowiedziach na skargę kasacyjną o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia prawa procesowego, podnoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej dopuszczalne są jedynie wtedy, gdy zarzucane uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Skarżąca kwestionowała prawidłowość dopuszczenia dowodów na rozprawie apelacyjnej, jednak zarzut ten nie może być uznany za trafny przede wszystkim dlatego, że ewentualne uchybienie nie mogło mieć nie tylko istotnego, ale wręcz żadnego wpływu na wynik sprawy. Dowody, o jakich mowa, dopuszczone zostały na okoliczność świadomości wnioskodawczyni o prawnym przebiegu spornej granicy. Kwestia ta jednak nie miała wpływu na rozstrzygnięcie, skoro o oddaleniu wniosku o zasiedzenie zdecydowało uznanie, że nie jest możliwe nabycie przez zasiedzenie własności gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. W tej sytuacji odnoszenie się do zarzutów natury procesowej jest zbędne. Na marginesie jedynie trzeba wspomnieć, że sama okoliczność, kiedy wnioskodawczyni dowiedziała się o geodezyjnym przebiegu granicy mogła mieć znaczenie jedynie dla oceny dobrej lub złej wiary w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie. W toku postępowania nie kwestionowano dobrej wiary wnioskodawczyni w chwili objęcia spornego pasa gruntu w posiadanie, późniejsze ewentualne zmiany w świadomości co do tej kwestii dla oceny dobrej wiary nie mają znaczenia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2017 r., II CSK 463/16, nie publ.).

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego należy zwrócić uwagę na następujące kwestie. Sąd Okręgowy uznał, opierając się na orzeczeniu Sądu Najwyższego, że nie jest możliwe nabycie przez zasiedzenie własności gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, możliwe jest jedynie nabycie przez zasiedzenie użytkowania wieczystego, wnioskodawczyni zaś nie miała woli

posiadania jako użytkownik wieczysty. Możliwość nabycia przez zasiedzenie nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste budziła spory w doktrynie i orzecznictwie. Stanowisko, na które powołał się Sąd Okręgowy, zostało wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11 (nie publ.). Podobny pogląd wyrażono w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14 (OSNC 2015, nr 1, poz. 6). Odmienny pogląd przedstawił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07 (OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 106). Ścieranie się rozbieżnych poglądów w orzecznictwie Sądu Najwyższego powoduje potrzebę wyjaśnienia zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości prawne przez powiększony skład tego Sądu. Rozbieżne poglądy pozwalają bowiem na dostrzeżenie wszelkich problemów wiążących się z zagadnieniem i na pogłębioną ich analizę prawną. Rozstrzygnięcie składu powiększonego powoduje zazwyczaj ukształtowanie się jednolitej linii orzeczniczej, przyczyniając się do jednolitego stosowania określonych przepisów prawa zarówno przez Sąd Najwyższy, jak i sądy powszechne.

Zagadnienie, które jest przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, zostało wyjaśnione w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2016 r., III CZP 57/16 (OSNC 2017, nr 5, poz. 57), w której stwierdzono, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie. Sąd Najwyższy wyjaśnił w tej uchwale, że nie ma podstaw do uznania, że nieruchomości obciążone użytkowaniem wieczystym mają cechy wyłączające je spod zasiedzenia. Wejście zaś osoby trzeciej w użytkowanie wieczyste jest możliwe tylko wtedy, gdy użytkownik wieczysty dopuścił ją do władania nieruchomością w szerszym zakresie niż przysługującym mu samemu. Zasiedzenie własności takiego gruntu powoduje zarówno utratę własności przez Skarb Państwa czy Gminę, jak i wygaśnięcie użytkowania wieczystego. Sąd Najwyższym w obecnym składzie podziela to stanowisko. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy ustalono w sposób niebudzący wątpliwości, że użytkownik wieczysty w żaden sposób nie wykonywał swego prawa w stosunku do spornego pasa gruntu przez okres prowadzący do zasiedzenia. Samo uiszczanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za całą nieruchomość będącą przedmiotem użytkowania wieczystego nie świadczy

o wykonywaniu tego prawa w stosunku do części nieruchomości pozostającej w posiadaniu wnioskodawczynie, skoro dopiero w toku sporu wywołanego wzniesieniem przez wnioskodawczynię budynku okazało się, że jego fragment przekracza geodezyjną granicę działek.

Wobec tego, że zarzut naruszenia przepisów procesowych okazał się niezasadny, a o zmianie postanowienia Sądu pierwszej instancji zdecydowała jedynie odmienna ocena prawna, wydanie orzeczenia reformatoryjnego okazało się zasadne.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

jw

l.n