

Sygn. akt V CSK 629/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 1 czerwca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej w K.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta K.

i A. Sp. z o.o. w W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 1 czerwca 2020 r.,

na skutek skargi kasacyjnej uczestnika A. Sp. z o.o. w W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 3 października 2018 r., sygn. akt IV Ca (...),

**1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**

**2) zasądza od uczestnika A. Sp. z o.o. w W. na rzecz  
wnioskodawcy kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem  
kosztów postępowania kasacyjnego.**

### UZASADNIENIE

Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona (art. 398<sup>9</sup> § 1 k.p.c.). Obowiązkiem skarżącego jest sformułowanie i uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania w nawiązaniu do tych przesłanek, a rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego w kwestii przyjęcia bądź odmowy przyjęcia skargi

kasacyjnej do rozpoznania wynika z oceny, czy okoliczności powołane przez skarżącego odpowiadają tym, o których jest mowa w art. 398<sup>9</sup> § 1 k.p.c.

Uczestnik wniósł o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania z uwagi na występowanie w sprawie istotnych zagadnień prawnych (art. 398<sup>9</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), które przedstawił jako pytania: „Czy przesłanki stanowiące podstawę zasiedzenia nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie (a w szczególności ocena charakteru posiadania oraz upływu terminów zasiedzenia) powinny być uwzględniane tylko w relacji wnioskodawcy do właściciela czy też również w relacji do użytkownika wieczystego? Czy w sytuacji, w której Skarb Państwa pobiera od użytkownika wieczystego opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, na której realizowane jest zamierzenie gospodarcze zgodne z przeznaczeniem tej nieruchomości określonym przez Państwo, ale nieruchomość jest w rzeczywistym władaniu osoby trzeciej, która za wyjątkiem pobierania opłaty za użytkowanie wieczyste, postępuje z nią jak właściciel, dochodzi do utraty przez Skarb Państwa statusu posiadacza samoistnego tej nieruchomości? Czy dla przyjęcia statusu posiadacza samoistnego nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste niezbędne jest pobieranie przez ten podmiot opłat za to użytkowanie? Czy można rozpocząć posiadanie samoistne rzeczy nie wywodząc tego stanu od poprzednika prawnego i nie obejmując rzeczy w bezpośrednie władztwo faktyczne, a jedynie rozpoczynając pobieranie pożytków cywilnych przynoszonych przez tę rzecz od osób faktycznie ją użytkujących, np. na podstawie umowy najmu zawartej z takimi użytkownikami? Czy zawarcie takiej umowy najmu i rozpoczęcie pobierania czynszów stanowi „oddanie rzeczy w posiadanie zależne” (w rozumieniu art. 377 k.c.), jeżeli posiadacze zależni we własnym zakresie objęli nad nią władztwo faktyczne? Czy możliwe jest posiadanie części nieruchomości budynkowej i położonej pod nią części gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, a tym samym zasiedzenie tej części gruntu? Czy znaczenie dla tego mają okoliczności, że: -nieruchomość budynkowa jest w całości wpisana w księgę wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste figurując tam jako własność użytkownika wieczystego; - posadowienie tej nieruchomości budynkowej przekracza granice gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, w ten sposób, że mniejsza, ale istotna i posiadająca własne znaczenie gospodarcze część tego budynku wznosi się częściowo nad nieruchomością

będącą własnością podmiotu ubiegającego się o zasiedzenie, a częściowo nad nieruchomością będącą przedmiotem użytkowania wieczystego? Czy fakt, że nieruchomość pozostaje w posiadaniu zależnym np. najemcy, oznacza, że musi być jakiś posiadacz samoistny tej nieruchomości, i czy pozwala na oparcie na tej przesłance domniemania, że takowym posiadaczem samoistnym jest podmiot, od którego swoją pozycję wywodzi posiadacz zależny, np. wynajmujący? Jaki jest charakter takiego domniemania i czy może ono prowadzić do złagodzenia ciężaru dowodu przesłanek zasiedzenia? Czy jako wpływające na ocenę charakteru posiadania powinny być oceniane zachowania tego posiadacza polegające na: - ubieganiu się o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, a nie o dokonanie na jego rzecz przeniesienia własności tej nieruchomości (jako zachowanie skutkujące oceną takiego posiadacza jako odpowiadającego prawu użytkowania wieczystego, a nie posiadaniu samoistnemu); - popieraniu wniosku innego podmiotu o oddanie mu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, albo w zarząd zmierzający do uzyskania takiego użytkowania wieczystego z mocy prawa (jako zachowanie świadczące o braku woli posiadania rzeczy dla siebie, a tym samym braku statusu posiadacza samoistnego)?; Czy właściciel nieruchomości, któremu przysługuje nad nią władztwo faktyczne, może być równocześnie jej najemcą i posiadaczem zależnym, oraz czy w takiej sytuacji jej posiadanie samoistne może przypadać innemu podmiotowi (wynajmującemu)?”

Zgodnie z ustaloną linią orzecznictwa powołanie się na występowanie w sprawie istotnego zagadnienia prawnego jako przesłankę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania wymaga wskazania na problem o charakterze abstrakcyjnym, nierozstrzygnięty w dotychczasowym orzecznictwie i wymagający pogłębionej wykładni. Skarżący powinien to zagadnienie sformułować oraz przedstawić argumentację jurydyczną uzasadniającą tezę o możliwości rozbieżnych ocen prawnych w związku ze stosowaniem przepisów, na tle których ono powstało. Zagadnienie powinno być ponadto „istotne” z uwagi na wagę problemu interpretacyjnego, którego dotyczy dla systemu prawa. Skoro jednak skarga kasacyjna jest wnoszona w konkretnej sprawie, to zarówno charakter rozpoznawanego roszczenia, jak i ustalony przez sądy meriti stan faktyczny, którym Sąd Najwyższy byłby związany (art. 398<sup>3</sup> § 3 i art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.), musi pozostawać w związku z

przedstawionym przez skarżącego zagadnieniem prawnym i pozwalać na jego rozstrzygnięcie.

Problemy sformułowane przez pozwanego nie mają cech określonych wyżej. Zostały sformułowane kazuistycznie, a w celu udzielenia na nie odpowiedzi wystarczy ocenić ustalone okoliczności faktyczne w świetle przepisów kodeksu cywilnego o posiadaniu samoistnym i przesłankach zasiedzenia, stosownie do ich wykładni wypracowanej w bogatym orzecznictwie Sądu Najwyższego.

W judykaturze jednoznacznie przesądzono, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie (np. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2016 r., III CZP 57/16, OSNC 2017, nr 5, poz. 51, uchwała Sądu Najwyższego z 22 marca 2017 r., III CZP 49/16, OSNC-ZD 2018, Nr 3, poz. 40, oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2017 r., I CSK 299/15, nie publ., i z 18 października 2018 r., IV CSK 361/17, nie publ.), także wtedy, gdy nieruchomość leży w zespole lub w bezpośredniej styczności z nieruchomością takim użytkowaniem nie objętą.

Tytuł własności do budynku musi mieć charakter jednolity. Budynek może być albo częścią składową nieruchomości gruntowej, do której jakiejś osobie przysługuje tytuł własności albo też odrębnym przedmiotem własności osoby korzystającej z gruntu jako jego użytkownik wieczysty. Granice fizyczne budynku (wyznaczone przez jego ściany) muszą pokrywać się z granicami wyznaczonymi na gruncie dla konkretnego (przysługującego konkretnej osobie) prawa własności. Ta zasada obowiązuje również wtedy, gdy na części zabudowanego gruntu ustanowione zostanie użytkowanie wieczyste. Nie jest możliwe powstanie takiego prawa na zabudowanym gruncie, gdy nie da się na podstawie pionowej ściany dzielącej go od dachu do fundamentów wyodrębnić jego części, która powiązana zostanie z gruntem oddanym w użytkowanie wieczyste, w pozostałej części pozostając przy właścicielu gruntu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 163, wyrok Sądu Najwyższego z 5 stycznia 1970 r., I Cr 5/71, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, nie publ., z 13 maja 1966 r., III Cr 103/66, OSP 1967, nr 5, poz. 110). Nie sposób przyjąć, żeby wnioskodawca wykonywał co do części niepodzielonego

w powyższy sposób budynku posiadanie samoistne jako właściciel nieruchomości gruntowej, na której postawiona jest znaczna część tego budynku, a pozostałą jego niewydzieloną część posiadał w zakresie charakterystycznym dla innego prawa.

Skarżący powoływał się też na oczywistą zasadność skargi kasacyjnej (art. 398<sup>9</sup> § 1 pkt 4 k.p.c.), mającą wynikać z naruszenia art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c.) przez dokonanie oceny, że ustalone w sprawie działania wnioskodawcy stanowiły wystarczającą manifestację względem właściciela zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistne, oraz poprzez niedokonanie oceny charakteru władztwa nieruchomością jako posiadania odpowiadającego treści prawa użytkowania wieczystego, pomimo między innymi tego, iż wszystkie ustalone działania co do nieruchomości stanowiły działanie charakterystyczne dla użytkowania wieczystego oraz także przez wywiedzenie, że decyzje podejmowane przez terenowe organy Polskiej Zjednoczonej Partii Robotniczej (Komitet Wojewódzki), mogą być dzisiaj traktowane jako akty wiodące do powstania prawa podmiotowego lub też stanowić podstawę powstania okoliczności faktycznych wiodących do wywołania w przyszłości skutków prawnych.

Oczywista zasadność skargi kasacyjnej oznacza, że dla przeciętnego prawnika podstawy wskazane w skardze prima facie zasługują na uwzględnienie. Sytuacja taka w szczególności istnieje wtedy, gdy bez wątplenia wystąpiły uchybienia, na które powołuje się skarżący, lub gdy jest pewne, że miały one wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia albo też podniesione zarzuty oczywiście uzasadniają wniesiony środek zaskarżenia. Pamiętać przy tym trzeba, że oczywiste jest to, co jest widoczne bez potrzeby głębszej analizy, czy przeprowadzenia dłuższych badań.

Skonfrontowanie uzasadnienia wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania z uzasadnieniem zaskarżonego postanowienia nie potwierdza tezy skarżącego o oczywistej zasadności skargi. Argumentacja przytoczona przez skarżącego i jego zarzuty są skierowane bezpośrednio przeciwko ustaleniom faktycznym przyjętym za podstawę rozstrzygnięcia oraz przeciwko prowadzącej do nich ocenie dowodów. Tymczasem w postępowaniu kasacyjnym nie mogą być skutecznie zgłoszone zarzuty dotyczące ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia i prowadzącej do nich oceny dowodów (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.); ustaleniami tymi Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej byłby

związany (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.). Sądy meriti zidentyfikowały zachowania wnioskodawcy będące formami manifestowania wobec otoczenia, że wykonuje akty posiadania samoistnego nieruchomości, przekonująco też oceniły znaczenie dyspozycji wydawanych przez władze partii co do sposobu zaangażowania poszczególnych podmiotów w budowę kompleksu handlowego i późniejszego korzystania z tego kompleksu. Sądy meriti nie przypisały tym dyspozycjom znaczenia wiążącego, gdyż nie pochodziły od organów mogących działać w obrocie prawnym jako organy właściciela gruntu.

Z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie nie wynika, żeby skarżący, powołujący się na to, iż jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, której dotyczy wniosek, regulował na rzecz jej właściciela opłaty roczne, przez jaki okres i w jakiej wysokości. Wykazanie powyższej okoliczności leżało w interesie skarżącego, gdyż wskazywałby na aktywne realizowanie obowiązków charakterystycznych dla stosunku użytkowania wieczystego. Wnioskodawca niewątpliwie takich opłat nie płacił na rzecz właściciela, co jednoznacznie wskazuje na zamiar posiadania nieruchomości w zakresie prawa własności nie zaś użytkowania wieczystego.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>9</sup> § 1 k.p.c. oraz - co do kosztów postępowania - art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>21</sup> i art. 391 § 1 k.p.c., § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 i z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800), orzeczono jak w postanowieniu.

jw