

Sygn. akt IV CSK 367/08

POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku K.F. i R.F.

przy uczestnictwie Gminy Miasta G.

o stwierdzenie zasiedzenia,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 stycznia 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 25 września 2007 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w G. postanowieniem z 7 lutego 2007 r. oddalił wniosek wnioskodawców K. i R.F. o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości niezabudowanej o pow. 388 m² położonej w G. przy pl. M., a Sąd Okręgowy w dniu 25 września 2007 r. oddalił apelację wnioskodawców od tego postanowienia.

Podstawą powyższych rozstrzygnięć były następujące ustalenia:

W 1975 r. wnioskodawcy zakupili prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. K. w G., stanowiącej działkę nr 7. Przy zakupie nie sprawdzili powierzchni, ani księgi wieczystej nabywanej działki. Tymczasem ogrodzony teren, który przejęli, poza nieruchomością oddaną zbywcom w użytkowanie wieczyste, obejmował także część działki nr 8, stanowiącej własność Skarbu Państwa, a później – w wyniku komunalizacji – Gminy G. Na działce 8 nigdy nie ustanowiono użytkowania wieczystego. Włączona część była uprawiana przez wnioskodawców jako ogród przydomowy i traktowana jako całość z resztą nieruchomości. O rzeczywistym statusie tej części działki wnioskodawcy dowiedzieli się w latach 1994 – 1996, kiedy podjęli kroki, by uzyskać zezwolenie na budowę na niej garażu.

W 1998 r. prawo użytkowania wieczystego działki nr 7, przysługujące wnioskodawcom, zostało przekształcone w prawo własności.

Od czasu objęcia w posiadanie nieruchomości wnioskodawcy wnosili opłatę od użytkowania wieczystego, a następnie podatek gruntowy za działkę nr 7.

Sądy obydwu instancji uznały, że do czasu uzyskania wiedzy o jej rzeczywistym statusie, wnioskodawcy posiadali działkę nr 8 w sposób odpowiadający treści użytkowania wieczystego - w zakresie czynnika woli – *animus*, co wyłączało przyjęcie, że w tym okresie biegł na ich rzecz termin zasiedzenia prawa własności tej działki. Nie ma przy tym znaczenia, że „na zewnątrz” różnica pomiędzy wykonywaniem prawa własności i prawa użytkowania wieczystego jest niedostrzegalna, gdyż decydujące znaczenie ma świadomość wnioskodawców co do różnicy pomiędzy prawem własności

i użytkowania wieczystego i przekonanie o wykonywaniu prawa użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy zauważył ponadto, że brak elementu *animus* obejmującego wolę władania jak właściciel, powodował, iż domniemanie prawne ustanowione w art. 339 k.c. nie znajduje zastosowania.

Powołując się na stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 grudnia 1975 r. (III CZP 63/75, OSNCP z 1976 r., nr 12, poz. 259) Sądy orzekające uznały, że wnioskodawcy nie mogli także zasiedzieć prawa użytkowania wieczystego posiadanego fragmentu działki 8, ponieważ takie prawo nigdy na tym gruncie nie było ustanowione, a niemożliwe jest zasiedzenie prawa nie istniejącego.

Od chwili uzyskania wiedzy, że sporna nieruchomość nie jest częścią nieruchomości użytkowanej wieczyście, wnioskodawcy zaczęli ją traktować jak właściciele. Od tego momentu rozpoczął bieg termin zasiedzenia, jednak do chwili orzekania przez Sąd Rejonowy upłynęło najwyżej 13 lat, podczas gdy okres konieczny do zasiedzenia prawa własności przez posiadacza, który nabył posiadanie w złej wierze, jest znacznie dłuższy.

Wnioskodawcy w skardze kasacyjnej, skierowanej przeciwko postanowieniu Sądu Okręgowego domagają się jego zmiany poprzez zmianę postanowienia Sądu Rejonowego i uwzględnienie ich wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności spornej działki i zasądzenie kosztów postępowania za wszystkie instancje według norm przepisanych; ewentualnie jego uchylenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Skargę oparli na pierwszej podstawie przewidzianej w art. 398¹ § 1 k.p.c., zarzucając:

- niewłaściwe zastosowanie art. 336 i art. 339 k.c. poprzez uznanie, iż błędne i nie znajdujące uzewnętrznienia w sposobie władania rzeczą przeświadczenie posiadacza nieruchomości o przysługiwaniu mu prawa

użytkowania wieczystego tej nieruchomości, obala domniemanie samoistności posiadania nieruchomości oraz

- błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 172 w zw. z art. 336 k.c. poprzez uznanie, że takie błędne przeświadczenie wyklucza uznanie za posiadacza samoistnego w rozumieniu przepisów o zasiedzeniu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Prawo użytkowania wieczystego, wprowadzone ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. nr 32, poz. 159 ze zm.), a następnie uregulowane także w kodeksie cywilnym, pomyślane zostało jako prawo umożliwiające użytkownikom wieczystym korzystanie z nieruchomości państwowych w sposób bardzo bliski prawu własności, jednak z pozostawieniem państwu własności nieruchomości. Istota tego prawa, wyrażająca się w rozdzieleniu wykonywania uprawnień zbliżonych w swej treści prawu własności, od samej własności przysługującej podmiotom publicznoprawnym – została zachowana także po wprowadzeniu w przepisach zmian związanych z przemianami społeczno-gospodarczymi, dokonany na przełomie lat 80-tych i 90-tych XX w.

Charakter prawa użytkowania wieczystego budził spory. Wątpliwości dotyczyły oceny, czy uznać je można za ograniczone prawo rzeczowe, czy też – z racji bliskości uprawnień użytkownika i właściciela – za prawo pośrednie między własnością a prawami ograniczonymi. Niewątpliwie pozostawało jednak, że prawo użytkowania wieczystego nie może być utożsamiane z prawem własności. Chociaż bowiem przyznaje użytkownikowi bardzo szeroko zakrojone uprawnienia, to jednak pozostaje prawem do nieruchomości cudzej. Konsekwencją takiego stanu jest, na co zwraca się uwagę w piśmiennictwie i orzecznictwie (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego - postanowienie z dnia 25 marca 2004 r., II CK 105/03, M. Prawn. 2006/24/1341; wyrok z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, nie publ.; wyrok z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, Prok. i Pr. 1997/10/35, uchwała z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, Biul. SN 2008/7/7), że posiadanie nieruchomości w zakresie prawa własności i w zakresie prawa użytkowania wieczystego ma odmienne cechy. Samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego polega na faktycznym wykonywaniu władztwa nad tą nieruchomością,

z wolą posiadania jej dla siebie w zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego. Jest to zatem posiadanie inne treściowo od posiadania samoistnego w zakresie prawa własności. Na zewnątrz, jak słusznie zauważa skarżący, różnica sposobu posiadania może nie być dostrzegalna, jednak zaznacza się wyraźnie w sferze woli posiadacza. Wnioskodawcy przyznają, że do czasu starań o zezwolenie na budowę garażu posiadali część działki 809/4 traktując ją identycznie jak pozostałą nieruchomość, a zatem z przeświadczeniem, że są jej wieczystymi użytkownikami. Powołują się jednak na pozostawanie w błędzie, który nie powinien rzutować na ocenę charakteru ich posiadania i na domniemanie samoistności posiadania z art. 339 k.c.

Posiadanie jest jednak stanem faktycznym, a nie czynnością prawną, od której skutków można się uchylić powołując się na błąd co do jej treści. Błędne przekonanie, że jest się użytkownikiem wieczystym cudzej nieruchomości jest faktem, który rzutuje na ocenę charakteru tego posiadania. Okoliczność, że gdyby wnioskodawcy wiedzieli o rzeczywistym statusie posiadanej działki 809/4, zapewne sposób jej wykorzystywania nie byłby zmieniony, nie uzasadnia poglądu, iż należy oceniać wolę posiadania działki przez wnioskodawców przy uwzględnieniu rzeczywistego stanu rzeczy, a nie tego, o którego istnieniu wnioskodawcy byli przeświadczeni. Istotne jest bowiem, w zakresie jakiego prawa wnioskodawcy rzeczywiście posiadali nieruchomość, której dotyczy wnioski, a nie hipotetyczny stan ich woli, jaki mógłby wystąpić. Wobec braku wątpliwości, co do tego w granicach jakiego prawa wnioskodawcy posiadali sporną nieruchomość – domniemanie z art. 339 k.c. zostało obalone. Zmiana stanu świadomości wnioskodawców, a w konsekwencji – woli posiadania gruntu na posiadanie właścicielskie dokonała się dopiero od (najwcześniej) 1994 r.

W powołanej już uchwale z dnia 23 lipca 2008 r. Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego nie może zostać doliczone do okresu faktycznego wykonywania uprawnień właścicielskich, gdyż jest to posiadanie w zakresie dwóch różnych praw. Każdy z typów posiadania ma swój specyficzny charakter i jego wykonywanie może prowadzić do nabycia jedynie tego prawa, które jest faktycznie wykonywane. Posiadanie w zakresie prawa użytkowania wieczystego może doprowadzić do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego,

jednak tylko wówczas, kiedy dotyczy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Zasiedzenie biegnie w takim wypadku przeciwko poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976/12/259) i nie może doprowadzić do zasiedzenia prawa własności.

W rezultacie Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował przepisy, których naruszenie zarzuca skarżący, co uzasadnia oddalenie skargi kasacyjnej na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.