

Sygn. akt V CSK 183/09

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 grudnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)  
SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)  
SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku R.M. i A.M.

przy uczestnictwie G.W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 grudnia 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego

w W.

z dnia 26 listopada 2008 r., sygn. akt [...],

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania kwotę 600 zł (sześćset) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 listopada 2008 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację R.M. od postanowienia Sądu pierwszej instancji oddalającego wnioski R.M. i A.M. o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości o powierzchni 100 m. kw., stanowiącej część działki nr 10/2-AM 15, będącej własnością Gminy W.

Sądy ustaliły między innymi, że w dniu 12 września 1969 r. wnioskodawca nabył od Skarbu Państwa użytkowanie wieczyste nieruchomości o powierzchni 477 m. kw. położonej w W. przy ul. D. 29, na której wybudował dom. Ogradzając swoją nieruchomość w 1969 r. objął ogrodzeniem również pas ziemi o powierzchni 100 m. kw. przylegający do jego działki, wiedząc, że stanowi on część sąsiedniej działki będącej własnością Skarbu Państwa a potem Gminy W. Z zajętej działki korzystał w taki sam sposób jak z tej, która była w jego użytkowaniu wieczystym, obie działki traktował tak samo. Nigdy nie czuł się właścicielem zajętej nieruchomości, nie uiszczal za nią żadnych opłat. W dniu 15 września 1999 r. prawo użytkowania wieczystego działki należącej do wnioskodawcy zostało przekształcone w prawo własności. W 2003 r. wnioskodawca chciał wykupić od Gminy W. zajęty pas ziemi, jednak odmówiono mu ze względu na brak aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sądy obu instancji uznały, że nie ma podstaw do stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności spornej nieruchomości, ponieważ jej posiadanie przez wnioskodawcę nie było posiadaniem samoistnym – właścicielskim. Wnioskodawca, jak sam stwierdził, zawsze korzystał z zajętej działki w taki sam sposób jak z działki pozostającej w jego użytkowaniu wieczystym i traktował ją tak samo, a zatem miał świadomość, że korzysta z niej w zakresie innego prawa niż własność, tj. w zakresie prawa użytkowania wieczystego, które jest władaniem rzeczą cudzą. Z uwagi na to, że na zawładniętym gruncie nigdy nie zostało ustanowione użytkowanie wieczyste, wnioskodawca nie mógł nabyć przez zasiedzenie użytkowania wieczystego tego gruntu. Nie mógł też nabyć jego własności z uwagi na świadomość posiadania jak użytkownik wieczysty. Sąd Okręgowy stwierdził, że

skoro wnioskodawca obie działki traktował tak samo, nie sposób uznać, iż w stosunku do swojej działki, pozostającej w jego użytkowaniu wieczystym, kierował się świadomością i wykonywał czynności charakterystyczne dla użytkownika wieczystego, zaś w stosunku do sąsiedniej działki, do której nie miał żadnych praw – wykonywał czynności właścicielskie. W takiej sytuacji, zdaniem Sądu, mógł on jedynie wykazać się świadomością posiadania całego terenu jak użytkownik wieczysty, gdyż nie mógł czuć się właścicielem nieruchomości, którą władał jako użytkownik wieczysty. Sądy obu instancji stwierdziły, że dopiero od momentu przekształcenia użytkowania wieczystego jego działki w prawo własności, tj. od dnia 15 września 1999 r., wnioskodawca mógł zacząć traktować sporną nieruchomość jak przedmiot własności a nie użytkowania wieczystego, jednak od tego czasu nie upłynął jeszcze okres 30 lat konieczny do zasiedzenia, bowiem do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie dolicza się okresu posiadania nieruchomości jak użytkownik wieczysty.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 172 § 2 i art. 336 k.c. przez ich niezastosowanie, mimo spełnienia przez wnioskodawcę przesłanek zasiedzenia nieruchomości. W uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazał także na naruszenie art. 390 § 2 k.p.c. przez powołanie się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r. III CZP 68/08, która nie znajduje zastosowania w stanie faktycznym sprawy. Wnosił o uchylenie i zmianę zaskarżonego postanowienia przez stwierdzenie, że wnioskodawcy nabyli w drodze zasiedzenia własność przedmiotowej nieruchomości oraz o zasądzenie kosztów postępowania za wszystkie instancje.

Uczestniczka postępowania Gmina W. w odpowiedzi na skargę kasacyjną wносиła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Oczywiście nieuzasadnione jest twierdzenie o naruszeniu przez Sąd drugiej instancji art. 390 § 2 k.p.c., bowiem przepis ten w ogóle nie miał zastosowania w sprawie. Powołana przez Sąd Okręgowy oraz w skardze kasacyjnej uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r. III CZP 68/08

zapadła w odpowiedzi na pytanie prawne wystosowane w innej sprawie, a więc nie wiąże w rozpoznawanej sprawie. Sąd Okręgowy powołał się na zajęte w uchwale stanowisko o niedopuszczalności zaliczenia do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, okresu posiadania nieruchomości jak użytkownik wieczysty, jedynie dla stwierdzenia, że nie upłynął jeszcze okres 30 lat posiadania prowadzący do zasiedzenia, liczony od dnia 15 września 1999 r., bowiem do okresu posiadania przez wnioskodawcę spornej nieruchomości jak właściciel liczonego od tej daty, nie można zaliczyć okresu wcześniejszego, gdy posiadał nieruchomość jak użytkownik wieczysty. Jest to stanowisko słuszne, zgodne ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zajęтым w powyższej uchwale i trafnie Sąd Okręgowy powołał je w stanie faktycznym sprawy, w którym Sądy obu instancji ustaliły, że wnioskodawca do dnia 15 września 1999 r. posiadał sporny grunt jak użytkownik wieczysty, a dopiero od tej chwili jak właściciel.

Przechodząc do zarzutu opartego na pierwszej podstawie kasacyjnej na wstępie należy przyznać rację skarżącemu, że niewątpliwie możliwa jest sytuacja, gdy użytkownik wieczysty jednej nieruchomości, posiada samoistnie- jak właściciel, sąsiednią, przyłączoną do niej nieruchomość, na której nie ustanowiono użytkownika wieczystego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w cytowanej już uchwale z dnia 23 lipca 2008 r. III CZP 68/08, choć trudno jest rozróżnić posiadanie właścicielskie od posiadania w zakresie użytkowania wieczystego, bowiem są one bardzo podobne, to jednak są to dwa różne posiadania, które mogą prowadzić do nabycia przez zasiedzenie dwóch różnych praw. Wyróżniający jest tu czynnik zarówno sposobu korzystania z nieruchomości (corpus) jak i przede wszystkim czynnik świadomości i woli (animus), który stanowi istotne kryterium pozwalające odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego oraz posiadanie samoistne w zakresie prawa własności od posiadania w zakresie prawa innego niż prawo własności, np.: użytkowania wieczystego (porównaj między innymi orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r. IV CKN 103/00, niepubl.). Możliwe jest zatem posiadanie jednej nieruchomości jako posiadacz, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a więc jako posiadacz zależny, a sąsiedniej, przyłączonej, jako posiadacz samoistny, w zakresie

posiadania prowadzącego do nabycia własności, oczywiście w przypadku, gdy nie ustanowiono na niej użytkownika wieczystego.

Ocena, czy chodzi o posiadanie samoistne czy zależne oraz w zakresie jakiego prawa, musi opierać się na ustaleniach faktycznych sprawy, którymi Sąd Najwyższy jest związany (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.).

W rozpoznawanej sprawie Sądy ustaliły, że wnioskodawca po połączeniu obu działek traktował je tak samo i korzystał z nich w taki sam sposób, nigdy nie czuł się właścicielem spornej działki, nie płacił za nią podatków ani żadnych innych opłat. Tymi ustaleniami faktycznymi, których wnioskodawca skutecznie nie podważył w skardze kasacyjnej, Sąd Najwyższy jest związany. I choć niewątpliwie żadna z tych okoliczności sama w sobie nie wyklucza możliwości przyjęcia, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym zajętej działki, to jednak wszystkie one, analizowane łącznie, jak jest to konieczne do oceny corpus i animus posiadania, prowadzą do wniosku, że wnioskodawca w stosunku do spornej działki nie przejawiał świadomości i woli posiadania właścicielskiego, a więc posiadania samoistnego, prowadzącego do nabycia przez zasiedzenie jej własności. Skoro nigdy nie czuł się jej właścicielem, nie płacił za nią żadnych opłat, użytkował i traktował ją tak samo jak działkę, którą władał jako użytkownik wieczysty, trudno przyjąć, że wykonywał samoistne posiadanie właścicielskie. Jak bowiem stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 października 2008 r. V CSK 146/08 (niepubl.), wydanym w identycznym niemal stanie faktycznym – samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.), korzysta z niej z wyłączeniem innych osób, pobierając pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzania nią (art. 140 k.c.). Tych cech nie można przypisać tym, którzy władają nieruchomością w zakresie innego prawa, a więc także wieczystemu użytkownikowi, który włada rzeczą cudzą. Dopuszczalne jest zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego przez posiadacza w zakresie tego prawa, wymierzone przeciwko użytkownikowi wieczystemu. Posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można jednak utożsamiać z posiadaniem właścicielskim. Jak stwierdził dalej Sąd Najwyższy w powyższym orzeczeniu, istotną przesłanką przy ocenie charakteru posiadania było w rozpoznawanej sprawie stwierdzenie, że wnioskodawca zawsze korzystał w podobny sposób

z całej działki: przyłączonej i tej, której był użytkownikiem wieczystym. Takie stwierdzenie oznacza, że władanie przyłączoną działką było posiadaniem samoistnym w zakresie prawa użytkowania wieczystego, nie miało jednak cech posiadania właścicielskiego.

Stanowisko to należy podzielić także w rozpoznawanej sprawie, w której ustalony sposób posiadania zajętej działki oraz świadomość i wola wnioskodawcy słusznie uznane zostały przez Sądy obu instancji za posiadanie w zakresie prawa użytkowania wieczystego, a nie prawa własności. Z uwagi na to, że sporna nieruchomość nie była przedmiotem użytkowania wieczystego, wnioskodawca nie mógł nabyć przez zasiedzenie takiego prawa (porównaj uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r. III CZP 63/75, OSNC 1976/12/259), zaś z uwagi na charakter posiadania, które nie było posiadaniem właścicielskim, nie mógł nabyć przez zasiedzenie własności tej nieruchomości. Zasadnie zatem wniosek został oddalony wobec braku przesłanek z art. 172 § 2 k.c.

Biorąc to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako niezasadnioną, a na podstawie art. 520 par.3 w zw. z art. 398<sup>21</sup> i art. 391 § 1 k.p.c. zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki koszty postępowania kasacyjnego.