

Sygn. akt IV CSK 553/09

POSTANOWIENIE

Dnia 24 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z wniosku H. K.

przy uczestnictwie W. G., Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej K. w L. i Gminy

L. w L.

o zasiedzenie użytkowania wieczystego,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 24 czerwca 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 8 lipca 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 8 lipca 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczynie H. K. od postanowienia Sądu pierwszej instancji oddalającego wniosek o stwierdzenie, że z dniem 1 października 2005 r. C. i S. małż. G. nabyli przez zasiedzenie prawo użytkowania wieczystego bliżej opisanej we wniosku działki nr 85/5 o pow. 55 m. kw.

Sądy ustaliły, że C. i S. małż. G. byli właścicielami nieruchomości o pow. 1 395 m. kw. zabudowanej domem mieszkalnym i garażem. Decyzją administracyjną z dnia 18 lipca 1973 r. część tej nieruchomości o powierzchni 824 m. kw. została wywłaszczona, a reszta o pow. 571 m. kw., oznaczona jako działka nr 8/2, pozostała własnością małż. G., którzy bezpośrednio po wywłaszczeniu ogrodzili część nieruchomości pozostającej w ich władaniu. Powierzchnia tak ogrodzonej nieruchomości była o 55 m. kw. większa od działki, która po wywłaszczeniu pozostała ich własnością i Skarb Państwa objął w posiadanie wywłaszczoną działkę jedynie do wzniesionego ogrodzenia, a więc objął działkę o 55 m. kw. mniejszą od wywłaszczonej. Przedmiotowa część nieruchomości o pow. 55 m. kw. oznaczona jest obecnie nr 85/5 i stanowi własność Gminy L. Na podstawie umowy z dnia 14 listopada 1988 r. została ona oddana w użytkowanie wieczyste Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w L., jednak pozostała w posiadaniu małż. G. Działka 85/5 stanowi jedną całość z działką 8/2, obie są ogrodzone jednym ogrodzeniem wzniesionym w 1973 r.

W oparciu o powyższe ustalenia Sądy obu instancji stwierdzając, że możliwe jest nabycie w drodze zasiedzenia już ustanowionego prawa użytkowania wieczystego, uznały, iż wnioskodawczynie nie wykazała przesłanek takiego nabycia. Sąd Rejonowy stwierdził, że od 1988r. nie upłynął jeszcze okres 30 lat konieczny przy posiadaniu w złej wierze do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego, a niedopuszczalne jest zaliczenie do okresu posiadania jak użytkownik wieczysty posiadania samoistnego jak właściciel. Sąd Okręgowy podzielając co do zasady to stanowisko stwierdził, że wnioskodawczynie przede wszystkim nie wykazała, iż małż. G. od chwili ustanowienia użytkowania wieczystego spornej nieruchomości na rzecz Spółdzielni „K.” posiadali tę nieruchomość jak użytkownicy wieczystości.

Niesporne jest bowiem, że od 1973 r. posiadali ją samoistnie jak właściciele i charakter tego posiadania nie zmienił się po ustanowieniu w 1988 r. użytkownika wieczystego na rzecz Spółdzielni „K.”. Prowadzące do zasiedzenia prawa własności posiadanie samoistne „jak właściciel” jest innym rodzajem posiadania niż posiadanie „jak użytkownik wieczysty”, prowadzące do zasiedzenia prawa użytkownika wieczystego i nie można doliczać okresów posiadania jak właściciel do okresów posiadania jak użytkownik wieczysty, ani odwrotnie. Sąd Okręgowy stwierdził ponadto, że skoro wnioskodawczyni nie wykazała, iż posiadanie małż. G. od 1988 r. było posiadaniem „jak użytkownik wieczysty”, nie ma w ogóle podstaw do rozważań, czy dopuszczalne jest zaliczenie okresu posiadania samoistnego w zakresie prawa własności do okresu posiadania w zakresie użytkownika wieczystego, podobnie jak nie ma podstaw do rozważania, czy wnioskodawczyni mogłaby w ustalonym stanie faktycznym domagać się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie prawa własności, skoro przedmiotem wniosku jest żądanie ustalenia nabycia przez zasiedzenie prawa użytkownika wieczystego.

W skardze kasacyjnej opartej tylko na pierwszej podstawie, wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55 poz. 321) przez ich niezastosowanie w drodze analogii do zasiedzenia prawa użytkownika wieczystego gruntu będącego w samoistnym posiadaniu małż. G. przed oddaniem go w użytkownika wieczystego Spółdzielni „K.” i po tej chwili nieprzerwanie przez łączny okres wystarczający, w świetle powyższych przepisów, do zasiedzenia tego prawa. Wnosiła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i zmianę postanowienia Sądu pierwszej instancji przez uwzględnienie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak słusznie stwierdziły Sądy obu instancji możliwe jest nabycie przez zasiedzenie prawa użytkownika wieczystego już ustanowionego na nieruchomości. Prawo takie nie może natomiast powstać w drodze zasiedzenia (porównaj między innymi uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r. III CZP 63/75, OSNC 1976/12/259 i uchwałę z dnia 23 lipca 2008 r. III CZP 68/08, OSNC 2009/7-8/109).

Zgodnie z art. 172 k.c. przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest jej nieprzerwane samoistne posiadanie przez okres dwudziestu lat, a jeżeli posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze- przez okres trzydziestu lat. Przepis ten, stosowany odpowiednio do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego (art. 234 k.c.), wymaga zatem, by osoba żądająca stwierdzenia nabycie przez zasiedzenie użytkowania wieczystego wykazała, zgodnie z wymogami art. 6 k.c., spełnienie powyższych przesłanek zasiedzenia. Jednakże, jak przyjmuje się w literaturze i orzecznictwie, posiadanie prowadzące do nabycia przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego nie jest takie samo jak posiadanie prowadzące do nabycia prawa własności. Do nabycia prawa własności prowadzi bowiem posiadanie samoistne, a więc władanie rzeczą jak właściciel (art. 336 k.c.), to jest w takim zakresie władztwa jaki przysługuje właścicielowi oraz z zamiarem władania nieruchomością dla siebie. Natomiast posiadanie prowadzące do nabycia prawa użytkowania wieczystego nie jest w pełni posiadaniem samoistnym, nie spełnia bowiem przesłanki władania jak właściciel gdyż posiadacz włada nieruchomością w zakresie innego prawa, niż prawo własności: włada nią w zakresie prawa użytkowania wieczystego. W literaturze wyrażono nawet pogląd, że jest to posiadanie zależne, skoro nie jest posiadaniem samoistnym w rozumieniu art. 336 k.c., a przepis ten przewiduje tylko dwa rodzaje posiadania: samoistne i zależne. W literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa jednak stanowisko, że posiadanie nieruchomości przez użytkownika wieczystego jest postacią posiadania samoistnego i polega na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom z art. 233 k.c., z wolą posiadania dla siebie. Polega zatem na faktycznym władaniu nieruchomością jak użytkownik wieczysty, z wolą posiadania dla siebie tak, jak użytkownik wieczysty (porównaj między innymi obie wskazane wyżej uchwały z dnia 11 grudnia 1975 r. III CZP 63/75 i z dnia 23 lipca 2008 r. III CZP 68/08 oraz orzeczenia z dnia 25 marca 2004 r. II CK 105/03, nie publ., z dnia 28 września 2000 r. IV CKN 103/00, nie publ. z dnia 17 kwietnia 1997 r. I CKU 32/97, nie publ., z dnia 28 czerwca 1973 r. III CRN 154, OSNCP 1974/6/111 i z dnia 18 czerwca 1975 r. II CR 238/75, OSPiKA 1976/7-8/150).

Słusznie zatem Sąd Okręgowy stwierdził, że wnioskodawczynie żądając ustalenia, iż jej poprzednicy prawni nabyli przez zasiedzenie prawo użytkowania wieczystego określonej nieruchomości powinna wykazać, że od chwili, gdy na nieruchomości tej w 1988 r. ustanowiono na rzecz Spółdzielni „K.” prawo użytkowania wieczystego, małż. G. posiadali sporną nieruchomość jak użytkownicy wieczystości. Oceniając poczynione w tym przedmiocie ustalenia faktyczne Sąd drugiej instancji stwierdził, że wnioskodawczynie przesłanki tej nie wykazała, bowiem posiadanie małż. G. od 1973 r. było cały czas, także po 1988r., posiadaniem samoistnym „właścicielskim”, a nie posiadaniem w zakresie odpowiadającym treści prawa użytkowania wieczystego.

Posiadanie jest stanem faktycznym i ustalenie na czym polegało i jaki miało charakter należy do zakresu ustaleń faktycznych sądu, którymi Sąd Najwyższy jest związany (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), jeżeli nie zostały one skutecznie podważone w ramach dopuszczalnych zarzutów zgłoszonych w oparciu o drugą podstawę kasacyjną. Z uwagi na to, że rozpoznawana skarga kasacyjna nie zawiera zarzutów naruszenia przepisów postępowania, Sąd Najwyższy jest związany ustaleniem, iż małż. G. od 1973 r. przez cały czas, także po 1988r. posiadali przedmiotową nieruchomość jak właściciele, a nie jak użytkownicy wieczystości. To ustalenie przesądza o trafności oceny Sądu drugiej instancji, że wnioskodawczynie przede wszystkim nie wykazała podstawowej przesłanki art. 172 w zw. z art. 233 k.c.: posiadania nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści prawa użytkowania wieczystego. Samo ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na gruncie pozostającym w samoistnym posiadaniu innej osoby nie zmienia charakteru jej posiadania i nie przerywa biegnącego zasiedzenia jak właściciel (porównaj postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r. V CSK 383/07, OSNC-ZD 2008/6/14). Żądając w takiej sytuacji stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego, a nie prawa własności, należy wykazać, że nastąpiła odpowiednia zmiana w charakterze posiadania, które z samoistnego posiadania właścicielskiego zmieniło się w samoistne posiadanie w zakresie prawa użytkowania wieczystego. Są to bowiem, jak wskazano wyżej, inne rodzaje posiadania, prowadzące do nabycia przez zasiedzenie innych praw.

Skoro zatem wnioskodawczyni nie wykazała, że od 1988 r. jej poprzednicy prawni posiadali sporną nieruchomość w zakresie prawa użytkowania wieczystego, bezprzedmiotowe są, jak słusznie stwierdził Sąd Okręgowy, rozważania dotyczące możliwości zaliczenia do okresu posiadania jak użytkownik wieczysty okresu posiadania jak właściciel. Bezprzedmiotowy jest zatem także kasacyjny zarzut naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny przez nie zaliczenie tego okresu.

Nie ma także podstaw do wypowiedzania się w przedmiocie wywodów skargi kasacyjnej dotyczących dopuszczalności lub niedopuszczalności nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości, na której ustanowiono prawo użytkowania wieczystego na rzecz innej osoby, bowiem przedmiotem rozpoznawanej sprawy jest wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego, a nie prawa własności.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 398¹⁴ k.p.c.).