

Sygn. akt IV CSK 443/10

POSTANOWIENIE

Dnia 7 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z wniosku Teresy D. i Stefana D.
przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G.
o stwierdzenie zasiedzenia,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 7 kwietnia 2011 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 10 grudnia 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 29 lipca 2009 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że małżonkowie Teresa i Stefan D. z dniem 1 października 2005 r. nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w G. przy ulicy U. 10, działka numer 40, karta mapy 105, o powierzchni 102 m², dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Ustalił, że rodzice wnioskodawczynie Teresy D. w dniu 11 sierpnia 1948 r. nabyli działkę oznaczoną obecnie numerem ewidencyjnym 41, o obszarze 472 m², na której znajdował się m.in. mocno zniszczony na skutek działań wojennych budynek mieszkalny w stanie surowym. Budynek ten znajdował się częściowo na sąsiedniej, nienależącej do ówczesnego właściciela działce, obecnie noszącej numer 40. Poprzedni właściciel działki nr 41 rozpoczął budowę w 1938 r. W 1948 r. ważność projektu i pozwolenia na budowę została przedłużona do dnia 30 sierpnia 1950 r., zaś ówczesnym właścicielom nieruchomości (rodzicom wnioskodawczynie) Zarząd Miasta G. nakazał dokonanie napraw budynku uszkodzonego wskutek działań wojennych. Nie przeprowadzili oni wymaganych napraw ani nie ogrodzili nieruchomości, wobec czego konieczne naprawy przeprowadził Zarząd Miasta G., a na mocy decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. z dnia 6 stycznia 1963 r. Skarb Państwa nabył prawo użytkowania nieruchomości. Termin użytkowania został określony na 34 lata i trwał od 1 stycznia 1950 r. do 31 grudnia 1984 r. Po jego upływie, zgodnie z decyzją, nieruchomość podlegała zwrotowi jej właścicielom, co nastąpiło dnia 31 lipca 1998 r., gdy właścicielami byli już Teresa i Stefan D., na podstawie umowy darowizny zawartej dnia 6 czerwca 1997 r. z matką wnioskodawczynie. Teresa i Stefan D. do chwili obecnej władają całą nieruchomością gruntową wraz z budynkiem, ogrodzoną przez wnioskodawców w 2005 r. Niezabudowana część działki nr 40 jest od 1938 r. nieprzerwanie wykorzystywana jako wjazd na podwórze nieruchomości, w tym zaplecze budynku mieszkalnego. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 40 jako właściciel jest ujawniony Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawcy wykazali, iż posiadanie ich poprzedników trwało przynajmniej od dnia 11 sierpnia 1948 r., a posiadanie wnioskodawców jako następców prawnych trwa nieprzerwanie do chwili obecnej. Podkreślił, że zachowanie się wnioskodawców i ich poprzedników, w tym ogrodzenie całej nieruchomości, świadczy o ich woli władania sporną nieruchomością tak jak właścicieli. Wobec tego, że wnioskodawcy są w złej wierze, bieg trzydziestoletniego terminu zasiedzenia nieruchomości zaczął się od dnia 1 października 1990 r. i z uwagi na skrócenie terminu o połowę, tj. o 15 lat, gdyż doliczone zostaje posiadanie poprzedników prawnych, chwilą upływu terminu zasiedzenia jest dzień 1 października 2005 r.

Sąd Okręgowy po rozpoznaniu apelacji Skarbu Państwa, postanowieniem z dnia 10 grudnia 2009 r. oddalił apelację.

Sąd Okręgowy potwierdził ustalenia faktycznie Sądu Rejonowego oraz ich ocenę prawną. Przyjął, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa wynikało z decyzji przekazującej nieruchomość w użytkowanie i miało charakter posiadania zależnego. Wprawdzie wnioskodawcy wybudowali ogrodzenie nie w 2005 r., tylko w 2008 r., jednakże jest to nieistotne z punktu widzenia zasiedzenia nieruchomości. Bez znaczenia, zdaniem Sądu Okręgowego, pozostają okoliczności przytoczone w uzasadnieniu apelacji, że Skarb Państwa władał całą nieruchomością stanowiącą własność wnioskodawców przez 47 lat. Przedmiotem niniejszego postępowania jest bowiem ustalenie, czy istniały przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, zatem ocenie podlega posiadanie wnioskodawców, a nie uczestnika postępowania.

Prokuratoria Generalna w skardze kasacyjnej zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 336 w związku z art. 340 k.c., art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) w związku z art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159), art. 339 w związku z art. 336 i w związku z art. 6 k.c., art. 172 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego sprowadzają się w istocie do zakwestionowania posiadania samoistnego wnioskodawców i ich poprzedników prawnych w stosunku do działki nr 40 w latach 1950 - 1998. Skarb Państwa twierdzi mianowicie, że Sądy orzekające w sprawie w sposób nieuprawniony oceniały spełnienie przesłanki posiadania samoistnego w odniesieniu do działki nr 40 na podstawie oceny posiadania działki nr 41.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni są nieprzerwanie od 1938 r. posiadaczami samoistnymi działki nr 41, jednakże w latach 1950 - 1998 ich posiadanie samoistne nie było związane z wykonywaniem nad nią faktycznego władztwa. W tym bowiem okresie Skarb Państwa wykonywał w stosunku do tej działki posiadanie zależne jako jej użytkownik. Nie budzi też wątpliwości, że w latach 1938-1950 poprzednicy prawni wnioskodawców byli posiadaczami samoistnymi działki nr 40. Korzystali z niej bowiem jak właściciele, wykorzystując ją funkcjonalnie łącznie z działką nr 41 oraz decydując się na budowę domu znajdującego się na obu działkach. Nie budzi wreszcie wątpliwości, że wnioskodawcy są od 1998 r. posiadaczami samoistnymi działki nr 40, o czym świadczy m.in. łączne ogrodzenie w 2008 r. działek nr 40 i 41.

Może natomiast budzić wątpliwości dokonana przez Sądy obu instancji ocena posiadania działki nr 40 w latach 1950-1998. Sądy mianowicie przyjęły, że względu na funkcjonalną łączność obu działek, że działka nr 40 dzieli także co do posiadania losy działki nr 41, zatem we wskazanym okresie Skarb Państwa był jej posiadaczem zależnym, a uczestnicy postępowania i ich poprzednicy prawni posiadaczami samoistnymi. Taka konkluzja oznaczałaby jednak, że Skarb Państwa w rozważanym okresie był posiadaczem zależnym nieruchomości, jednocześnie będąc jej właścicielem. Jest to rzeczywiście sytuacja paradoksalna. Należy jednak podkreślić, że działka nr 40 od 1938 r. jest tak ściśle powiązana funkcjonalnie z działką nr 41, że nie ma ona odrębnego przeznaczenia społeczno-gospodarczego, które byłoby inne od przeznaczenia społeczno-gospodarczego działki nr 41. Świadczą o tym przede wszystkim takie okoliczności, jak wzniesienie

budynku mieszkalnego na obu działkach i wykorzystywanie pozostałej części działki nr 40 jako wjazdu na podwórze i zaplecze budynku. W tej sytuacji trzeba przyjąć, że Sądy obu instancji prawidłowo oceniły, iż wnioskodawcy oraz ich poprzednicy prawni nie utracili posiadania samoistnego działki nr 40 wskutek decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. z dnia 6 stycznia 1963 r. Z decyzji tej zresztą wyraźnie wynika, że jedyną przyczyną jej wydania było dokonanie w 1950 r. przez Państwo Polskie naprawy i wykończenia budynku mieszkalnego, który, jak już wspomniano znajduje się na obu działkach.

Posiadanie, jako stan faktyczny, co do zasady jest niezależne od prawa do rzeczy, czego na tle prawa polskiego wyraźnym dowodem jest dopuszczalny zakres *exceptio domini* w postępowaniu posesoryjnym. Badając posiadanie nie należy zatem praktycznie w ogóle zastanawiać się nad tym, komu przysługuje prawo własności posiadanej rzeczy. Oceny własności i posiadania są niezależne, w konsekwencji do ustalenia faktu posiadania niezbędne jest zawsze spełnienie dwóch elementów: *corpus* i *animus*. *Corpus* oznacza faktyczne władztwo nad rzeczą, którego występowanie, w zależności od towarzyszącego mu *animus* albo jego braku, będzie dowodem posiadania albo dzierżenia. W latach 1950-1998 w odniesieniu do działki nr 40 *corpus* niewątpliwie występował po stronie Skarbu Państwa, a więc z tego punktu widzenia można by rozważać uznanie Skarbu Państwa za posiadacza tej działki. O tym, czy było to posiadanie samoistne, czy zależne, świadczy *animus* Skarbu Państwa. *Animus* oznacza świadomość i wolę posiadania oraz pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego i dzierżenia. Ze względu na wspomniane wyżej przeznaczenie społeczno-gospodarcze działki nr 40, nie można twierdzić, że *animus* był inny w stosunku do działki nr 40 niż do działki nr 41, tym bardziej, że Skarb Państwa musiał przecież liczyć się z tym, iż jego faktyczne władanie obu działkami było czasowe. Uznanie więc Skarbu Państwa za posiadacza zależnego również działki nr 40 nie stoi na przeszkodzie przyjęciu, że właściciele działki nr 41 wciąż byli posiadaczami samoistnymi działki nr 40. Należy zatem przyjąć, że domniemanie samoistnego posiadania Skarbu Państwa, przewidziane w art. 339 k.c., zostało skutecznie wzruszone w latach 1950-1998 zarówno do działki nr 41, jak i do działki nr 40.

W tym stanie rzeczy trzeba uznać, że nie jest trafny zarzut naruszenia art. 339 k.c., a w konsekwencji także dalsze podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. jest nietrafny. Może on stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera tak oczywiste braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83, z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, niepubl., z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, niepubl., z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 11862/00, niepubl., z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, niepubl., z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepubl., z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, niepubl.). Takich zaś zarzutów z pewnością nie można postawić zaskarżonemu wyrokowi Sądu Okręgowego.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.