

Sygn. akt I CSK 281/11

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lipca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. K.-H.

przy uczestnictwie Miasta Stołecznego Warszawy, Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, Towarzystwa Krzewienia Kultury Fizycznej Ogniska „R.” w W. i Polskich Kolei Państwowych S.A. w W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 lipca 2011 r.,

skarg kasacyjnych uczestników postępowania Miasta Stołecznego Warszawy

i Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 14 stycznia 2010 r.,

oddala obydwie skargi kasacyjne.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 14 stycznia 2010 r. stwierdził, że wnioskodawczyni A. K. – H. nabyła przez zasiedzenie z dniem 28 maja 2005 r. własność nieruchomości położonej w W. przy ul. B. i ul. W., składającej się z działek ewidencyjnych nr 73 o pow. 156 m², nr 40/5 o pow. 14 m², nr 40/6 o pow. 570 m², nr 40/8 o pow. 26 m², nr 102/1 o pow. 303 m², nr 40/4 o pow. 83 m², a z dniem 2 października 2005 r. – pozostałych dwóch działek – nr 42 o pow. 481 m² i nr 39 o pow. 332 m².

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 14 stycznia 2010 r. oddalił apelację uczestników postępowania Miasta Stołecznego Warszawy oraz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy od powyższego postanowienia.

Obydwa Sądy oparły swoje rozstrzygnięcia na następujących ustaleniach:

Wszystkie powyższe działki wraz z będącą własnością wnioskodawczyni działką nr 40/3, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, stanowią jeden ogrodzony kompleks. Należały do E. B. Następnie zostały objęte działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy. W 1950 r. przeszły na własność Skarbu Państwa. Działki o numerach 73, 40/5, 40/6, 40/8, 102/1 i 40/4 zostały skomunalizowane. W budynku na nieruchomości mieszkali przez ponad 30 lat pracownicy PKP.

E. B. zmarł 11 września 1970 r. Spadek po nim nabyła matka wnioskodawczyni – J. K., która – po objęciu bez pytania kogokolwiek o zgodę nieruchomości w posiadanie – odgrodziła część działek na ogród kwiatowo-warzywny, zajmowała się drzewami i krzewami na całej działce, dokonywała napraw ogrodzenia, zatrudniała osoby trzecie do sprzątania posesji i koszenia trawy, gościła na działce znajomych. Miała klucze do obydwu bram do nieruchomości. Po jej śmierci 1 sierpnia 1987 r. wnioskodawczyni – jedyna spadkobierczyni – przejęła posiadanie działki i przeniosła się do Polski z Holandii. Kontynuowała działania matki. Zleciła rozbiórkę budynku gospodarczego, opłacała podatki za wszystkie działki składające się na posesję, uregulowała zaległości

w opłatach na rzecz MPWiK powstałe w czasie, kiedy w budynku mieszkali pracownicy PKP.

Sądy wskazały, że zachowania wnioskodawczynie, a wcześniej jej matki, uzasadniały przypisanie im posiadania samoistnego nieruchomości. Zwróciły ponadto uwagę na wiążące je domniemania prawne dobrej wiary (art.7 k.c.), samoistności posiadania (art. 339 k.c.) i jego ciągłości (art. 340 k.c.), stwierdzając, że nie zostały one podważone przez uczestników. Okresowe wyjazdy wnioskodawczynie do Holandii nie obaliły domniemania ciągłości posiadania, gdyż wnioskodawczynie zachowywała wolę posiadania, a po powrocie posiadanie kontynuowała bez przeszkód. Administrowanie budynkiem przez PKP nie rozciągało się na grunt, poza tym stanowiło przejaw posiadania zależnego, a lokatorzy budynku nie zakłócali władania resztą posesji lub korzystali z niej za zgodą posiadaczek. Stanowiący odrębną od gruntu nieruchomość budynek zaś pozostawał własnością kolejno E. B., matki wnioskodawczynie, a potem jej samej. Niewątpliwie jednak posiadanie wnioskodawczynie, podobnie jak wcześniej jej matki, było posiadaniem w złej wierze. Obie wiedziały, że grunty przeszły na własność Skarbu Państwa. Sądy przyjęły więc, że zastosowanie znajduje 30-letni termin zasiedzenia, skrócony zgodnie ze wskazaniem art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321). Przy uwzględnieniu treści art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 r.- Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.), uzasadniało to nabycie przez wnioskodawczynie własności działek stanowiących od 27 maja 1990 r. własność Miasta Stołecznego Warszawy z dniem 28 maja 2005 r., natomiast działek Skarbu Państwa – z dniem 2 października 2005 r.

Orzeczenie Sądu Okręgowego zaskarżyli skargami kasacyjnymi uczestnicy.

Skarb Państwa oparł skargę na podstawie z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. i zarzucił niewłaściwe zastosowanie art. 172 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c.; art. 172 § 2 w zw. z art. 336 k.c. i w zw. z art. 176 § 2 k.c.; art. 339 k.c. oraz niewłaściwą wykładnię art. 339 k.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego

postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Miasto Stołeczne Warszawa powołało się na obydwie podstawy kasacyjne z art. 398³ § 1 k.p.c. Zgłoszone zarzuty materialnoprawne dotyczą niewłaściwego zastosowania art. 172 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, ustawą z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych oraz w zw. z art. 176, art. 340, art. 336 i art. 339 k.c. Podstawa naruszenia prawa procesowego, mogącego mieć wpływ na wynik sprawy obejmuje zarzut uchybienia art. 233 k.p.c. Wnioski skarżącego obejmują uchylenie postanowień obydwu Sądów i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji; ewentualnie uchylenie tych postanowień i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie w całości wniosku wnioskodawcy.

Obydwaj skarżący złożyli także wnioski o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesiony przez Miasto Stołeczne Warszawę zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie może być rozpatrywany z uwagi na ustawowy zakaz powoływania w skardze kasacyjnej zarzutów dotyczących ustalenia faktów lub oceny dowodów wprowadzony w art. 398³ § 3 k.p.c.

Nie są również przekonujące argumenty obydwu skarżących dotyczące wadliwej oceny posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię, a poprzednio przez jej matkę jako posiadania samoistnego.

Zmiana sytuacji prawnej wnioskodawczyni, która w czasie, kiedy biegł termin zasiedzenia objętych postępowaniem działek stała się wieczystą użytkowniczką działki nr 40/3, zabudowanej budynkiem, nie może stanowić argumentu przekonującego o zmianie jej nastawienia do posiadania całości nieruchomości, skoro z umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste wynikało wyraźnie, jakiego obszaru dotyczy nabywane prawo. Wprawdzie na zewnątrz posiadanie w zakresie prawa własności i w zakresie prawa użytkowania wieczystego nie różni się, jednak w obu sytuacjach odmienny jest stan świadomości i woli posiadacza

(por. np. powołana przez skarżący Skarb Państwa uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009/7-8/109, czy postanowienie tego Sądu z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 183/09, Lex nr 627249), a ustalenie tego stanu musi nastąpić w konkretnych okolicznościach faktycznych. Jeśli posiadacz pozostawał w przekonaniu, że także działka posiadana przez niego bez tytułu prawnego wraz z działką użytkowaną wieczystie ma taki sam status prawny, uznać należy, że posiadał ją w granicach prawa użytkowania wieczystego. Jeśli natomiast miał świadomość, że nieruchomości takiego statusu nie ma – jak w niniejszej sprawie – nie można mu przypisać zmiany treści woli posiadania tylko dlatego, że udało mu się uregulować stan prawny części nieruchomości.

Nie można także zgodzić się z poglądem, że do 2001 r. (kiedy wnioskodawczyni wydano działkę z budynkiem) wnioskodawczyni (ani jej matka) w ogóle nie posiadały nieruchomości. Skarb Państwa wyciąga taki wniosek z interpretacji pisma, które nie było przedmiotem rozważań Sądów obydwu instancji, a jednocześnie nie stawia zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 382 k.p.c. poprzez pominięcie części materiału dowodowego. W konsekwencji podstawą oceny może być tylko stan faktyczny ustalony przez Sąd drugiej instancji (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Na marginesie już tylko stwierdzić należy, że sformułowanie zawarte w piśmie z 22 stycznia 2008 r. skarżący nadinterpretuje, skoro mowa w nim o odzyskaniu nieruchomości, który to termin odnieść można było w owym czasie tylko do działki 40/3, a z innych pism wynika, że wnioskodawczyni była doskonale zorientowana w stanie własności kompleksu działek, który otaczał dom i działkę 40/3.

Sądy obydwu instancji poczyniły szereg ustaleń faktycznych potwierdzających samodzielne, długotrwałe, niezakłócone posiadanie nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej matkę. Ustalenia te są wiążące, wobec niepodniesienia przez skarżących prawidłowych zarzutów wymierzonych w podstawę faktyczną rozstrzygnięcia i zarazem są wystarczające, aby przyjąć, że posiadanie nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej matkę miało charakter samoistny i było rozciągnięte w czasie od 1970 r. Ewentualne przerwy posiadania związane z wyjazdami wnioskodawczyni do Holandii nie powodowały utraty

posiadania, ponieważ po powrocie dotychczasowe władztwo nad nieruchomością było kontynuowane. Ciągłość posiadania wspiera domniemanie z art. 340 k.c.

Kolejny zarzut Skarbu Państwa dotyczy wykładni art. 339 k.c. Zdaniem tego skarżącego, porównanie treści art. 339 k.c. z art. 341 k.c. wskazuje na to, że domniemanie samoistnego posiadania dotyczy tylko posiadacza aktualnego i nie daje podstaw, aby rozciągnąć je także na poprzedniego posiadacza, którego posiadanie może być doliczone do terminu zasiedzenia na podstawie art. 176 § 1 i 2 k.c. Rzeczywiście obydwa przepisy różnią się redakcją. Artykuł 339 k.c. formułuje domniemanie „*że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym*”. Natomiast art. 341 k.c. poza podobnie skonstruowanym domniemaniem zgodności posiadania ze stanem prawnym („*Domniemywa się, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym*”) zawiera jeszcze drugie zdanie – „*Domniemanie to dotyczy również posiadania przez poprzedniego posiadacza*”. Zdaniem skarżącego, brak analogicznego postanowienia, rozciągającego domniemanie z art. 339 k.c. na poprzedniego posiadacza, wyłącza możliwość jego zastosowania przy określeniu charakteru władztwa poprzednika, którego posiadanie dolicza się na podstawie art. 176 k.c. Jeżeli więc aktualny posiadacz chce skorzystać z możliwości doliczenia – musi wykazać, że poprzednik był posiadaczem samoistnym, a nie tylko, że posiadał rzecz. Takie rozumowanie nie jest uzasadnione. Zespół domniemań umieszczony w art. 339-341 k.c., jakkolwiek w całości reguluje korzyści, jakie dla posiadacza wynikają z faktu władania rzeczą, nie jest jednolity. W piśmiennictwie przyjmuje się, że domniemania realizują szereg funkcji - zastępczą dla prawa własności, konstrukcyjno-prawną i wzbogacającą treść prawa. Dwa pierwsze domniemania (posiadania samoistnego i ciągłości posiadania) mają znaczenie przede wszystkim przy ocenie, czy zachodzą przesłanki do nabycia własności przez zasiedzenie, a więc w sytuacji, kiedy domniemanie z art. 341 k.c. nie działa, bowiem zasiedzieć rzecz może tylko ten, kto nie jest jej właścicielem, a więc ten, czyje posiadanie przynajmniej przez znaczny okres czasu nie było wyrazem realizacji prawa rzeczywiście przysługującego lecz prawa uzurpowanego. Domniemania z art. 339 i 340 k.c. pomagają zrekonstruować charakter i ciągłość posiadania, które to cechy – z uwagi na długi termin, jaki musi upłynąć szczególnie do osiągnięcia skutku w postaci

zasiedzenia nieruchomości, często stawałyby się praktycznie nie do udowodnienia. W tym wyraża się ich funkcja konstrukcyjno-prawna istotna z punktu widzenia art. 172 k.c. Są to więc domniemania prawne, w których z określonego faktu (faktycznego władztwa nad rzeczą) wywodzone są wnioski dotyczące także faktów (samoistności posiadania i jego ciągłości). Inaczej działa domniemanie z art. 341 k.c. Jego rola polega na legitymizowaniu posiadacza w stosunku do osób trzecich i zastępuje dowód własności lub dowód innego prawa, w zakresie którego posiadanie jest wykonywane, opierając się na założeniu, że stan posiadania najczęściej jest przejawem przysługującego prawa.

Generalnie domniemania działają na rzecz aktualnego posiadacza, nie zaś na korzyść posiadacza który już utracił posiadanie, są bowiem korzyścią wynikającą z faktu rzeczywistego wykonywania władztwa nad rzeczą. O ile jednak zmiana osoby posiadacza nie przekreśla faktu i charakteru posiadania przez poprzednika, ponieważ są to dwa stanu faktyczne następujące po sobie, nie podważające się wzajemnie, o tyle zmiana osoby posiadacza – gdyby nie zdanie drugie z art. 341 k.c. – wyłączałyby możliwość powoływania się na posiadanie przez poprzednika, jako dowód jego prawa do rzeczy. Skoro bowiem nie utrzymał się on przy posiadaniu to jego prawo do rzeczy budziłoby wątpliwości i nie mogło być łączone z posiadaniem lecz wykazywane wprost. W związku z wątpliwościami jakie wywołał zakres działania domniemania przewidzianego w zdaniu drugim art. 341 k.c., w orzecznictwie wyjaśniono, że przepis ten nie może być interpretowany jako podstawa zwalczania domniemania na rzecz aktualnego posiadacza domniemaniem na rzecz poprzedniego, daje natomiast możliwość aktualnemu posiadaczowi, który wywodzi swoje posiadanie od poprzednika, powołania się w stosunku do roszczeń osób trzecich na domniemanie wynikające z posiadania przez tego poprzednika, a poprzednikowi umożliwia powołanie się na domniemanie za okres jego posiadania (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 25 stycznia 1958 r., I CR 1343/57, OSPiKA 1959/9/251, jeszcze na podstawie art. 300 § 1 k.z.). W literaturze podniesiono dodatkowo, że nie jest też wyłączone powołanie się przez poprzedniego posiadacza na domniemanie płynące z posiadania przez aktualnego posiadacza, jeśli by to go miało chronić przed roszczeniami osób trzecich. Jest to więc zupełnie inny, specyficzny splot powiązań

między posiadaniem jako dowodem prawa do nieruchomości aktualnego posiadacza i posiadacza poprzedniego. Natomiast posiadanie samoistne aktualnego posiadacza nie podważa możliwości takiego samego posiadania przez poprzedniego i nie powoduje możliwości wystąpienia podobnych komplikacji, jak te, które mogą powstać w wypadku domniemania zgodności posiadania z prawem. Jeszcze silniej odmienności te zaznaczają się w wypadku domniemania z art. 340 k.c., dotyczącego ciągłości posiadania. Wprowadzanie dodatkowych zastrzeżeń przez ustawodawcę było więc w tych przepisach zbędne.

Artykuł 176 k.c. uprawnia do doliczenia czasu posiadania poprzednika do okresu posiadania posiadacza, w czasie posiadania przez którego upłynął okres potrzebny do zasiedzenia własności w wypadkach kiedy doszło do przeniesienia posiadania (§ 1) lub nastąpiło dziedziczenie posiadania (§ 2). W tych sytuacjach ustawodawca dopuścił i usankcjonował sukcesję stanu faktycznego, jakim jest posiadanie. Oznacza to, że następca przejmuje i kontynuuje stan posiadania poprzednika. Wejście w posiadanie w miejsce poprzednika nie uzasadnia pozbawienia następcy korzyści płynących z domniemań samoistności posiadania i jego ciągłości, które do chwili przejścia posiadania współtworzyły charakter władztwa poprzednika nad rzeczą. Jeśli więc posiadanie poprzednika należało traktować jako samoistne i ciągłe – to takie posiadanie może doliczyć do swojego następcy. Pogląd ten, jako nie budzący wątpliwości, przyjmowany jest bez szerszego uzasadnienia w piśmiennictwie i wyrażany w orzecznictwie (por. np. postanowienie sądu najwyższego z dnia 12 maja 1998 r., II CKN 749/97, nie publ.).

Niezależnie jednak od powyższych rozważań prawnych, prowadzących do wniosku, że wnioskodawczynie mogła skutecznie powołać się na domniemanie samoistnego i ciągłego posiadania spornej nieruchomości przez swoją matkę, po której dziedziczy, stwierdzić należy, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sądy obydwu instancji stanowiły dostateczną podstawę do wnioskowania o samoistnym i ciągłym posiadaniu działek przez J. K., nawet gdyby nie zachodziły podstawy do stosowania domniemań z art. 339 i 340 k.c. Nie budzi także wątpliwości spełnienie przez wnioskodawczynię pozostałych wymagań

stawianych przez art. 172 k.c. w zw. z art. 10 ustawy nowelizującej z dnia 28 lipca 1990 r.

W rezultacie skargi kasacyjne uczestników okazały się nieuzasadnione, co spowodowało ich oddalenie na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.