

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 sierpnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku Lecha S.  
przy uczestnictwie Barbary M. I innych o stwierdzenie nabycia własności  
nieruchomości przez zasiedzenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 24 sierpnia 2011 r.,  
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Gminy K.  
od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 24 września 2009 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 20 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że Lech S. (wnioskodawca) nabył z dniem 24 stycznia 2008 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości – zabudowanej działki gruntu położonej w K. przy ul. M.[...], oznaczonej na mapie sporządzonej przez Zdzisława J.,

zaewidencjonowanej w składnicy zasobu geodezyjno-kartograficznego Starostwa Powiatowego w P. za numerem [...], jako działka numer 1470, o powierzchni 2,8376 ha, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Sąd Rejonowy ustalił, że działka nr 1470, o powierzchni 2,8376 ha, położona jest w K. przy ul. M.[...]. Stanowiła ona własność Kazimierza O. i Edmundy O., a następnie ich córek – Ireny Y., Zofii H.-Q. i Haliny O. Po II wojnie światowej i po śmierci Edmundy O., jej córki wyjechały poza granice kraju. Halina O. zmarła w październiku 1968 r. w Stanach Zjednoczonych Ameryki, jako panna. W lipcu 1967 r. spadkobierczynie Kazimierza O. – Irena Y., Zofia H.-Q. i Halina O. zrzekły się prawa własności nieruchomości w K. na rzecz Skarbu Państwa w zamian za odszkodowanie. Nastąpiło to na podstawie postanowień układu indemnizacyjnego zawartego dnia 16 lipca 1960 r. przez Rząd Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej z Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki. Decyzja administracyjna, stwierdzająca przejście własności nieruchomości położonej w K. przy ul. M. [...] na rzecz Skarbu Państwa, została wydana dnia 5 sierpnia 2002 r. Postanowieniem z dnia 30 października 2002 r. na wniosek Zofii Q. zostało wznowione postępowanie administracyjne zakończone wydaniem powyższej decyzji. Decyzją Ministra Finansów z dnia 22 lipca 2003 r. odmówiono uchylecia decyzji stwierdzającej przejście prawa własności działki nr 1470 na rzecz Skarbu Państwa. Na skutek wniosku Zofii Q. o ponowne rozpatrzenie sprawy, powyższa decyzja została utrzymana w mocy. W sierpniu 2002 r. Lech S. wniósł o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej wydaniem decyzji stwierdzającej przejście prawa własności na rzecz Skarbu Państwa, jednak postępowanie odwoławcze, wszczęte na skutek tego wniosku, zostało umorzone z tej przyczyny, że organ administracyjny uznał, iż Lech S. nie ma legitymacji do wnoszenia o ponowne rozpatrzenie tej sprawy. Skarga kasacyjna wniesiona przez Lecha S. została oddalona.

Zarząd nad nieruchomością objętą wnioskiem o zasiedzenie po wyjeździe córek Kazimierza O. objęła ich ciotka (siostra Kazimierza O.) Józefa B. W 1965 r. przekazała ona posiadanie i opiekę nad nieruchomością – Krystynie O. – swojej bratanicy, córce Adama O. Od tej chwili nieruchomość znajdowała się w wyłącznym

i nieprzerwanym posiadaniu Krystyny O., a później jej syna – Lecha S. W 1969 r. Krystyna O. wystąpiła do Sądu Powiatowego z wnioskiem o ustanowienie jej kuratorem do ochrony praw związanych z nieruchomością przy ul. M., ówczasie nr „x”. Postanowieniem z dnia 17 października 1969 r. Krystyna O. została ustanowiona kuratorem dla ochrony praw nieobecnej Haliny O. związanych z własnością nieruchomości położonej w K. przy ul. M. Nr „x”.

Krystyna O. mieszkała w budynku na działce 1470 przez cały rok za wyjątkiem miesięcy zimowych, płaciła za niego podatki (podobnie, jak za całą nieruchomość), wynajmowała pokoje letnikom, zajmowała się w miarę swoich możliwości wraz z synami ogrodem, zapraszała do niej swoich przyjaciół i rodzinę. Doprowadziła do wpisania tej nieruchomości na listę zabytków objętych ochroną konserwatorską. Zachowywała się jak właścicielka nieruchomości, czemu dawała wyraz na zewnątrz. W licznych kłótniach ze współlokatorami zachowywała się i nazywała siebie właścicielką działki. Za jej zgodą sąsiedzi korzystali z łąki w ogrodzie i z jego owoców. W 1984 r. zleciła sporządzenie wyceny prac koniecznych do przeprowadzenia w budynku na tej nieruchomości, by poprawić jego stan techniczny. Prace te jednak nigdy nie zostały wykonane, ponieważ Krystyna O. nie miała na nie środków finansowych. Także w postępowaniach przed urzędami traktowana była jak właścicielka tej nieruchomości. W początkowym okresie władania działką 1470 Krystyna O., licząc się z możliwością powrotu właścicielek, działała jako kurator nieobecnej Haliny O. Jednak wraz z upływem czasu i brakiem kontaktu z córkami Kazimierza O., coraz bardziej czuła się właścicielką tej nieruchomości. Od 1975 r. rozpoczęła starania o uzyskanie tytułu własności. Wystąpiła z wnioskiem o jej uwłaszczenie, jednak akt własności ziemi nigdy nie został wydany. Następnie w styczniu 1978 r. wystąpiła do Sądu Rejonowego z wnioskiem o stwierdzenie na jej rzecz zasiedzenia prawa własności nieruchomości. Wprawdzie wniosek ten został zwrócony z uwagi na niezuzupełnienie braków formalnych, jednak jego złożenie dowodzi, że Krystyna O. posiadała nieruchomość samoistnie, jak właścicielka. U schyłku życia, kiedy nie była w stanie sama zajmować się nieruchomością, przeniósła jej posiadanie na rzecz swojego syna – Lecha S. Przeniesienie posiadania zostało potwierdzone umową darowizny zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego dnia 9 lipca

1997 r. Od tego momentu Lech S. zajmował się działką, jak właściciel, posiadał ją, użytkował i płacił za nią podatki. Krystyna O. sporządziła także testament, w którym do całości spadku powołała Lecha Krzysztofa S. Krystyna O. zmarła 10 grudnia 1997 r.

W ocenie Sądu Rejonowego, przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że poprzedniczka prawna wnioskodawcy – Krystyna O., a potem on sam, posiadali nieruchomość objętą wnioskiem jak właściciele, władali nią samoistnie i nieprzerwanie przez okres ponad 30 lat. Bezpośrednio po objęciu spornej nieruchomości w posiadanie, Krystyna O. władała nią, jak posiadacz zależny, co potwierdza orzeczenie Sądu ustanawiające ją kuratorem. Z czasem jednak zaczęła się zachowywać jak właścicielka tej nieruchomości. Momentem, w którym nastąpiła zmiana charakteru posiadania był styczeń 1978 r., kiedy to Krystyna O. wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Wchodząc w posiadanie spornej nieruchomości, Krystyna O. działała w złej wierze. Jeszcze za życia przekazała ona posiadanie nieruchomości synowi – Lechowi S., który objął działkę we władanie; zajmował się domem i ogrodem, przyjeżdżał do K. i zatrzymywał się na spornej działce jak w swoim domu. Ponieważ Krystyna O. zmarła przed upływem terminu zasiedzenia, zaś jej posiadanie kontynuował Lech S., to on nabył własność spornej działki przez zasiedzenie, po doliczeniu czasu posiadania poprzedniczki (art. 176 § 1 i 2 k.c.).

Właścicielem nieruchomości, przeciwko któremu biegło zasiedzenie, był Skarb Państwa. Ze względu na wynikające z art. 177 k.c. wyłączenie możliwości zasiedzenia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w okresie od 1 stycznia 1965 r. do 1 października 1990 r. oraz art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) termin zasiedzenia nieruchomości rozpoczął bieg z dniem 1 października 1990 r. i ulegał skróceniu maksymalnie o połowę okresu posiadania koniecznego do nabycia własności nieruchomości w tym trybie, to jest o 15 lat przy przyjęciu, że wejście w posiadanie nieruchomości nastąpiło w złej wierze. Z tych też względów wniosek został uwzględniony z datą 24 stycznia 2008 r. Jako początek biegu 30-letniego terminu zasiedzenia Sąd Rejonowy przyjął dzień, w którym Krystyna O. wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Postanowieniem z 24 września 2009 r., Sąd Okręgowy oddalił apelację wniesioną od postanowienia Sądu Rejonowego przez uczestnika postępowania Gminę K. Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne oraz ich ocenę prawną dokonane przez Sąd Rejonowy. Dodatkowo przyjął, że nieruchomości objęta wnioskiem o zasiedzenie – na której znajdował się dom drewniany, tzw. Willa K., ogród oraz park – stanowiła określoną całość objętą posiadaniem wnioskodawcy, a wcześniej Krystyny O. Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że zmiana charakteru władania nieruchomością przez Krystynę O. z dzierżenia (względnie posiadania zależnego) w samoistne posiadanie została zmanifestowana złożeniem przez nią wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Dodatkowo Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na to, że w sprawach sądowych, Krystyna O. do 1974 r. występowała jako kurator dla ochrony praw nieobecnej Haliny O. związanych z przedmiotową nieruchomością. W postępowaniach sądowych toczących się w następnych latach Krystyna O. nie wskazywała podstawy swojego umocowania do występowania z określonym roszczeniem (sprawy o sygnaturach:[...], [...] i [...]). Natomiast w późniejszych postępowaniach ([...], [...], [...],[...]) Krystyna O. wielokrotnie powoływała się na własne prawo do nieruchomości i występowała w procesach we własnym imieniu. W żadnej ze spraw toczących się z udziałem Krystyny O., począwszy od 1980 r., nie powoływała się ona na swoje umocowanie wynikające z ustanowienia jej kuratorem dla nieobecnej współwłaścicielki nieruchomości.

Od powyższego postanowienia skargę kasacyjną wniosła uczestniczka postępowania Gmina K., która zaskarżyła je w całości. Wskazując jako podstawę skargi naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 172 § 1 w zw. z art. 336 k.c. i art. 338 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie na skutek błędnej kwalifikacji samoistności posiadania przez Krystynę O., wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Poprzedniczka wnioskodawcy – w zakresie posiadania nieruchomości, której dotyczy wnioski - Krystyna O. była kuratorem ustanowionym dla Haliny O.

nieznanej z miejsca pobytu współwłaścicielki nieruchomości. Podstawę prawną ustanowienia Krystyny O. kuratorem dla osoby nieobecnej stanowił art. 184 k.r.o. Kurator ustanowiony na tej podstawie prawnej jest przedstawicielem ustawowym reprezentowanego i występuje w jego imieniu i interesie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2003 r., III CA 1/2003, Lex Polonica nr 1624828). Jego zadaniem jest ochrona praw (o charakterze majątkowym i osobistym) osoby nieobecnej, co czyni poprzez podejmowanie czynności zmierzających do odszukania poszukiwanej osoby oraz wykonywanie czynności zwykłego zarządu majątkiem (poszczególnymi przedmiotami) należącym do osoby nieobecnej. W ramach tych ostatnich czynności podejmuje, pod nadzorem sądu, konieczne czynności faktyczne i prawne, mające na celu zachowanie majątku (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2000 r., III CKN 270/00, Legalis). Kurator może również zostać upoważniony przez sąd do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem osoby nieobecnej.

Wykonywanie opisanych wyżej zadań kuratora związanych z zarządem majątkiem bądź poszczególnymi jego składnikami należącymi do osoby nieobecnej wiąże się z władaniem tymi składnikami majątkowymi. Nie przesądza to o tym, że kurator jest posiadaczem rzeczy stanowiących własność osoby nieobecnej. Nie każde bowiem władztwo nad rzeczą jest posiadaniem. Władanie rzeczami stanowiącymi własność osoby nieobecnej przez kuratora odbywa się bowiem na podstawie stosunku prawnego wynikającego z orzeczenia sądu ustanawiającego go kuratorem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, nie publ.). Z przepisów regulujących ten stosunek wynika natomiast, że władztwo kuratora nad składnikami majątkowymi osoby nieobecnej jest wykonywane w imieniu i na rzecz tej osoby, w konsekwencji czego kurator osoby nieobecnej jest jedynie ich dzierżycielem. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, wobec Krystyny O., niekonsekwentnie używał określeń, że była dzierżycielem, innym natomiast razem, że była posiadaczem zależnym spornej nieruchomości, w okresie poprzedzającym wniesienie przez nią do sądu pierwszego wniosku o zasiedzenie nieruchomości. Należy więc podkreślić, że dzierżenie i posiadanie zależne nie są określeniami prawnie tożsamymi.

Posiadacz zależny, zgodnie z art. 336 k.c., wykonuje władztwo nad rzeczą w imieniu własnym, lecz w zakresie odpowiadającym innemu niż własność prawu rzeczowemu albo obligacyjnemu. W odniesieniu do dzierżenia w elemencie psychicznym brak jest tzw. *animus possidendis*, tj. zamiaru władania rzeczą dla siebie, jak to wymaga art. 336 k.c. w odniesieniu do posiadacza. Dzierżenie, zgodnie z art. 338 k.c., jest władztwem nad rzeczą w cudzym imieniu (*animus possidendi pro alieno*).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienie z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, Lex nr 80266, z dnia 26 marca 2010 r., III CSK 174/09, Lex nr 585822, wyrok z dnia 8 kwietnia 2011 r., II CSK 464/10, Lex nr 846044) dopuszczono możliwość przekształcenia dzierżenia w posiadanie samoistne. Warunkiem koniecznym takiego przekształcenia jest zmanifestowanie w sposób wyraźny otoczeniu zmiany charakteru władania rzeczą. Podyktowane jest to dwoma względami. Po pierwsze, wykazanie zmiany woli w zakresie władania rzeczą, tj. elementu dotyczącego wewnętrznej sfery psychicznej, może nastąpić tylko poprzez analizę zewnętrznych zachowań władającego rzeczą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, nie publ.). Po drugie, wymóg wyraźnego zmanifestowania zmiany charakteru władania rzeczą jest podyktowany koniecznością zapewnienia należytej ochrony prawa własności. Zewnętrzna manifestacja zmiany charakteru władania cudzą rzeczą jest sygnałem dla jej właściciela, że inny podmiot wykonuje władztwo nad rzeczą tak jak właściciel, co w konsekwencji, w razie bierności właściciela, może doprowadzić do nabycia przez posiadacza rzeczy jej własności z upływem czasu wymaganego właściwymi przepisami prawa.

Nie można wykluczyć, aby również w stosunku do kuratora osoby nieobecnej doszło do zmiany dzierżenia rzeczy w jej samoistne posiadanie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00). O zmianie charakteru władania przez niego rzeczą z dzierżenia w samoistne posiadanie mogą świadczyć te czynności podejmowane przez kuratora w stosunku do rzeczy, które wykraczają poza ramy czynności faktycznych i prawnych, do których został kurator upoważniony. Dla przyjęcia samoistnego posiadania konieczne jest bowiem wykonywanie czynności wskazujących na samodzielny,

rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2001 r., IV CKN 242/00, nie publ., z dnia 12 września 2002 r., IV CKN 1277/00, nie publ.). Dla oceny, czy doszło do zmiany dzierżenia rzeczy wykonywanego przez kuratora w samoistne posiadanie istotna jest również relacja pomiędzy kuratorem a sądem, który go ustanowił, a mianowicie, czy kurator zmanifestował i w jaki sposób zmianę swojego władania rzeczą należącą do osoby nieobecnej wobec sądu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00). Tylko bowiem ten organ, wobec nieobecności właściciela, może podjąć skuteczne czynności zapobiegające możliwości zasiedzenia rzeczy przez osobę powołaną na funkcję kuratora dla osoby nieobecnej. Ponadto akceptacja przez tę osobę pełnionej funkcji wyłącza możliwość jednoczesnego istnienia u niej woli władania rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), co jest niezbędnym elementem do przyjęcia samoistnego posiadania rzeczy, według art. 336 k.c.

Sąd Okręgowy przyjął, że zmiana charakteru władania sporną nieruchomością przez Krystynę O. została przez nią zmanifestowana przez wniesienie do sądu, w dniu 24 stycznia 1978 r., wniosku o stwierdzenie nabycia przez nią własności nieruchomości przez zasiedzenie. Dokonując takiej oceny, Sąd Okręgowy nie dokonał analizy treści wniosku o zasiedzenie nieruchomości zawartego w aktach [...] Sądu Rejonowego w szczególności czy potwierdzał on istnienie u Krystyny O. woli władania nieruchomością dla siebie, czy też opierał się jedynie na błędnym wyobrażeniu wnioskodawczyni o skutkach prawnych wynikających z faktu długoletniego wykonywania funkcji kuratora ustanowionego dla nieobecnej współwłaścicielki nieruchomości. Tym bardziej, że – jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego – postanowieniem z dnia 27 lutego 1974 r. zezwolono Krystynie O. na wykorzystanie kwoty pieniężnej złożonej na koncie Haliny O. na remont domu znajdującego się na nieruchomości. Orzeczenie to świadczy, że w okresie, w którym, według pierwszego wniosku o zasiedzenie nieruchomości, powinien już biec jego termin, Krystyna O. wobec sądu, który ustanowił ją kuratorem, nie manifestowała zmiany charakteru swojego władania sporną nieruchomością. Zwrot wniosku w sprawie o zasiedzenie spowodował, że nie wywołał on żadnych skutków prawnych. Z tej przyczyny nie można przyjąć, że



samo złożenie tego wniosku było manifestacją wobec organu, który ustanowił Halinę O. kuratorem dla osoby nieobecnej, zmiany charakteru władania nieruchomością. Brak jest w sprawie także ustaleń dotyczących relacji pomiędzy Krystyną O. a sądem, który ustanowił ją kuratorem, po zwrocie wniosku o zasiedzenie nieruchomości, w szczególności, czy Krystyna O. nadal i w jaki sposób wykonywała funkcję kuratora ustanowionego dla nieobecnej Haliny O. Należy przy tym zwrócić uwagę na to, że w postępowaniach sądowych o sygnaturach: [...] i [...], w których występowała Krystyna O., nie powołała się ona – jak w późniejszych sprawach – na wykonywanie własnego prawa do nieruchomości, wskazując, iż nie jest właścicielem nieruchomości, z którą związane były te sprawy.

Z tych względów zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 172 § 1 w zw. z art. 336 k.c. i art. 338 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie. Uwzględniając powyższe Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 398<sup>21</sup> i art. 13 § 2 k.p.c.

