

Sygn. akt I CSK 651/10

POSTANOWIENIE

Dnia 21 września 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Bogumiła Ustjanicz

SSA Marek Machnij (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Bożenny i Eugeniusza K.
przy uczestnictwie Miasta Stołecznego Warszawy, i in.
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 21 września 2011 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Miasta Stołecznego Warszawy
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 9 marca 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 9 marca 2010 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 15 maja 2009 r., stwierdzając nabycie w wyniku zasiedzenia przez Bożennę i Eugeniusza J. małżonków K. z dniem 27 maja 2005 r. własności nieruchomości położonej przy ul. B., składającej się z działki ewidencyjnej nr 16 oraz projektowanych działek nr 10/16 i 10/18.

Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia i wnioski:

Przedmiotowa nieruchomość była od 1934 r. własnością Ludwika C. Następnie, na podstawie przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm. – dalej powoływanego jako „dekret”) stała się własnością Miasta Stołecznego Warszawy, a potem Skarbu Państwa, zaś po utworzeniu samorządu gminnego ponownie stała się własnością Miasta Stołecznego Warszawy. Umową z dnia 11 lutego 1949 r. Ludwik C. przeniósł prawa do tej nieruchomości, przysługujące mu na podstawie w/w dekretu, na swoje córki Natalię Ś. i Mariannę D., na każdą po ½ części. Na podstawie ustnej umowy jego córek działka została podzielona na dwie części w ten sposób, że część zachodnia, zabudowana budynkiem mieszkalnym, przypadła Mariannie D., a niezabudowana część wschodnia – Natalii Ś., która wraz z córkami Aleksandrą M. i Marianną S. zamieszkiwała gościnnie w budynku mieszkalnym Marianny D. Osoby te czuły się właścicielami w stosunku do przypadających im części nieruchomości.

Marianna D. wraz z mężem Mateuszem D. prowadzili gospodarstwo rolne na całej nieruchomości, rozliczając się z tego tytułu z Natalią Ś. Umową z dnia 24 października 1979 r. przekazali oni własność i posiadanie gospodarstwa, obejmującego ½ tej nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 16/1, swojej córce Bożennie K. Umową z dnia 29 sierpnia 1985 r. Bożenna K. przelała na swoją córkę Małgorzatę K. prawa i roszczenia do ½ nieruchomości, przysługujące jej na mocy dekretu. Z działki tej wydzielono następnie działkę nr 9 oraz działkę nr 10/3, stanowiącą fragment innej, większej działki.

Decyzją z dnia 10 października 1983 r. Urząd Dzielnicy orzekł o przekazaniu terenu, obejmującego m. in. działkę nr 10/3, Generalnej Dyrekcji Budowy Metra w

Warszawie. W latach 1984 – 1993 powyższa działka stanowiła zaplecze budowy linii metra i była otoczona ogrodzeniem budowlanym. Po przywróceniu posiadania działki Eugeniusz K. wybudował na niej ponownie trwałe ogrodzenie. Wnioskodawcy podjęli w tym okresie także starania w zakresie rekultywacji terenu działki po zakończeniu prac budowlanych.

Na wniosek Małgorzaty K., postanowieniem z dnia 15 listopada 1999 r. Sąd Rejonowy stwierdził nabycie przez nią przez zasiedzenie własności nieruchomości o powierzchni 1230 m², położonej przy ul. B. 21/25, składającej się z działki ewidencyjnej nr 9, oddalając wniosek odnośnie do działki ewidencyjnej nr 10/3 w części obejmującej działkę nr 16/1. Umową z dnia 16 czerwca 2000 r. Małgorzata K. przeniosła na Bożennę K. samoistne posiadanie nieruchomości, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 10/3.

Właścicielem działek, po zmianie numeracji noszących numery 16/1 i 16/2 oraz 10/12 i 10/13, wymienionym w ewidencji gruntów, jest Miasto Stołeczne Warszawa. Pozwem z dnia 20 grudnia 2001 r. wniosło ono o nakazanie Małgorzacie K. wydania nieruchomości oznaczonej obecnie jako działka ewidencyjna nr 10/4.

W świetle tych ustaleń Sąd Rejonowy uznał wniosek o stwierdzenie zasiedzenia za uzasadniony jedynie częściowo. Wskazał, że samoistne posiadanie po stronie wnioskodawców dotyczyło tylko części nieruchomości wyznaczonej trwałym ogrodzeniem (tj. projektowanych działek nr 10/15 i 10/17). Niezabudowaną część działki, przyznaną na mocy ustnej umowy Natalii Ś., posiadali oni natomiast w sposób zależny.

W odniesieniu do posiadanej samoistnie części nieruchomości, z powołaniem się na stanowisko wyrażone przez sądy w sprawie I Ns /.../, Sąd Rejonowy uznał za nietrafny pogląd, że w związku z budową metra nastąpiła utrata posiadania tej części nieruchomości, skutkująca przerwaniem w tym okresie biegu terminu zasiedzenia, który rozpoczął bieg na nowo dopiero po przywróceniu posiadania w 1994 r., to jest od momentu ponownego ogrodzenia części nieruchomości. Ponadto Sąd Rejonowy stwierdził, iż przez przekazanie gruntu pod budowę metra nie doszło do uznania praw właściciela, gdyż wnioskodawcy nie

zrezygnowali z posiadania nieruchomości jak właściciel, lecz byli przekonani, że metro zajmie grunt pod budowę jedynie na krótki okres, a zatem nie mieli zamiaru wyzbycia się posiadania, lecz zakładali, że faktyczne korzystanie z tego terenu przez metro będzie miało charakter przejściowy. Następnie po zakończeniu budowy i opuszczeniu gruntu przez wykonawcę Małgorzata K. dokonała zajęcia działki i przyłączyła ją do siedliska, a Eugeniusz K. postawił trwałe ogrodzenie.

Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawcy byli posiadaczami tej nieruchomości w złej wierze, wobec czego zasiedzenie przez nich posiadanej samoistnie części nieruchomości nastąpiło w dniu 27 maja 2005 r. Powództwo o wydanie nieruchomości z dnia 20 grudnia 2001 r. nie przerwało biegu zasiedzenia, gdyż nie zostało wytoczone w stosunku do aktualnego posiadacza nieruchomości, którym była Bożenna K., nie zaś Małgorzata K.

W postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika Miasta Stołecznego Warszawy oraz uwzględnił apelację wnioskodawców. W szczególności nie podzielił zarzutu uczestnika, że w niniejszej sprawie nie może mieć zastosowania art. 345 k.c. z tej przyczyny, iż z powodu budowy linii metra posiadanie nieruchomości utracili wnioskodawcy, odzyskała je natomiast inna osoba, a mianowicie Małgorzata K. Zdaniem Sądu Okręgowego, decydujące znaczenie w tym zakresie miało faktyczne władztwo nad rzeczą, sprawowane w tym okresie przez Małgorzatę K. Do czasu przekazania posiadania działki wnioskodawcom była ona, wraz z nimi, jej współposiadaczką. Podjęte przez nią czynności, związane z ponownym ogrodzeniem i przyłączeniem działki, podjęte więc zostały na rzecz wszystkich posiadaczy.

Sąd Okręgowy przychylił się jednocześnie do podniesionego przez wnioskodawców zarzutu naruszenia art. 336 k.c., stwierdzając, że posiadanie całej nieruchomości w sposób uzewnętrzniający traktowanie jej jako swojej własności, pozwala uznać wnioskodawców za posiadaczy samoistnych również w odniesieniu do części nieruchomości przyznanej na podstawie ustnej umowy Natalii Ś.

W skardze kasacyjnej od tego orzeczenia uczestnik Miasto Stołeczne Warszawa podniósł zarzuty naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 345 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie wskutek błędnego przyjęcia, że

w okolicznościach niniejszej sprawy doszło do skutecznego przywrócenia posiadania, pomimo jego utracenia a następnie odzyskania przez różne osoby oraz wobec nieuwzględnienia, że do ustalonego przez sądy przywrócenia posiadania doszło po upływie terminu przysługiwania ochrony posesoryjnej, a także art. 336 k.c. przez przyjęcie, że nieruchomości stanowiła przedmiot współposiadania wnioskodawców i Małgorzaty K., a obejmując ponownie posiadanie działała ona również na rzecz swoich rodziców. Na podstawie tych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia i orzeczenie o kosztach postępowania, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, a ponadto w każdym wypadku – o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona.

Zarzutowi naruszenia art. 345 k.c. nie można odmówić racji z dwóch powodów.

Po pierwsze, w/w przepis, który przewiduje domniemanie ciągłości posiadania, które zostało przywrócone określonymu posiadaczowi po jego przerwaniu, dotyczy jedynie takich sytuacji, w których utrata posiadania nastąpiła w wyniku zachowania bezprawnego ze strony sprawcy jego naruszenia. Nie obejmuje natomiast każdej utraty posiadania w rozumieniu dosłownym (potocznym), w szczególności takiej utraty, która jest oparta na podstawie prawnej. Inaczej mówiąc, nie dotyczy zmiany osoby posiadacza, wynikającej z przeniesienia posiadania lub szerzej ujmując – przejścia posiadania na inne osoby.

Za takim wnioskiem przemawia z jednej strony treść przepisu art. 345 k.c., w którym mowa jest o przywróceniu posiadania, co pozwala uznać, że skoro chodzi o przywrócenie posiadania, to wcześniej musiała nastąpić jego utrata. Z drugiej strony wskazują na to argumenty z zakresu wykładni systematycznej. Z usytuowania przepisu art. 345 k.c. po przepisach zakazujących samowolnego

naruszania posiadania, choćby posiadacz był w złej wierze (art. 342 k.c.), regulujących dozwoloną samopomoc przed samowolnym naruszeniem posiadania (art. 343 k.c.) oraz sądową ochronę posesoryjną w razie samowolnego naruszenia posiadania (art. 344 k.c.), można wyprowadzić wniosek, że przywrócenie posiadania w rozumieniu art. 345 k.c. odnosi się tylko do takiej utraty posiadania, która miała charakter samowolny.

To zagadnienie ma bardzo istotne znaczenie w niniejszej sprawie dla oceny, czy – abstrahując na razie od spornej kwestii, na czyją rzecz nastąpiło ewentualne przywrócenie posiadania – można w ogóle mówić o przywróceniu posiadania utraconego w 1983 r. na rzecz Generalnej Dyrekcji Budowy Metra w Warszawie.

Wiąże się to z tym, że podstawą przekazania gruntu, o jaki chodzi w tej sprawie, niewątpliwie była niekwestionowana obecnie przez żadnego z zainteresowanych decyzja administracyjna, wydana w dniu 10 października 1983 r. przez Urząd Dzielnicowy Warszawa, o przekazaniu terenu w użytkowanie w/w inwestorowi. Wobec tego utrata posiadania tego gruntu nie miała charakteru samowolnego, lecz wynikała ze zdarzenia zgodnego z prawem. Zauważyć zwłaszcza można, że w sytuacji, ukształtowanej tą decyzją, poprzednim posiadaczom nieruchomości w ogóle nie mogłaby przysługiwać jakakolwiek ochrona posiadania na mocy art. 344 k.c., gdyż w tym wypadku nie można byłoby mówić o samowolnym naruszeniu wykonywanego przez nich posiadania tej nieruchomości.

Po drugie, powstaje konieczność rozważenia, czy dla możliwości zastosowania fikcji ciągłości przywróconego posiadania, o jakiej mowa w art. 345 k.c., ma znaczenie termin, w jakim posiadanie zostało przywrócone, licząc od chwili jego utraty w wyniku samowolnego naruszenia.

Takie zagadnienie było już przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego. W szczególności w postanowieniu z dnia 9 stycznia 2003 r. sygn. akt I CKN 1430/00 (niepubl.), wydanym w sprawie, dotyczącej również zasiedzenia innej części tej samej nieruchomości, Sąd Najwyższy zwrócił uwagę przede wszystkim na to, że fikcja prawna ciągłości posiadania uzależniona jest od tego, aby posiadanie zostało przywrócone w sposób legalny. Nie było natomiast rozważane,

w jakim terminie może nastąpić przywrócenie posiadania, a zwłaszcza, czy możliwe jest nawet przyjęcie ciągłości posiadania przerwanego w 1983 r., a przywróconego dopiero w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, ponieważ Sąd Najwyższy uznał, że bliższa analiza tych kwestii była bezprzedmiotowa w tamtej sprawie z uwagi na to, iż do zasiedzenia nie mogłoby dojść ze względu na brak przesłanki w postaci upływu odpowiednio długiego terminu posiadania samoistnego.

Z kolei w wyroku z dnia 30 września 2004 r. sygn. akt IV CK 21/04 (Biul. SN 2005, nr 2, str. 14) Sąd Najwyższy opowiedział się za poglądem, że przywrócenie posiadania w rozumieniu art. 345 k.c. zakłada rzeczywiste odzyskanie przez posiadacza władztwa nad rzeczą w wyniku skorzystania ze środków prawnych służących do ochrony posiadania, tj. zastosowania dozwolonej samopomocy (art. 343 § 2 k.c.) lub realizacji roszczenia posesoryjnego (art. 344 k.c.), w związku z czym hipotezą art. 345 k.c., oprócz odzyskania posiadania w wyniku zastosowania dozwolonej samopomocy, są objęte: 1) odzyskanie posiadania w wyniku dobrowolnego zwrócenia rzeczy posiadaczowi przed upływem terminu zawitego określonego w art. 344 § 2 k.c., 2) odzyskanie posiadania na podstawie wyroku posesoryjnego, zarówno wykonanego dobrowolnie, jak i w drodze egzekucji, 3) odzyskanie posiadania na podstawie wyroku petytoryjnego, zarówno wykonanego dobrowolnie, jak i w drodze egzekucji – jeżeli powództwo windykacyjne zostało wytoczone przed upływem terminu zawitego określonego w art. 344 § 2 k.c. Z cytowanego wyżej uzasadnienia wydaje się wynikać stanowisko, że Sąd Najwyższy przyjmował, że przywrócenie posiadania w rozumieniu art. 345 k.c. łączy się z ochroną naruszonego posiadania i powinno być powiązane z terminem dochodzenia ochrony posesoryjnej, określonym w art. 344 § k.c.

Natomiast z analizy piśmiennictwa wynika, że w doktrynie przyjmuje się na ogół, iż możliwość zastosowania art. 345 k.c. generalnie powinna być ograniczona czasowo. Nie ma jednak zgodności poglądów co do tego, jaki powinien być maksymalny termin, w którym przywrócenie posiadania może korzystać z fikcji ciągłości, przewidzianej w tym przepisie. Niemniej zwrócić należy uwagę na dostrzeganą potrzebę istnienia ścisłego związku między aktem pozbawienia posiadania a jego odzyskaniem, gdyż tylko w takim wypadku można mówić

o uzyskaniu przez dawnego posiadacza tego samego posiadania, które zostało mu odebrane. W związku z tym przywrócenie posiadania traktuje się jako jego odzyskanie, co jest możliwe dopóty, dopóki związek posiadacza z utraconą rzeczą może jeszcze podlegać ochronie prawnej, czyli w terminie określonym w art. 344 § 2 k.c.

Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w niniejszej sprawie podziela pogląd wraz z przytoczoną na jego poparcie argumentację, zgodnie z którym przywrócenie posiadania w rozumieniu art. 345 k.c. obejmuje wprowadzenie wszelkie formy jego odzyskania w sposób zgodny z prawem (legalny), o których była mowa wyżej, ale jedynie wówczas, gdy następuje to w terminie, określonym w art. 344 § 2 k.c. albo nawet później, ale w wyniku akcji, podjętych przed upływem tego terminu.

W okolicznościach niniejszej sprawy prowadzi to więc do wniosku, że w świetle ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego postanowienia, które wiążą Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym, skarżący zasadnie zarzucił, iż przepis art. 345 k.c. nie mógł mieć w niej zastosowania, skoro do przyjętego przez Sąd Okręgowy przywrócenia utraconego posiadania na rzecz wnioskodawców miało dojść w wyniku dobrowolnego ustąpienia inwestora z zajętej działki i jego ponownego objęcia we władanie przez zainteresowanych, które to zdarzenia miały miejsce dopiero po upływie około dziesięciu lat od utraty posiadania na podstawie decyzji z 1983 r.

W konsekwencji ocena dalszych wywodów skarżącego, dotyczących naruszenia art. 345 k.c., staje się w zasadzie bezprzedmiotowa. Nie ma już bowiem istotnego znaczenia okoliczność, czy do przywrócenia posiadania mogło dojść w wyniku czynności innej osoby (Małgorzaty K.) niż osoby, które utraciły jej posiadanie w 1983 r. (wnioskodawcy Bożena i Eugeniusz małżonkowie K., będący jej rodzicami). Z tych samych przyczyn nie ma znaczenia zarzut naruszenia art. 336 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie w wyniku błędnego przyjęcia, że ta nieruchomości kiedykolwiek była przedmiotem współposiadania samoistnego Małgorzaty K. i jej rodziców oraz że Małgorzata K. dokonała przywrócenia jej posiadania w latach 1993 – 1994 także na rzecz swoich rodziców. Wystarczy podkreślić, że w świetle stanowiska o braku możliwości przyjęcia, że mogło dojść

do przywrócenia posiadania po upływie terminu istnienia ochrony posesoryjnej (po około dziesięciu latach od utraty posiadania), przepis art. 345 k.c. nie może mieć w tej sprawie zastosowania bez względu na powyższe okoliczności.

Przedstawione wyżej stanowisko nie jest jednak wystarczające do stanowczej oceny prawidłowości zaskarżonego postanowienia pod względem merytorycznym. Pomimo stwierdzenia, że Sądy obu instancji w wyniku niewłaściwego zastosowania art. 345 k.c. błędnie przyjęły możliwość uwzględnienia na korzyść wnioskodawców okresu nieprzerwanego posiadania, biegnącego od dnia 27 maja 1975 r., zauważyć należy, że w świetle pisemnego uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia kwestia posiadania samoistnego spornej nieruchomości przez wnioskodawców w powyższym okresie nie może zostać uznana za jednoznacznie wyjaśnioną w stopniu umożliwiającym wydanie merytorycznego rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy.

Wiąże się to z ustaleniami i rozważaniami – przedstawionymi zwłaszcza przez Sąd Rejonowy, które zostały jednak w zasadniczej części zaaprobowane przez Sąd Okręgowy, gdyż nie zostały przez ten Sąd zmodyfikowane lub zakwestionowane – odnoszącymi się do znaczenia w/w decyzji administracyjnej z dnia 10 października 1983 r. Z powołanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, iż Sąd Rejonowy nie zajął jednoznacznego stanowiska co do tego, czy ta decyzja skutkowałą utratą posiadania samoistnego nieruchomości przez wnioskodawców. Sąd pierwszej instancji wskazał bowiem, że protokół inwentaryzacyjny z dnia 24 listopada 1983 r., sporządzony w związku z tą decyzją, zawierał jedynie opis nieruchomości i tego, co się na niej znajduje, a przy tym został sporządzony w celu tymczasowego prowadzenia prac budowlanych. W związku z tym w/w Sąd stwierdził, że uznanie własności nie wywołuje żadnego wpływu na bieg zasiedzenia, o ile nie następuje jednoczesna rezygnacja z posiadania nieruchomości jak właściciel, a posiadacz nie traci posiadania samoistnego w przypadku oddania rzeczy drugiemu w posiadanie zależne. Sąd wskazał także, iż wnioskodawcy byli przekonani, że Metro zajmie grunt pod budowę na krótki okres, a zatem nie mieli zamiaru wyzbycia się posiadania, lecz zakładali, że faktyczne wykorzystanie terenu przez Metro będzie miało charakter przejściowy i tymczasowy.

W świetle takich ustaleń i wniosków nie można więc obecnie stanowczo rozstrzygnąć, czy zaskarżone orzeczenie w rzeczywistości opiera się na stwierdzeniu, że wnioskodawcy w ogóle nie przestali być posiadaczami samoistnymi nieruchomości również w okresie, w którym została ona przekazana na cele budowy metra warszawskiego w latach 1983 – 1994 na podstawie decyzji z dnia 10 października 1983 r., w związku z czym zupełnie bezprzedmiotowa byłaby kwestia możliwości uznania ciągłości posiadania przy zastosowaniu art. 345 k.c., skoro wnioskodawcy – zgodnie z takim stanowiskiem – nie przestali być w tamtym okresie posiadaczami samoistnymi tej nieruchomości, czy też stanowisko Sądów było niekonsekwentne i pomimo takich ustaleń uznały jednak, że doszło do utraty przez wnioskodawców posiadania samoistnego w powyższym okresie, a podstawy uwzględnienia wniosku błędnie dopatrzyły się w możliwości zastosowania w niniejszej sprawie art. 345 k.c.

W tej sytuacji konieczne jest jednoznaczne ustalenie i rozważenie przez Sąd Okręgowy w toku ponownego rozpoznania sprawy, czy w związku z wydaniem decyzji administracyjnej z dnia 10 października 1983 r. i na jej podstawie doszło do utraty posiadania samoistnego spornej nieruchomości przez wnioskodawców w latach 1983 – 1994, a tym samym nie ma aktualnie możliwości doliczenia poprzedniego okresu jej posiadania z uwagi na brak podstaw do zastosowania art. 345 k.c., czy też przeciwnie – wnioskodawcy w tym okresie nadal pozostawali

posiadaczami samoistnymi nieruchomości pomimo przejęcia gruntu w użytkowanie przez inwestora budującego metro. Dopiero po wyjaśnieniu tej okoliczności możliwe będzie stanowcze rozstrzygnięcie o zasadności rozpatrywanego w tej sprawie wniosku.

Z tych względów Sąd Najwyższy na mocy art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.