

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku A. C., D. W. i R. W.

przy uczestnictwie Gminy Miejskiej K., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K., K. W. i P. W.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 października 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy R. W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 31 marca 2011 r.,

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

Uzasadnienie

W dniu 5 stycznia 2005 r. W. W. wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie, że nabyła w drodze zasiedzenia własność nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr 49 obręb 22 P. objętą księgą wieczystą nr /.../. Na uzasadnienie żądania podniosła, że jest jej samoistnym posiadaczem, tj. włada nią z zamiarem posiadania dla siebie. Wskazała również, że nieruchomość ta w grudniu 1926 r. została aktem notarialnym „zapisana i wykupiona w całości D. K.” jej matce, po której spadek nabyła w całości. Działka ta jest zabudowana częścią budynku mieszkalnego.

Uczestnicy Skarb Państwa-Prezydent Miasta K. oraz Gmina Miejska K. - Prezydent Miasta K. wnieśli o oddalenie wniosku. Zarzucili, że w dniu 25 lipca 2002 r. J. W. złożył wniosek o wydzierżawienie działki nr 49 obręb 22, zaś w dniu 13 maja 2005 r. Prezydent Miasta K. wydał zarządzenie nr ... w sprawie oddania przedmiotowej nieruchomości w dzierżawę w trybie bezprzetargowym. Do podpisania umowy dzierżawy nie doszło z uwagi na nieuiszczenie przez wnioskodawców wynagrodzenia za korzystanie z gruntu bez tytułu prawnego. Ponadto podnieśli, że w stosunku do wnioskodawczyni oraz jej męża został przerwany bieg terminu zasiedzenia przez wystąpienie w dniu 29 września 2005 r. z wnioskiem do sądu o zawarcie ugody w przedmiocie wydania działki nr 49 obręb 22 P.

Postanowieniem z dnia 11 maja 2010 r. Sąd Rejonowy wniosek oddalił. Ustalił, że dla nieruchomości stanowiącej działkę nr 49 obręb 22 P. o pow. 130 m<sup>2</sup> prowadzona jest księga wieczysta nr /.../ ; w dziale II jako właściciel wpisana jest Gmina K. na podstawie decyzji o komunalizacji Wojewody M. z dnia 18.06.2003 r.

Na wniosek J. W. i K. D. z dnia 20.08.1970 r. w dniu 14.09.1970 r. wydano decyzję pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego na podstawie którego został zbudowany budynek mieszkalny, częściowo usytuowany na spornej działce. Na przylegającej działce nr 50 stał stary dom należący jeszcze do rodziców wnioskodawczyni, który został wyburzony. Budowę nowego budynku rozpoczęto w 1971 r. i usytuowano go na działce nr 50 oraz 49. Został on oznaczony nr 23 przy ul. S. i zamieszkiwali w nim wnioskodawczyni W. W. jej mąż J. W., który zmarł w

1985 r., ich syn J. W. wraz żoną K. W. i wnukowie R. W. D. W. oraz A. C. Działki nr 49 i 50 są ogrodzone, lecz pomiędzy nimi jego brak.

Syn wnioskodawczyni J. W. wskazując że jest właścicielem działki nr 50 złożył w dniu 25 lipca 2002 r. do Urzędu Miasta K. wniosek o wydzierżawienie działki nr 49 obręb 22 podnosząc, że użytkował ją od lat 70-tych z przeznaczeniem na dom mieszkalny i ogród przydomowy. Prezydent Miasta K. wydał zarządzenie nr ... w sprawie przeznaczenia nieruchomości gruntowej, działki nr 49 obręb 22 stanowiącej własność Gminy Miejskiej K. położonej przy ul. S. do oddania w dzierżawę w trybie bezprzetargowym. Do podpisania umowy o wydzierżawienie przedmiotowego terenu nie doszło z uwagi na nieuiszczenie przez wnioskodawców naliczonego wynagrodzenia za korzystanie z gruntu bez tytułu prawnego.

Gmina Miejska K. w dniu 29 września 2005 r. złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w przedmiocie wydania działki nr 49 obręb 22 P. Do zawarcia ugody jednak nie doszło. Wnioskodawczyni grunt, na którym stoi dom mieszkalny traktowała jako grunt państwowy, a opłaty które uiszczała osobiście, a później jej syn, jako płatność z tytułu jego dzierżawy.

Dokonując oceny prawnej stanu faktycznego sprawy, Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że władztwo wnioskodawczyni nad sporną działką nie miało charakteru samoistnego. Skoro wnioskodawczyni uważała się za dzierżawcę przedmiotowej nieruchomości, to było to posiadanie zależne. Podkreślił, że potwierdzeniem tego stanu był wniosek jej syna zmierzający do zawarcia umowy dzierżawy.

Sąd Rejonowy uznał za niezasadny zarzut uczestnika Gminy Miejskiej K. przerwania biegu terminu zasiedzenia. Miał bowiem na względzie przepisy regulujące sposób liczenia terminu biegu zasiedzenia skomunalizowanych nieruchomości, stanowiących uprzednio własność Skarbu Państwa, a których możliwość zasiedzenia powstała w związku z uchYLENIEM art. 177 k.c., oraz utrwalony pogląd Sądu Najwyższego, z którego wynika, że jeżeli Gmina wystąpiła do sądu o wydanie nieruchomości, stanowiącej uprzednio własność Skarbu Państwa, po dniu 27 maja 2005 r. to wystąpienie to nie przerywa biegu

zasiedzenia (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2008 r., I CSK 419/07, LEX nr 391843).

Od powyższego postanowienia apelację złożyła wnioskodawczyni i zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 k.c. przez uznanie, że posiadanie przedmiotowej nieruchomości nie miało charakteru samoistnego oraz wniosła o jego zmianę i uwzględnienie wniosku. W toku postępowania apelacyjnego wnioskodawczyni zmarła a w jej miejsce weszli następcy prawni, którzy podtrzymali wniesiony środek odwoławczy.

Postanowieniem z dnia 31 marca 2011 r. Sąd Okręgowy apelację oddalił. Przyjął za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji i podzielił jego argumentację prawną. Podniósł, że posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi być samoistne i nieprzerwane.

Zauważył, że towarzysząca posiadaczowi świadomość, nie przysługuje mu prawo, którego treścią są czynności realizowane faktycznie przez niego, względnie iż prawo to przysługuje określonej, wiadomej mu osobie, nie stanowi przeszkody do uznania samoistności jego posiadania, ponieważ stanowi element wiedzy a nie woli i przesądza jedynie o braku dobrej wiary posiadacza, nie zaś o braku cech samoistności jego posiadania. Wskazał także, że przez samoistne posiadanie rzeczy należy rozumieć korzystanie z cudzej rzeczy w takim zakresie, jak czyniłby to właściciel. Posiadanie samoistne rzeczy to zatem faktyczne korzystanie - w przedmiotowej sprawie z nieruchomości - w taki sposób, jak czyni to osoba, której przysługuje własność. Posiadanie samoistne, zwane także właścicielskim, charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą do jakiej właściciel jest uprawniony (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1986 r., III CRN 60/86, OSNCP 1987, nr 9, poz. 138). Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), jest jej posiadaczem samoistnym. Wola nie może być ukryta; chodzi tu o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar. Wymagana jest tu intencja osoby władającej analogiczna do tej, jaka charakterystyczna jest dla właściciela rzeczy.

W związku z tym, nie samo władanie rzeczą, lecz wola osoby władającej decyduje o istnieniu oraz o przedmiocie i zakresie posiadania.

Odnosząc ten wywód do stanu faktycznego sprawy wskazał, że trafnie Sąd pierwszej instancji przyjął, iż władanie przedmiotową nieruchomością przez W. W. nie było władaniem właścicielskim. Podstawowe znacznie w sprawie jego zdaniem miał fakt jej świadomości, tj. że była jedynie dzierżawcą przedmiotowego gruntu. Uważała bowiem, że opłacając tę nieruchomość płaci czynsz dzierżawny, czyli opłatę za korzystanie z cudzego gruntu. Podkreślił przy tym, że wynika to wprost i jednoznacznie z zeznań samej wnioskodawczynie.

Postanowienie Sądu Okręgowego w K. z dnia 31 marca 2011 r. zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez następcę prawnego zmarłej wnioskodawczynie R. W., który wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skargę kasacyjną skarżący oparł na podstawie naruszenia prawa procesowego, tj. art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 770 k.p.c.; art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 770 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c.; art. 233 k.p.c. oraz art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nabycie własności przez zasiedzenie następuje z mocy samego prawa z upływem ostatniego dnia terminu zasiedzenia. Jest więc ono „jednorazowe”, chociaż jego przesłanki realizują się w długim okresie. Orzeczenie o zasiedzeniu ma charakter deklaratoryjny, a nabycie ma charakter pierwotny. Posiadanie samoistne jako jego przesłanka ma znaczenie do chwili zasiedzenia; kto nawet utracił posiadanie nieruchomości, czy też stał się posiadaczem zależnym po upływie terminu zasiedzenia nie przestaje być właścicielem i po potwierdzeniu tego nabycia może przenieść własność na osobę trzecią. Każdy też następca prawny właściciela „z tytułu zasiedzenia” może powołać się na tego rodzaju nabycie, gdyż w innym wypadku nie mógłby wykazać swego pochodnego nabycia prawa własności, przy czym obojętne jest, czy ten następca ma nieruchomość w posiadaniu.

W razie spełnienia przesłanek przewidzianych w prawie materialnym następuje stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości (art. 609 § 1 k.p.c.). Oznacza to obowiązek sądu zbadania w tym postępowaniu istnienia tych przesłanek. Sąd nie stwierdza w nim natomiast na chwilę orzekania istniejącego prawa własności danej osoby z tytułu zasiedzenia. Przesądza to w pierwszym rzędzie wykładnia językowa art. 609 § 1 k.p.c. oraz wykładnia systemowa art. 610 § 1 w zw. z art. 677 § 1 k.p.c. Z przepisów tych wynika obowiązek sądu ustalenia nabycia prawa własności według chwili, w której zostały spełnione ustawowe przesłanki zasiedzenia.

Poza tym, skoro w art. 610 § 1 k.p.c. ustawodawca odesłał nie tylko do ogłoszenia, ale i postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, to niewątpliwie wchodzi w rachubę stwierdzenie zasiedzenia na dzień spełnienia jego przesłanek na rzecz ówczesnego posiadacza samoistnego (współposiadaczy samoistnych), a nie o stan rzeczy istniejący w chwili wydania orzeczenia. Zasady logiki przemawiają więc za tym, że art. 316 § 1 k.p.c. jest w tym zakresie wyłączony przez unormowanie szczególne zawarte w art. 610 § 1 w zw. z art. 677 § 1 k.p.c. Na jego podstawie sąd wnioskiem o zasiedzenie nie jest związany w tym sensie, że w razie zaistnienia przesłanek stwierdza z urzędu zasiedzenie na rzecz osoby (osób) chociażby były nimi inne podmioty niż te, które zostały wskazane w żądaniu wniosku.

Postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia zapada po ustaleniu przez sąd z urzędu wszystkich posiadaczy samoistnych (art. 609 § 2 i 3 i art. 610 w zw. z art. 677 § 1 k.p.c.), jednak sąd dokonuje tego na chwilę spełnienia przesłanek zasiedzenia. Trzeba więc zgodzić się z wyrażonym w judykaturze zapatrywaniem, że przesłanki zasiedzenia są nierozzerwalnie związane z treścią orzeczenia i oznaczają nie tylko to, iż nabywcą nieruchomości jest osoba wskazana w sentencji, ale i to, że w chwili, w której zasiedzenie nastąpiło, nie było innych uprawnionych posiadaczy samoistnych (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego zasadę prawną z dnia 22 kwietnia 1950 r., C 1864/49, OSN 1950, Nr 1, poz. 3 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2003 r., V CK 60/03, OSNC 2004, nr 6, poz. 101 i z dnia 18 lutego 2009 r., I CSK 337/08, LEX nr 560506).

Wprawdzie przedmiotem postępowania cywilnego jest roszczenie procesowe, którego elementami są żądanie i uzasadniające je okoliczności faktyczne, oraz bez upoważnienia prawnego sąd nie może wykraczać poza podniesioną przez zainteresowanych podstawę faktyczną, niemniej już w samym wniosku wnioskodawczyni odwołała się do władania przez nią i jej poprzedników przedmiotem sporu co najmniej od 1926 r. a ustalenia faktyczne dokonane w sprawie całkowicie pomijają okres władania przedmiotową działką zarówno w okresie obowiązywania kodeksu austriackiego jak i dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319) , choć materiał dowodowy zgromadzony w sprawie także dotyczy tych okresów. Z tych właśnie względów nie można było odeprzeć zarzutu obrazy art. 610 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.

Z materiału dowodowego zdaje się wynikać, że sporna działka nr 49 o pow. 130 m<sup>2</sup> objęta księgą wieczystą nr /.../ powstała z pgr. L kat 335/45 objętej Lwh ..., która w okresie międzywojennym stanowiła własność Gminy R. (por. k. 7 i 46). Przedmiotem notarialnej umowy darowizny zawartej w dniu 13 grudnia 1926 r. przez darczyńcę J. D. jego żonie K. D., a matce wnioskodawczyni były udziały w nieruchomościach objętych wykazami hipotecznymi Lwh ... . J. D. podarował tym aktem jednak także żonie „stodołę stojącą na placu nabytym w R. od Gminy R. z wszelkimi prawami do własności i posiadania tego placu z obowiązkiem zapłacenia za plac ten Gminie całej ceny kupna wynoszącej pięćdziesiąt (50) groszy za jeden (1) sążeń”. Nieodłączenie spornej działki z Lwh ... może wskazywać na to, że tytuł nabycia prawa własności tego placu od Gminy nie był skuteczny, zwłaszcza iż nie został on w umowie notarialnej z dnia 13 grudnia 1926 r. oznaczony geodezyjnie ani powierzchniowo, czego ostatecznie nie zakwestionowała nieżyjąca już wnioskodawczyni, skoro wystąpiła z wnioskiem o zasiedzenie (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1964 r., I CR 52/64, RPEiS 1965, nr 2, s. 358 i z dnia 26 czerwca 2002 r., III CKN 1144/00, LEX nr 75256).

Jak wynika z powyższych uwag powołany akt notarialny zawiera jednak postanowienie dotyczące także posiadania przedmiotowego placu. Oczywiście z nieważną, czy nieskuteczną umową zbycia nieruchomości może być związane przeniesienie posiadania samoistnego zbywanej nieruchomości. Innymi słowy

przedmiotem sprzedaży czy darowizny może być nie tylko własność nieruchomości, ale także samo jej posiadanie samoistne, gdyż już ono samo przynależy do majątku zbywcy. Na gruncie prawa polskiego posiadanie przenosi się przez czynność realną, np. wydanie rzeczy lub kluczy do niej, ewentualnie dokumentów pozwalających nią rozporządzać, a nie przez czynność prawną (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 48). Podstawowe znaczenie dla zasiedzenia ma więc przeniesienie posiadania samoistnego przez czynność realną a nie inne okoliczności. Wykonana zatem nieważna, czy nieskuteczna sprzedaż czy darowizna skutecznie przenosi samoistne posiadanie rzeczy.

Na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego przesłankami zasiedzenia były: posiadanie rzeczy przez czas w ustawie przewidziany i dobra wiara posiadacza istniejąca przez cały okres zasiedzenia. Wykazanie złej wiary wykluczało zasiedzenie (§ 1477). Zła wiara poprzedniego posiadacza jednak nie przeszkadzała ani następcy w dobrej wierze ani spadkobiercy do rozpoczęcia zasiedzenia od dnia rozpoczęcia posiadania (§ 1463). Skoro sporna nieruchomość w okresie międzywojennym figurowała w Lwh ... jako własność Gminy R., to termin jej zasiedzenia na gruncie tego unormowania wynosił 40 lat (§ 1472 i 1473) i nie było niezbędne wykazanie prawnego tytułu posiadania (§ 1477). Przy tym zasiedzeniu posiadacz nabywający nieruchomość od poprzednika, który posiadał ją w dobrej wierze, mógł doliczyć do swego posiadania cały czas posiadania poprzednika, który posiadał ją w dobrej wierze. W sprawie więc termin zasiedzenia mógł rozpocząć bieg, przy braku wykazania złej wiary od objęcia w posiadanie spornego placu przez darczyńcę J. D. W takim wypadku zasiedzenie nastąpiłoby jednak, jeżeli czterdziestoletni termin upłynąłby przed dniem 21 lipca 1961 r., tj. wejściem w życie art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159 ze zm.), który wyłączał możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowych w miastach. W wypadku wykazania złej wiary nawet mając na uwadze art. XXXIV przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, na gruncie dekretu do zasiedzenia by nie doszło, albowiem w tym wypadku 30-letni termin zasiedzenia nie mógłby się zakończyć przed dniem wejścia w życie wskazanego zakazu nabywania

nieruchomości państwowych położonych w miastach (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1959 r., I CO 21/58, Nowe Prawo 1958, nr 12, s.1523).

Oczywiście ogólny zakaz nabywania nieruchomości państwowych przewidziany w art. 177 k.c. został wyeliminowany z porządku prawnego od dnia 1 października 1990 r. ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy- Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.). Według art. 10 tej noweli, jeżeli przed dniem jej wejścia w życie istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a po jej wejściu w życie prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia w życie tej ustawy; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

Nawiązując do niedopuszczalnego zarzutu kasacyjnego obraży art. 233 k.p.c. (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.) podkreślić należy, że Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.). Był więc związany ustaleniem, że wnioskodawczynie traktowała płatności od spornej nieruchomości jako czynsz dzierżawny, choć to ustalenie pozostawało w oczywistej sprzeczności z jej stanowiskiem zawartym we wniosku. Było ono także sprzeczne z innym ustaleniem, że do wydzierżawienia przedmiotowej nieruchomości nie doszło z uwagi nieuiszczenie przez wnioskodawców naliczonego przez Gminę wynagrodzenia za korzystanie z gruntu bez tytułu prawnego. Tego rodzaju sprzeczność w ustaleniach stanowiła istotne naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., gdyż odmowa zapłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, jej połączenie z działką własną wnioskodawczynie (nr 50) za pomocą ogrodzenia, czy też częściowe zabudowanie działki nr 49 budynkiem mieszkalnym na podstawie pozwolenia na budowę, to typowe przejawy posiadania samoistnego.

W okolicznościach sprawy przesłuchanie 88-letniej wnioskodawczynie w dniu 10 grudnia 2008 r. w trybie zabezpieczenia dowodu rzeczywiście mogło budzić wątpliwości, skoro zawiera trzy zdania, a trzecie ma treść „A właściwie to ja nie potrafię tego wszystkiego wytłumaczyć jak było” po czym Sąd stwierdził,

że przesłuchiwana ze względu na stan zdrowia nie może się podpisać. Poza tym wbrew stanowisku Sądu drugiej instancji trafny jest pogląd, że samoistny posiadacz, zwracający się do właściciela z ofertą nabycia własności w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2002 r., I CKN 1006/00, LEX nr 77037 i z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999 nr 11, poz. 198). W dodatku o wydzierżawienie nie zwracała się wnioskodawczyni, lecz jej syn J. W. co nie przesądza o charakterze posiadania W. W.

W końcu można zauważyć, że na gruncie Kodeksu cywilnego w odniesieniu do nieruchomości dla oceny dobrej czy złej wiary posiadacza istotne tylko znaczenie ma chwila uzyskania posiadania. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę. Dobra albo zła wiara wynika ze stanu świadomości posiadacza i w tym znaczeniu ma charakter subiektywny (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., I CKN 1081/97, Przegląd Sądowy 1999, nr 11-12, s. 183).

Mając na uwadze powyższe względy, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.