

Sygn. akt IV CSK 118/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł.  
przy uczestnictwie K. P.  
o stwierdzenie zasiedzenia,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 12 października 2012 r.,  
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania  
od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.  
z dnia 27 października 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Ł. wniósł o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności działki gruntu, położonej w Ł. przy ul. N. oznaczonej w ewidencji gruntów nr .. o pow. 0,0805 ha, z dniem 28 czerwca 1998 r. Jako uczestnika postępowania wskazano K. P., który faktycznie władał tą działką. Rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy w Ł. ustalił co następuje.

Nieruchomości gruntowa oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta Ł. jako działka nr ... o powierzchni 0,0805 ha, wchodziła w skład większej nieruchomości stanowiącej własność M. R. Po II Wojnie Światowej nieruchomość ta podlegała podziałom a własność poszczególnych działek regulowana była bądź to w trybie ustawy uwłaszczeniowej, bądź też podlegała zwykłemu obrotowi prawnemu.

W trakcie zakładania ewidencji gruntów w roku 1968, jako właściciela działki oznaczonej aktualnie numerem ewidencyjnym ... wpisany został Skarb Państwa, pomimo tego, że stan ten nie wynikał z żadnych czynności prawnych, ani też ze stanu faktycznego władania gruntem, gdyż działka ta była użytkowana przez K. P. Działka jest otoczona z trzech stron działkami oznaczonymi w ewidencji gruntów o numerach nr ... i łączy się z nieruchomością zabudowaną domem mieszkalnym i zabudowaniami gospodarczymi, oznaczonej w ewidencji jako działka nr ... . Jako właściciel wszystkich wymienionych działek, oprócz działki ..., ujawniony jest K. P. Działki te tworzą zwartą nieruchomość i jeszcze na przełomie lat 60-tych i 70-tych ubiegłego wieku K. P. postawił ogrodzenie z siatki rozpiętej na betonowych słupach, w ten sposób, że wyodrębnił je od innych nieruchomości, nie stawiając żadnego ogrodzenia pomiędzy działką nr ..., a działką zabudowaną domem mieszkalnym, na której mieszka uczestnik. Wszystkie cztery ogrodzone działki były wykorzystywane przez uczestnika. Posadził on na tym terenie drzewa owocowe oraz ozdobne drzewa iglaste. Rozmieszczył kilka uli, trzymając w nich pszczoły. Rodzina uczestnika wykorzystywała teren jako ogród, sad i część rekreacyjną. Przez ponad 40 lat nikt nie rościł sobie pretensji do działki, ... i nie kwestionował zarówno faktu, jak i sposobu władania nią przez uczestnika. W trakcie władania gruntem objętym wnioskiem przez K. P. odnawiany był operat ewidencji gruntów,

przy tej okazji dokonywano zmiany oznaczenia działek oraz drobnej korekty powierzchni. Jako właściciel działki ... ujawniony był ciągle Skarb Państwa.

Mając na względzie takie ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że wskazują one na to, iż Skarb Państwa nigdy nie władał jako samoistny posiadacz działką nr ... dlatego postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2011 r., oddalił wniosek Skarbu Państwa o jej zasiedzenie.

Rozpoznając apelację od tego orzeczenia Sąd Okręgowy stwierdził, że skutek zasiedzenia w postaci nabycia własności wynika z mocy samego prawa i następuje z upływem ostatniego dnia przewidzianego ustawą okresu posiadania. Dlatego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia mają zastosowanie przepisy obowiązujące w dniu upływu okresu zasiedzenia. Jeżeli więc okres zasiedzenia nastąpił przed wejściem w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. (tj. przed 1 października 1990 r.), terminy zasiedzenia liczyć należy zgodnie z art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed tą datą. Do zasiedzenia w złej wierze wystarczy wobec tego 20 lat posiadania nieruchomości jako samoistny posiadacz.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew ustaleniom poczynionym przez Sąd Rejonowy, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że wnioskodawca wszedł w posiadanie przedmiotowej nieruchomości w dniu 27 czerwca 1968 r.. Zakładają, że uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze i posiadał ją nieprzerwanie to nabycie własności przez zasiedzenie nastąpiło w dniu 27 czerwca 1986 r.

Sąd Okręgowy uznał, że Skarb Państwa objął działkę, aktualnie oznaczoną jako ... w samoistne posiadanie poprzez ujawnienie go jako właściciela w rejestrze gruntów miasta Ł. Nastąpiło to w dniu 27 czerwca 1968 r. kiedy jako właściciela działki oznaczonej wtedy numerem 47 wpisano Skarb Państwa - Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Zarząd Gospodarki Terenami w Ł. Posiadanie Skarbu Państwa zostało następnie potwierdzone w 1976 r., gdy odnowiono operat ewidencji gruntów miasta Ł. oraz w 1992 r., po ponownym odnowieniu operatu. Za każdym razem jako właściciel działki, oznaczonej od 1992 r. numerem ..., ujawniony został Skarb Państwa.

Zdaniem Sądu Okręgowego ze znajdujących się w aktach sprawy dowodów nie wynika, by kiedykolwiek uczestnik postępowania J. P. nabył własność przedmiotowej nieruchomości. Złożone do akt sprawy kserokopie aktów własności ziemi dotyczą działek o dawnych nr ... . Z faktu, że uczestnik postępowania nie nabył własności działki o dawnym numerze ..., w ocenie Sądu Okręgowego wynika, że w dniu 4 listopada 1971 r. działka o dawnym nr ... nie była w posiadaniu samoistnym uczestnika postępowania ani członków jego rodziny. Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, że uczestnik postępowania potwierdził, iż przedmiotowa działka nie jest jego własnością, a znajdowała się w jego użytkowaniu od około 50 lat jako całość - ogród, łącznie z sąsiednimi gruntami stanowiącymi jego własność. Sąd Okręgowy ustalił także, że uczestnik postępowania opłacał podatki takie, jakie przychodziły z Miejskiej Rady Oddziału Finansowego i nigdy nie sprawdzał, jakiej powierzchni to dotyczy oraz, iż nikt nie zwracał się od niego w sprawie działki ... i nie interesował się nią. Wobec tego Sąd Okręgowy stwierdził, że wobec takich wyjaśnień uczestnika postępowania należy stwierdzić, iż nie zwracano się do niego również w sprawie budowy kolektora i komory rewizyjnej na kanale, które zostały umiejscowione na przedmiotowej nieruchomości i włączone do eksploatacji 18 lutego 1973 r.

Na podstawie informacji uzyskanej w Miejskim Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Ł. z dnia 24 maja 2011 r. Sąd Okręgowy ustalił, że przez działkę nr ... przebiega kolektor „A” o średnicy 1,2 m. Jest to główny kanał dosyłowy do miejskiej oczyszczalni ścieków w Ł. Zgodnie z obowiązującymi wytycznymi w odległości 5 m od skrajnych ścian rury znajdującej się w kanale nie powinny być wznoszone żadne trwałe budowle ani sadzone drzewa. Na terenie przedmiotowej działki zlokalizowana jest komora rewizyjna na kanale, do której winna być zapewniona możliwość dostępu dla przeprowadzania prac eksploatacyjnych oraz usuwania ewentualnych awarii. Kanał został odebrany i włączony do eksploatacji 18 lutego 1972 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego fakty te świadczą, że uczestnik postępowania nie był postrzegany jako właściciel przedmiotowej działki skoro nie zwracano się do niego w sprawie chociażby budowy wspomnianego wyżej kolektora. Jak wynika natomiast z wpisów do ewidencji gruntów jako właściciela działki o obecnym nr ...

postrzegano Skarb Państwa, w którego samoistnym posiadaniu ona się znajdowała co najmniej od 27 czerwca 1968 r. Z uwagi na to, że nie zostało w sprawie wykazane, by wnioskodawca uzyskał posiadanie w dobrej wierze, Sąd przyjął dwudziestoletni okres posiadania przewidziany w art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 października 1990 r. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala z całą pewnością stwierdzić, w oparciu o powołane wyżej przepisy prawa, że własność przedmiotowej nieruchomości, oznaczonej jako działka nr ... nabył przez zasiedzenie wnioskodawca Skarb Państwa - Prezydent Miasta Ł. z dniem 28 czerwca 1988 r.

W skardze kasacyjnej uczestnik postępowania zarzucił naruszenie prawa materialnego przez dokonanie wadliwej wykładni art. 172 k.c. wskutek uznania, że przebieg przez działkę sieci kanalizacyjnej oraz dokonanie wpisów w rejestrach gruntów, bez podstawy prawnej i faktycznego władania nieruchomością, stanowi podstawę do uznania, że Skarb Państwa - Prezydent Miasta Ł. był samoistnym posiadaczem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntu jak działki nr ... o powierzchni 0,0805 ha położonej przy ul. N. w Ł., co prowadziło do nabycia jej własności przez zasiedzenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 172 k.c. jest uzasadniony. Nie chodzi jednak o błędną wykładnię tego przepisu, lecz niewłaściwe jego zastosowanie. Sąd Okręgowy przyjął, że należy brać po uwagę przepis ten w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 października 1990 r., który stanowił wtedy, że posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie); po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zdaniem Sądu Okręgowego o tym, że Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem nieruchomości, oznaczonej jako działka nr ... położonej przy ul. N. w Ł., świadczyć mają dokonane przez ten Sąd następujące ustalenia. Po pierwsze, to że uczestnik postępowania, który jak ustalił również Sąd Okręgowy użytkuje

wspomnianą działkę, położoną wewnątrz działek stanowiących jego własność od przeszło 40 lat, nie wykazał, aby był jej właścicielem. Po drugie, o objęciu w samoistne posiadanie tej działki przez Skarb Państwa świadczy wpisanie go jako właściciela do ewidencji gruntów oraz pomimo odnawiania tej ewidencji konsekwentne ujawnianie Skarbu Państwa jako właściciela. Po trzecie, przeprowadzenie przez działkę kolektor „A” o średnicy 1,2 m, który jest głównym kanałem dosyłowym do miejskiej oczyszczalni ścieków w Ł., a także zlokalizowana na terenie tej działki komory rewizyjna na kanale, do której winna być zapewniona możliwość dostępu przy przeprowadzaniu prac eksploatacyjnych oraz usuwania ewentualnych awarii. Szczególne znaczenie Sąd Okręgowy nadał faktowi, wybudowania wymienionych urządzeń bez uzyskania zgody uczestnika postępowania, który w czasie ich budowy użytkowała działkę ... .

Żaden z podniesionych wyżej argumentów nie świadczy jednak, wbrew odmiennej ocenie Sądu Okręgowego, że Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem działki oznaczonej nr ... . Samoistne posiadanie polega na tym, że określona osoba faktycznie, w stosunku do oznaczonej nieruchomości, zachowuje się tak jak właściciel. Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń nie wynika zaś, aby Skarb Państwa faktycznie podejmował w stosunku do działki nr ... działania, które świadczyłyby o tym, że uważa się on za jej właściciela. Wpisanie go do ewidencji gruntów, jako właściciela tej działki nie może mieć tu przesądzającego znaczenia, szczególnie jeżeli zważyć, że orzekające w sprawie Sądy ustaliły, że nastąpiło to bez żadnej podstawy prawnej. O tym, że fakt wpisu do ewidencji nie może być uznany za dowód na nabycia samoistnego posiadania, świadczy to, że sam Skarb Państwa występuje dopiero w rozpoznawanej sprawie o stwierdzenie zasiedzenia, aby jego wpis jako właściciela nabrał mocy prawnej. Wpis do ewidencji gruntów, podobnie zresztą jak i wpis do księgi wieczystej nie ma w przypadku prawa własności charakteru konstytutywnego. Wpis do ewidencji może tylko potwierdzać, że określona osoba jest właścicielem. Nie ma też znaczenie, że ewidencję gruntów prowadzą urzędy państwowe. Dla potrzeb uznania Skarbu Państwa za właściciela określonej nieruchomości w drodze zasiedzenia znaczenie ma ocena jego zachowania tak jak każdej innej osoby. Chodzi więc o wykazanie, że Skarb Państwa faktycznie sprawował władztwo nad

tą nieruchomością. Samo wpisanie Skarbu Państwa jako właściciela do ewidencji gruntów, bez innych przejawów sprawowania przez niego władztwa nad nieruchomością oznaczoną jako działka nr ..., nie może być uznane za objęcie tej nieruchomości w samoistne posiadanie. Wniosek taki jest szczególnie uzasadniony w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy, zważywszy, że Sąd Okręgowy ustalił, iż władztwo faktyczne nad tą nieruchomością sprawował w chwili wpisu Skarbu Państwa do ewidencji gruntów jako właściciela, uczestnik postępowania. Nie przesądzając, tego jaki charakter miało to władztwo z ustaleń Sądów orzekających w sprawie wynika, że traktował on działkę nr ..., tak samo jak położone wokół niej działki, których niewątpliwie był właścicielem.

Wbrew opinii Sądu Okręgowego o tym, że Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem działki nr ... nie świadczy też wybudowanie na tej działce w początkach lat osiemdziesiątych kolektor „A” o średnicy 1,2 m, który jest głównym kanałem dosyłowym do miejskiej oczyszczalni ścieków w Ł., a także zlokalizowana na terenie tej działki komory rewizyjna na kanale, do której winna być zapewniona możliwość dostępu przy przeprowadzania prac eksploatacyjnych oraz usuwania ewentualnych awarii. Bez znaczenia jest tu, ustalony przez Sąd Okręgowy fakt, że nie pytano o zgodę uczestnika postępowania. Skoro nie był on wtedy ujawniony jako osoba uprawniona do władania tą działką nie było potrzeby pytania go o zgodę. Zupełnie umknęło też uwadze Sądu, że urządzenia przesyłowe zostały wybudowane nie przez Skarb Państwa lecz inną osobę prawną, prawdopodobnie poprzednika prawnego Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. Powstaje wobec tego zasadnicze pytanie, czy korzystanie z działki nr ... przez tę osobę prawną może być traktowane jako samoistne posiadanie i czy w stanie prawnym obowiązującym w czasie gdy miało ono miejsce, posiadanie to można było zaliczyć jako posiadanie Skarbu Państwa. W tym kontekście zauważyć należy, że samo przeprowadzenie urządzeń przez określoną nieruchomość nie jest jednoznaczne z samoistnym posiadaniem tej nieruchomości, a co najwyżej może stanowić podstawę nabycia służebności przesyłu.

Mając na uwadze, że podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia prawa materialnego okazał się uzasadniony oraz zważywszy na potrzebę uściślenia niektórych ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy dla przesądzenia,

czy przepis art. 172 k.c. stwarzał podstawy dla stwierdzenia nabycia przez Skarb Państwa własności działki nr ... w drodze zasiedzenia, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>15</sup>, orzekł jak w sentencji.