

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 kwietnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Zofii P.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, i  
in.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 4 kwietnia 2012 r.,

skarg kasacyjnych uczestnika postępowania Skarbu Państwa - Prezydenta

-Miasta Stołecznego Warszawy i uczestnika postępowania Stołecznego

Przedsiębiorstwa Handlu Wewnętrznego od postanowienia Sądu Okręgowego w

W.

z dnia 25 listopada 2010 r.,

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

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2009 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek Zofii P. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewid. Nr 102/14 o pow. 138 m. kw., położonej przy Z. 6.

Sąd pierwszej instancji ustalił między innymi, że przedmiotowa działka stanowiła część większej nieruchomości należącej przez drugą wojnę światową do spółki „J. S. i L.B. - Fabryka Asfaltu i Tektury Ogniotrwałej do krycia dachów, spółka firmowa”, która w 1935 r. została wykreślona z rejestru wskutek likwidacji w postępowaniu upadłościowym. W dniu 1 grudnia 1948 r. L. B. złożył wniosek do Sądu o przepisanie powyższej nieruchomości na imię małżonków Leonarda i Janiny B. z uwagi na to, że wszystkie udziały w spółce wraz z aktywami i pasywami przeszły na ich rzecz na podstawie aktu notarialnego z dnia 24 czerwca 1936 r. nr 815.

Nieruchomość powyższa, objęta dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów położonych na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.- dalej: „dekret o gruntach warszawskich”) przeszła z dniem 21 listopada 1945 r. na własność Skarbu Państwa. Pismem z dnia 6 grudnia 1948 r. Leonard i Janina B. wnieśli na podstawie art. 7 powyższego dekretu o przyznanie im prawa własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości. Decyzją z dnia 11 sierpnia 1950 r. Prezydium Rady Narodowej odmówiło uwzględnienia tego wniosku.

Leonard B. prowadził przedsiębiorstwo na powyższej nieruchomości, w którym pracował teść wnioskodawczyni Eugeniusz P. W 1948 r. L. B. przekazał E. P. działkę o powierzchni 138 m. kw. wraz ze znajdującym się na niej budynkiem - barakiem o długości ok. 15-16 m., postawionym w 1945 r., w którym znajdowały się trzy pomieszczenia, jedno z wnęką kuchenną. Do baraku tego przylegał ciąg dalszych baraków, w których znajdowało się biuro L. B., połączone z mieszkaniem, które zajął E. P. wraz z rodziną. Wnioskodawczyni zamieszkała tam po wyjściu za mąż w 1956 r. Po opuszczeniu nieruchomości przez L. B., pozostawała ona w zarządzie Stołecznego Przedsiębiorstwa Handlu Wewnętrznego w Warszawie, w którym wnioskodawczyni pracowała jak sprzątaczką i dozorczyńnią a jej mąż jako elektryk. E. . opuścił nieruchomość w latach 70-tych ubiegłego wieku, a pozostała

tam wnioskodawczynie z mężem i dwoma synami. Stan budynku był zły. Po uzyskaniu zgody zajmującego nieruchomość SPHW, wnioskodawczynie doprowadziła wodę do budynku, za której zużycie rozlicza się do chwili obecnej z tym Przedsiębiorstwem. Za jego zgodą podłączyła także telefon do zajmowanego przez siebie mieszkania, a około 15 lat temu uzyskała własny telefon. Opłaty za prąd regulowane były na rzecz elektrowni. Rodzina P. przeprowadzała remonty domu i konserwacje, wymianę okien, w latach 2000-2004 wymieniła dach, kilka razy otynkowała budynek, w 1979 r. wnioskodawczynie i jej mąż zrobili w mieszkaniu łazienkę a w 1990 r. założyli ogrzewanie elektryczne i w tym też roku wnioskodawczynie ubezpieczyła mieszkanie w PZU na okres od 25 marca 1990 r. do 24 marca 1991 r. Rodzina P. nigdy nie płaciła podatków od tej nieruchomości, które opłacało SPHW. Przedsiębiorstwo to nie zgłaszało żadnych pretensji w stosunku do mieszkającej tam rodziny P.

W dniu 8 sierpnia 1994 r. wnioskodawczynie złożyła wniosek o oddanie jej w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 10 sierpnia 1995r. Gmina Warszawa Centrum powiadomiła ją, że jest to niemożliwe, gdyż Wojewoda Warszawski odmówił przyznania Gminie własności tej nieruchomości. Na żądanie wnioskodawczynie jej wniosek został przekazany do Urzędu Rejonowego w Warszawie.

Pismem z dnia 28 czerwca 1998 r. następcy prawni Leonarda i Janiny B. wnieśli o uchylenie decyzji z dnia 11 sierpnia 1950 r. Prezydium Rady Narodowej, która ostatecznie została uznana za nieważną w dniu 13 listopada 2008r. Wcześniej, bo w dniu 3 października 2002 r. dwoje spadkobierców małżonków B: Jan B. i Anna J. zawarli ze Stołecznym Przedsiębiorstwem Handlu Wewnętrznego w Warszawie umowę zrzeczenia się przez nich na rzecz Przedsiębiorstwa praw i roszczeń związanych z przedmiotową nieruchomością.

Sąd Rejonowy stwierdził, że w świetle powyższych ustaleń wnioskodawczynie ani jej poprzedników prawnych nie można uznać za samoistnych posiadaczy spornej nieruchomości, gdyż nie zachowywali się oni jak właściciele. Przejawy woli władania nieruchomością jak właściciel są zauważalne dopiero od lat 90-tych ubiegłego wieku, natomiast wcześniejsze działania rodziny związane z zajmowanym budynkiem stanowiły nakłady konieczne do utrzymania go w stanie

niepogorszonym, i zabezpieczały możliwość zamieszkiwania w nim. Także złożenie wniosku o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wskazuje, zdaniem Sądu Rejonowego, że wnioskodawczynie wiedziała, iż nie jest właścicielką gruntu i za taką się nie uważała. Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, że nie można podzielić twierdzenia wnioskodawczynie, iż faktyczną wolą Leonarda B. było przekazanie w 1948 r. rodzinie P. budynku wraz z gruntem jako nowym właścicielom, skoro jeszcze w dniu 1 grudnia 1948 r. L. B. przejawiał wolę władania tą nieruchomością dla siebie składając wniosek o wpisanie jego i żony jako właścicieli nieruchomości oraz składając w dniu 6 grudnia 1948 r. wniosek o ustanowienie własności czasowej. Należy zatem przyjąć, zdaniem Sądu Rejonowego, że L. B. przekazał przedmiotową nieruchomość rodzinie P. co najwyżej w posiadanie zależne.

W wyniku apelacji wnioskodawczynie Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 25 listopada 2010 r. zmienił orzeczenie Sądu pierwszej instancji i uwzględnił wniosek.

Sąd drugiej instancji uznał, że ustalone w sprawie okoliczności faktyczne takie jak zamieszkanie i zameldowanie w przedmiotowej nieruchomości od 1948 r., ogrodzenie działki, doprowadzenie wody, prądu i telefonu, dokonywanie licznych napraw i remontów budynku, ubezpieczenie mieszkania a w szczególności wykonywanie faktycznego władztwa nad nieruchomością bez żadnych przeszkód, w sposób jednoznaczny wskazują na samoistność posiadania. Brak jest przy tym, zdaniem Sądu, jakiegokolwiek stosunku prawno-rzeczowego, czy obligacyjnego, który jest konieczny, aby można było przyjąć zależny charakter posiadania wnioskodawczynie i jej poprzedników prawnych. Skoro bezsporny jest fakt władania przez nich nieruchomością, to o postaci posiadania przesądza treść domniemania prawnego wynikającego z art. 339 k.c., a zatem nie jest słuszne stanowisko Sądu pierwszej instancji, że zgodnie z art. 6 k.c. to wnioskodawczynie powinna udowodnić, że posiadała działkę samoistnie, gdyż to na uczestnikach spoczywał ciężar obalenia domniemań wynikających z art. 7 i art. 339 k.c. Za chybione uznał Sąd Okręgowy także stanowisko Sądu pierwszej instancji, że fakt wystąpienia przez wnioskodawczynię z wnioskiem o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste świadczy o posiadaniu zależnym, wskazując, że przesądza to jedynie o złej wierze

wnioskodawczynie a nie o rodzaju posiadania. Stwierdził też, że bez znaczenia jest okoliczność, iż przekazanie Eugeniuszowi P. nieruchomości w 1948 r. miało nieformalny charakter, bowiem okoliczności uzyskania władania rzeczą nie mają znaczenia dla oceny posiadania jako samoistnego, podobnie jak nie mają znaczenia czynności podejmowane przez członków rodziny B. zmierzające do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, gdyż o tych czynnościach rodzina P. nie musiała wiedzieć. Z jej faktycznego władania nieruchomością wynika domniemanie posiadania samoistnego, które nie zostało usunięte, a zatem należy uznać, że wnioskodawczynie i jej poprzednicy prawni byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze od 1948 r., co uzasadniało uwzględnienie wniosku.

Od powyższego postanowienia skargi kasacyjne wnieśli uczestnicy postępowania: Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz Stołeczne Przedsiębiorstwo Handlu Wewnętrznego w Warszawie.

Skarb Państwa zarzucił naruszenie prawa materialnego: art. 339 k.c. i art. 6 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, art. 336 k.c. przez błędną wykładnię oraz art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) w zw. z art. 336 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, a SPHW /obecnie sp. z o.o./ zarzuciła naruszenie prawa materialnego: art. 172 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 336 i art. 339 k.c. przez błędną wykładnię. Oboje skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji wnioskodawczynie, ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, wnosząc w obu przypadkach o zasądzenie kosztów postępowania za wszystkie instancje i postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy decydujące znaczenie miała ocena rodzaju posiadania przedmiotowej nieruchomości przez poprzedników prawnych wnioskodawczynie i przez nią samą. Zgodnie z art. 336 k.c., posiadaczem samoistnym jest ten kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel, zaś posiadaczem zależnym ten, kto włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Wprawdzie ustalenie faktów dotyczących rodzaju władztwa wykonywanego nad

rzeczą, należy do elementów stanu faktycznego, jednak ocena, czy fakty te uzasadniają stwierdzenie posiadania samoistnego czy zależnego, należy do zakresu prawa materialnego i może być przedmiotem zarzutów opartych na pierwszej podstawie kasacyjnej (porównaj między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r. I CK 74/02, niepubl.). Dlatego też na gruncie niekwestionowanych przez skarżących ustaleń faktycznych, oceny wymaga stanowisko Sądu drugiej instancji przyjmujące samoistność posiadania wnioskodawczyni i jej poprzedników prawnych wywiedzioną zarówno z ustalonych faktów, jak i opartą na zastosowanym w sprawie domniemaniu samoistności posiadania zawartym w art. 339 k.c.

Powszechnie przyjmuje się, że rodzaj posiadania (samoistne lub zależne) zdeterminowany jest przede wszystkim zakresem faktycznego władztwa nad rzeczą oraz faktem, czy odbywa się ono za wyraźną lub dorozumianą zgodą innej osoby (w tym właściciela). Posiadanie samoistne to władztwo nad rzeczą z wyłączeniem innych osób i niezależne od wyraźnej lub dorozumianej zgody innej osoby, w tym w szczególności niezależne od zgody i woli właściciela. Każdy posiadacz samoistny obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że, z przyczyn usprawiedliwionych, uważa się za właściciela albo dlatego, że chce rzeczą władać dla siebie, jak właściciel, chociaż wie, że nie jest właścicielem (porównaj między innymi orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2007 r. I CSK 300/07, OSNC –ZD 2008/3/91).

Dla oceny rodzaju posiadania ma więc znaczenie czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli czy świadomości. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy rzeczą „jak” osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym. Powołane przez Sąd Okręgowy stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w postanowieniu z dnia 13 października 2005 r. I CK 162/05 (niepubl., podobnie w postanowieniu z dnia 7 października 2011 r. II CSK 17/11, niepubl.), zgodnie z którym, okoliczności uzyskania władania rzeczą nie mają

znaczenia dla oceny tego władania jako posiadania samoistnego, odnosi się do spornej w orzecznictwie kwestii objęcia w posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa w ramach imperium bądź dominium i konsekwencji, dla możliwości zasiedzenia, objęcia nieruchomości w ramach imperium, co jednoznacznie wynika z uzasadnienia tych orzeczeń i z tezy postanowienia z dnia 7 października 2011 r. II CSK 17/11 wskazującej, że kwalifikacja władania nieruchomością przez Skarb Państwa jako posiadania samoistnego, stanowiącego przesłankę zasiedzenia nieruchomości, nie jest uzależniona od okoliczności uzyskania przez Skarb Państwa władania rzeczą (w ramach imperium czy dominium), lecz od sposobu władania rzeczą.

Ustalone w sprawie okoliczności faktyczne wskazują, że przedmiotowa nieruchomość, czy też trzy pomieszczenia w budynku połączonym z biurem prowadzonej tam firmy, zostały przekazane poprzednikowi prawnemu wnioskodawczyni przez byłego właściciela prowadzącego tą firmę, w której teść wnioskodawczyni był zatrudniony. Poprzednik prawny wnioskodawczyni zajął więc nieruchomość za zgodą i zgodnie z wolą swojego pracodawcy a jednocześnie byłego właściciela nieruchomości, który utracił jej własność z chwilą wejścia w życie dekretu o gruntach warszawskich. Właściciel taki, pozostaje posiadaczem samoistnym nieruchomości (porównaj między innymi wskazane wyżej orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2007 r. I CSK 300/07), zaś zgodnie z art. 337 k.c., posiadacz samoistny nie traci swego posiadania przez to, że oddaje rzecz drugiemu w posiadanie zależne.

Wskazane wyżej okoliczności objęcia nieruchomości w posiadanie przez poprzednika prawnego wnioskodawczyni, nie zostały ocenione przez Sąd Okręgowy, który bezpodstawnie uznał, że nie mają one znaczenia dla oceny rodzaju jego posiadania. Gdyby jednak okazało się, że Eugeniusz P. objął część nieruchomości w posiadanie dlatego, że jego pracodawca i posiadacz samoistny nieruchomości przekazał mu i jego rodzinie mieszkanie do użytkowania, czy też pozwolił z niego korzystać w określonym zakresie, to wskazywałoby to na objęcie nieruchomości w posiadanie zależne. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 czerwca 2009 r. I CSK 453/08 (niepubl.), nie jest posiadaniem samoistnym posiadanie nieruchomości, którą nadal zajmuje jej

właściciel, który nie ustąpił swego „animus” co do całości prawa, a zmanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. Przy ocenie charakteru posiadania trzeba też mieć na uwadze, co podkreślił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 r. P 3/03 (OTK-A 2003/8/82), że ponieważ zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności, wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności.

Ewentualne ustalenie, że poprzednik prawny wnioskodawczynie objął nieruchomości jako posiadacz zależny nie przesądzałoby o bezzasadności wniosku o zasiedzenie, gdyż w prawie polskim dopuszczalna jest zmiana przez posiadacza w czasie posiadania tytułu i rodzaju posiadania. Jednakże zmiana taka wymaga zmanifestowania na zewnątrz otoczeniu w jednoznaczny sposób, gdyż nie można tu uznać za wystarczającą samej intencji posiadacza (porównaj między innymi postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 1959 r. I CR 167/59, OSNCK 1961/1/8, z dnia 12 marca 1971 r. III CRN 516/70, OSP 1971/11/207, z dnia 7 października 1997 r. I CKN 224/97, z dnia 13 marca 1998 r. I CKN 538/97, z dnia 17 grudnia 1999 r. III CKN 9/99 i z dnia 10 lipca 2009 r. II CSK 70/09, niepubl.).

W razie zmiany posiadania zależnego na samoistne, ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania przewidzianego w art. 339 k.c. Również samo istnienie posiadania samoistnego powinno być na zasadach ogólnych (art. 6 k.c.) wykazane przez wnioskodawcę, z tym tylko, że wówczas korzysta on z domniemania prawnego przewidzianego w powyższym przepisie (porównaj postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r. III 230/08, niepubl.). Dla porządku trzeba też wskazać, że ponieważ w rozpoznawanej sprawie objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło przed wejściem w życie kodeksu cywilnego, nie obowiązywał wówczas art. 339 k.c., powołany przez Sąd Okręgowy, jako podstawa ustalenia posiadania samoistnego poprzednika prawnego wnioskodawczynie, obowiązywał natomiast jego odpowiednik - art. 298 pr. rzecz., przewidujący takie samo domniemanie prawne.



W razie wykazania zmiany posiadania zależnego na samoistne, bieg terminu zasiedzenia rozpoczyna się od chwili, gdy posiadacz zaimanifestował otoczeniu, że włada rzeczą w sposób samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innych osób.

Ponieważ wskazane wyżej okoliczności pozostały poza oceną Sądu Okręgowego, zarzuty obu skarg kasacyjnych należało uznać za skuteczne, co prowadziło do uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398<sup>15</sup> k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).