

Sygn. akt I CSK 5/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 października 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Józef Frąckowiak

w sprawie z wniosku A. O.

przy uczestnictwie Miasta W. i A. O.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 11 października 2013 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika Miasta W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 1 sierpnia 2012 r.,

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

## UZASADNIENIE

Uczestnik postępowania Miasto W. wniosło skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 1 sierpnia 2012 r., zmieniającego postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 15 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek A. O. o stwierdzenie nabycia przez niego i jego żonę - uczestniczkę A.O. na zasadach wspólności małżeńskiej w drodze zasiedzenia własności nieruchomości położonych w W. przy ul. P. [...], stanowiących działkę zabudowaną o numerze ewidencyjnym 67 i powierzchni 1235 m<sup>2</sup> oraz działkę niezabudowaną o numerze ewidencyjnym 72 i powierzchni 896 m<sup>2</sup>. Sąd Okręgowy zmienił to postanowienie w ten sposób, że stwierdził nabycie własności obu działek z dniem 17 października 2009 r. przez wnioskodawcę A. O., natomiast w pozostałej części jego apelację oddalił. Za podstawę rozstrzygnięcia przyjął ustalenia, zgodnie z którymi obie działki w 1974 r., wówczas jeszcze niewydzielone, znalazły się w granicach terenu, na którym w drodze decyzji wydanej na rzecz Rzemieśniczej Spółdzielni „M.” w W. przez Urząd m. W., ustalono lokalizację zespołu pawilonów rzemieślniczych usług motoryzacyjnych. W dniu 20 grudnia 1975 r. spółdzielnia zawarła m. in. z ojcem wnioskodawcy umowę „poddzierżawy” spornych działek, zawierającą postanowienie, że inwestorami pawilonu będą poszczególni rzemieślnicy, a segmenty tego pawilonu staną się ich własnością po zakończeniu robót. 24 lutego 1976 r. teren został przekazany Spółdzielni w użytkowanie. Ojciec powoda wybudował z własnych środków segment pawilonu na działce nr 67 i wykorzystywał go jako warsztat samochodowy. Działkę nr 72 ogrodził i wykorzystywał jako parking. W końcu 1983 r. Spółdzielnia wystąpiła o wydanie zapewnienia przyznania rzemieślnikom użytkowanie wieczystego, a w 1992 r. – o oddanie terenu w użytkowanie bezpośrednio rzemieślnikom. W grudniu 1994 r. ojciec wnioskodawcy darował wnioskodawcy nakłady poczynione na budowę warsztatu oraz prawa i roszczenia przysługujące mu jako samoistnemu posiadaczowi, w szczególności prawo do ubiegania się o ustanowienie użytkowania wieczystego obu działek. Decyzją z dnia 1 września 1995 r. Urząd Gminy W. uchylił decyzję z dnia 24 lutego 1976 r. o oddaniu gruntu w użytkowanie Spółdzielni „M”. W czerwcu 1996 r. walne zgromadzenie spółdzielni wyraziło zgodę na bezpłatne przekazanie działek użytkującym je rzemieślnikom. Ojciec wnioskodawcy, a potem

on sam ubiegali się od 1992 r. o oddanie im działek w użytkowanie wieczyste. W kwietniu 1994 r. ojciec wnioskodawcy zabiegał o dokonanie podziału nieruchomości. W 1997 r. Zarząd Dzielnicy [...] wyraził zgodę na oddanie wnioskodawcy i jego żonie w użytkowanie wieczyste udziału w gruntach i własności wzniesionych na nich budynków. W skład przekazanej nieruchomości miały wejść działki objęte wnioskiem. W ramach przygotowań do zawarcia umowy w grudniu 1997 r., określając się jako „użytkownik”, wnioskodawca wniósł o oszacowanie działek na niższą wartość. Do powstania prawa użytkowania wieczystego jednak ostatecznie nie doszło. Do 1998 r. wnioskodawca z żoną użytkowali działki osobiście, a potem wynajęli je spółce, w której wnioskodawca jest współnikiem. A. O. opłaca podatek od tych nieruchomości. W końcu grudnia 2000 r. złożył wniosek o nadanie tytułu własności i umożliwienie wykupu obu działek. Urząd Dzielnicy odmówił wyjaśniając, że toczy się postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości następcom prawnym poprzednich właścicieli. W ewidencji gruntów i budynków państwo O. figurują jako władający. Sądy obu instancji stwierdziły, że działki pozostawały we władaniu wnioskodawcy. Sąd Rejonowy uznał jednak, że Miasto W. obaliło domniemanie samoistności posiadania, ponieważ wnioskodawca i jego ojciec nie mieli woli władania działkami jak właściciele, skoro ubiegali się o ustanowienie użytkowania wieczystego, a budynek wybudował ojciec wnioskodawcy jako posiadacz zależny - poddzierżawca.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo, że wnioskodawca ani jego ojciec nigdy nie uiszczali czynszu dzierżawnego Spółdzielni „M”. W okresie od 1993 do 2009 r. opłacali natomiast podatek od obu nieruchomości. O uregulowanie tytułu prawnego do gruntu zwracali się najpierw do Spółdzielni „M.”, a następnie do władz miasta. Nieruchomości objęte wnioskiem nabyła z dniem 27 maja 1990 r. Gmina W. Sąd II instancji ocenił, że wnioskodawca nie tylko sprawował faktyczne władztwo nad obiema działkami, ale czynił to z wolą władania jak właściciel. Sąd wskazał, że fakt zabiegania o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego nie podważał samoistności posiadania, mógł jedynie świadczyć o złej wierze posiadacza. Przyjęciu samoistności posiadania nie sprzeciwiał się też zapis umowy z 20 grudnia 1975 r. o przekazaniu rzemieślnikom działek na zasadzie „poddzierżawy”, który nie korespondował z postanowieniem, że pawilony będą

stanowiły własność rzemieślników ani z faktem, że A. O., a następnie A. O. nie uiszczali czynszu dzierżawnego. Sąd Okręgowy podkreślił też, że opłacając podatek od nieruchomości A. O., a potem wnioskodawca wykonywali obowiązek ciążący na posiadaczu samoistnym nieruchomości.

W skardze kasacyjnej opartej na obydwu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Miasto W. zarzuciło naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. oraz uchybienie przepisom postępowania - art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

We wniosku skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, z pozostawieniem mu orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego ewentualnie o uchylenie tego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie apelacji wnioskodawcy i zasądzenie od niego na rzecz uczestnika m. W. zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) nie jest uzasadniony. Sąd Okręgowy nie miał obowiązku ująć w uzasadnieniu szczegółowej oceny dowodów, ponieważ przyjął za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i podzielił dokonaną przez ten Sąd ocenę materiału dowodowego. Dał temu wyraz ustosunkowując się negatywnie do podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. Uzasadnienie wskazuje także podstawę prawną rozstrzygnięcia i przytacza zastosowane przepisy. Jako motywy orzeczenia Sądu drugiej instancji zawiera także niezbędne, z uwagi na specyfikę postępowania odwoławczego, ustosunkowanie się do zarzutów podniesionych w apelacji.

Skarżący ma natomiast rację zgłaszając zastrzeżenia do prawidłowości zastosowania przez ten Sąd przepisów prawa materialnego. Z ustaleń będących podstawą rozstrzygnięcia wynika, że działki, których dotyczy wnioski, należące do Skarbu Państwa, w 1974 r. przeznaczono pod inwestycję dla Rzemieślniczej Spółdzielni „M.” w W. Spółdzielnia umownie przekazała te działki swoim członkom w 1975 r. W 1976 r. doszło do uregulowania praw Spółdzielni do terenu przy ul. P. – Skarb Państwa oddał jej ten grunt w użytkowanie, które trwało do 1 września

1995 r. W 1996 r. walne zgromadzenie Spółdzielni wyraziło zgodę na bezpłatne przekazanie działek użytkującym je rzemieślnikom. Z tych faktów wynika, że sporne działki od 1976 r. znajdowały się w posiadaniu zależnym - użytkowaniu Spółdzielni i taki był też ich status w dniu 16 listopada 1979 r., to znaczy w dniu zakończenia budowy pawilonu, który to dzień Sąd Okręgowy uznał za początek samoistnego posiadania nieruchomości przez poprzednika prawnego wnioskodawcy. Wejście w posiadanie gruntu przez rzemieślników – członków spółdzielni, w tym przez ojca wnioskodawcy, wynikało z umowy. Sąd Okręgowy, oceniając charakter tej umowy, ograniczył się do stwierdzenia, iż nie jest to umowa poddzierżawy, ponieważ nie płynął z niej obowiązek płacenia czynszu, a ponadto z tej przyczyny, że przewidywała przejście na własność poszczególnych rzemieślników wybudowanych przez nich z własnych środków segmentów pawilonu. Jednak negatywne ustalenie, jakim typem kodeksowym umowa nie była, nie zwalnia od obowiązku rozważenia charakteru stosunku prawnego, jaki kreowała, jego granic czasowych oraz rodzaju wynikającego z tego stosunku posiadania. Dysponowanie nieruchomością na podstawie stosunków prawnych oddających ją w posiadanie zależne podważa domniemanie samoistności posiadania. W takim wypadku zmiana charakteru posiadania, jakkolwiek możliwa, wymaga wykazania przez posiadacza, że jego władztwo nad rzeczą oderwało się od zakresu przekazanych mu uprawnień i stało się samoistnym, właścicielskim, niezależnym od istniejących stosunków umownych, a zmiana była dostrzegalna dla innych, także dla właściciela nieruchomości. Ocena charakteru posiadania musi być przeprowadzona w realiach faktycznych, do których w rozpatrywanej sprawie należy nie tylko treść stosunków prawnych dotyczących nieruchomości, ale także fakt powiązań organizacyjnych rzemieślników ze Spółdzielnią i powzięcia przez walne zgromadzenie tej spółdzielni w 1996 r. uchwały wyrażającej zgodę na przekazanie rzemieślnikom zajmowanych działek. Nieuwzględnienie przez Sąd Okręgowy tych elementów w rozważaniach prawnych nie pozwala odeprzeć zarzutu niewłaściwego zastosowania art. 172 w zw. z art. 336 k.c.

Z przytoczonych względów zaskarżony wyrok należało uchylić na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z postanowień art. 398<sup>21</sup>  
w zw. z art. 391 § 1, art. 108 § 2 oraz art. 13 § 2 k.p.c.

db