Sygn. akt III CSK 12/13

POSTANOWIENIE

Dnia 18 października 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)
SSN Marta Romańska (sprawozdawca)
SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z wniosku Gminy Miasta Z.

przy uczestnictwie M. K. i in. ,

o zasiedzenie nieruchomości,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 października 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w N.

z dnia 12 lipca 2012 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Gmina Miasta Z. wniosła o stwierdzenie, że z dniem 1 stycznia 2008 r. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 578, o powierzchni 0,1594 ha w Z., objętą wykazem hipotecznym l.w.h. 9118.

Uczestnicy […] wnieśli o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z 9 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy w Z. oddalił wniosek. Rozstrzygnięcie to zapadło po ustaleniu, że w wykazie hipotecznym l.w.h. 9118 jako właściciel działki ewidencyjnej nr 578, o powierzchni 0,1594 ha w Z. ujawniony jest M. B., a uczestnicy są jego następcami prawnymi. Po II wojnie światowej nieruchomość ta wchodziła w skład gospodarstwa rolnego M. B.. Pod koniec lat 70-tych ubiegłego wieku pracownicy Kombinatu Budownictwa Komunalnego w N. wznieśli na działce nr 578 budynki na potrzeby powstającej wówczas oczyszczalni ścieków. W 1984 r. działka nr 578 i okoliczne tereny zostały przekazane Wojewódzkiej Dyrekcji Inwestycji w N., która budowę oczyszczalni powierzyła Przedsiębiorstwu Budownictwa Przemysłowego „B.”. Na spornym terenie powstał w tym czasie silos oraz betoniarnia, która funkcjonowała do 31 marca 1992 r. Cały ten kompleks działek wraz z działką nr 578 został ogrodzony. Po formalnej likwidacji betoniarni teren służył jako zaplecze dla innych inwestycji realizowanych przez przedsiębiorstwo P.B.P. „B.”, które po 1989 r. przekształcone zostało w spółkę prawa handlowego. Spółka ta 11 listopada 2000 r. darowała wnioskodawcy działki ewidencyjne nr: 7613, 579, 578, 630 wraz ze znajdującymi się na tych działkach środkami trwałymi i budynkiem socjalnym. Z początkiem 2001 r. z terenu tych działek wywieziono wszystkie urządzenia i elementy betoniarni. Po likwidacji betoniarni był to teren opuszczony, na spornej działce okoliczni mieszkańcy urządzali sobie ogniska i wysypywali śmieci. Cały teren od likwidacji betoniarni stał się nieużytkiem, zarastał, pozostałości baraków robotniczych były dewastowane. Po interwencjach okolicznych mieszkańców u Straży Miejskiej po 2001 r. teren ten był sporadycznie sprzątany przez wnioskodawcę w związku z likwidacją dzikich wysypisk śmieci oraz w ramach utrzymywania czystości w mieście.

Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawca nie wykazał, żeby był samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości przez okres konieczny do jej nabycia przez zasiedzenie. Wnioskodawca nigdy nie wykonywał na tej działce żadnych czynności

świadczących o jego władztwie nad nią. Do takich czynności nie można bowiem zaliczyć sporadycznego sprzątania terenu przez firmę działającą na jego zlecenie, gdyż czynności podejmowane przez sprzątającego miały charakter administracyjny a nie właścicielski (usuwanie dzikich wysypisk śmieci na terenie miasta). Niewątpliwie od końca lat 70-tych do 1989 r. sporną nieruchomość posiadał w złej wierze Skarb Państwa, a następnie do końca lat 90-tych „B." SA. W listopadzie 2000 r. „B." SA darował ten teren wnioskodawcy. Nastąpiło to zanim upłynął 30 letni termin do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie na jego rzecz. Termin ten nie upłynął także na rzecz wnioskodawcy, który nie posiadał samoistnie spornej nieruchomości, a zatem nie może doliczyć na swoją korzyść okresu jej posiadania przez poprzednika.

Postanowieniem z 12 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w N. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne oraz ocenę prawną sprawy dokonaną przez Sąd Rejonowy. Podkreślił, że każde posiadanie jako faktyczne władztwo nad rzeczą musi być manifestowane w sposób widoczny dla obserwatora. Posiadanie nie jest prawem, lecz szczególnym stanem faktycznym, z którym normy prawne wiążą określone konsekwencje. Zatem do przeniesienia posiadania nie jest wystarczająca umowa darowizny, konieczne jest objęcie władztwa nad rzeczą w widoczny na zewnątrz sposób. Dla zastosowania art. 348 k.c. znaczenie ma rzeczywiste przeniesienie posiadania przez wydanie nieruchomości, a nie stwierdzenie tego faktu w dokumencie. Sama zmiana posiadacza następuje w sferze faktycznej przez odmienne władanie nieruchomością i stanowi czynność realną, a nie czynność prawną. Umowa przeniesienia posiadania sporządzona w formie pisemnej wyraża zatem jedynie wiedzę osób o zdarzeniu faktycznym i nie jest czynnością prawną zdolną, na podstawie art. 56 k.c. wywrzeć skutki w zakresie posiadania (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 12 marca 2008 r., I CSK 458107 i z 28 stycznia 2011 r., I CSK 205110). Po likwidacji betoniarni wnioskodawca nie objął nieruchomości w faktyczne władanie. Okres samoistnego posiadania tej nieruchomości przez poprzednika wnioskodawcy jest zatem bez znaczenia dla oceny, czy wnioskodawca nabył własność nieruchomości przez zasiedzenie.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 12 lipca 2012 r. wnioskodawca zarzucił, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa materialnego, to jest: art. 172, art. 336 i art. 340 k.c. w zw. z art. 345 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że wnioskodawca mimo domniemania ustalonego w art. 340 k.c. musi wykazywać, iż wykonywał akty posiadania spornej nieruchomości pomiędzy datą faktycznego przekazania mu jej w posiadanie przez poprzednika prawnego a dniem, z którym miał nabyć jej własność przez zasiedzenie, podczas gdy dla posiadania wystarczy sama możliwość korzystania z rzeczy w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do niej prawo. Bez obalenia domniemania ciągłości posiadania nie można nakładać na wnioskodawcę obowiązku udowodnienia, że faktycznie wykonywał akty posiadania spornego gruntu.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarżący nie zgłosił zarzutów, które zmierzałyby do zakwestionowania czynności procesowych podjętych w sprawie przez Sąd drugiej instancji, w tym i takich, które by prowadziły do zakwestionowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ocena zarzutów mieszczących się w zakresie pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398^3 § 1 pkt 1 k.p.c.) musi być zatem odniesiona do tych faktów, które Sądy obu instancji przyjęły za podstawę subsumcji.

2. Art. 172 k.c., którego naruszenie zarzuca skarżący, określa przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Wynika z niego, że do zasiedzenia nieruchomości prowadzi wykonywanie jej posiadania samoistnego przez określony czas. Jego długość zależy od tego, czy posiadaczowi można przypisać dobrą, czy złą wiarę.

Posiadanie samoistne nieruchomości polega na faktycznym wykonywaniu w stosunku do niej wszelkich uprawnień, które składają się na treść prawa własności, a zatem, co do zasady, przynależą właścicielowi (art. 336 k.c.). Oznacza to, że ten, kto jest posiadaczem samoistnym rzeczy powinien być przez otoczenie postrzegany jako jej właściciel. Dla samoistnego posiadania rzeczy konieczne jest zatem sprawowane nad nią faktycznego władztwa *(corpus)* oraz zamiar władania

nią dla siebie *(cum animo rem sibi habendi)*. Posiadacz zależny natomiast włada rzeczą w zakresie innego prawa niż własność, dlatego czynnik woli *(animus)* stanowi kryterium, które pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego.

Stwierdzenie, czy określona osoba jest posiadaczem nieruchomości i przypisanie temu posiadaniu cech świadczących o jego samoistnym lub zależnym charakterze oraz o dobrej lub w złej wierze posiadacza wynika z ustalonych okoliczności faktycznych danej sprawy. Okoliczności te pozwalają stwierdzić, czy określona osoba wykonywała w stosunku do nieruchomości czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad nią i czy jej dyspozycje przedmiotem władania odpowiadały dyspozycjom właściciela (zob. m.in. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48 oraz uchwałę Pełnego Składu Izby Cywilnej z 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43).

Skarżący eksponuje, że nieruchomość stanowiąca działkę nr 578 w Z. z końcem lat 70-tych została objęta w posiadanie przez przedsiębiorstwo państwowe, które ogrodziło ją, tak samo jak pozostałe nieruchomości (aktualnie będące własnością wnioskodawcy) przeznaczone pod jego działalność inwestycyjną. Po wybudowaniu oczyszczalni ścieków, zlikwidowaniu betoniarni i zakończeniu innych inwestycji realizowanych przez „B.” SA na zajętym terenie, przedsiębiorca ten darował wnioskodawcy naniesienia (środki trwałe i budynek socjalny) na działkach ewidencyjnych nr: 7613, 579, 578, 630. Po zawarciu umowy z 11 listopada 2000 r. „B.” SA nie wykonywał w stosunku do działki nr 578 w Z. takich aktów, które by świadczyły o jej posiadaniu, ale ustalenia Sądów obu instancji wskazują na to, że nie wykonywał ich też wnioskodawca. Z ustaleń tych wynika natomiast, że od 2001 r. nieruchomość stanowiąca działkę nr 578 znajdowała się na terenie opuszczonym, będącym nieużytkiem, który zarastał, a postawione na nim baraki robotnicze były dewastowane przez ludzi urządzających sobie tam ogniska i wysypujących śmieci. Niepodejmowanie przez wnioskodawcę po 2001 r. aktów świadczących o władaniu jego własnymi działkami w opisanym kompleksie gruntów nie musiało wiązać się z utraceniem przez niego prawa do nich na rzecz innego

podmiotu, ale niepodejmowanie takich działań w stosunku do gruntów będących własnością innych osób oznaczało, że po 2001 r. trudno go uznać za ich posiadacza, bo władanie rzeczą jest niezbędnym elementem jej posiadania. Wnioskodawca nie mógł zatem nabyć na własność przez zasiedzenie nieruchomości należącej do uczestników we wskazanym przez siebie terminie (1 stycznia 2008 r.), gdyż dokonane w sprawie ustalenia nie potwierdzają, żeby był w tym czasie posiadaczem tej nieruchomości. Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, żeby zachować prawo własności do niej, ale posiadacz, który pragnie nieruchomość zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo quazi-właścicielskie nad nią (por. postanowienie SN z 12 października 2012 r., IV CSK 118/12, niepubl.).

Skarżący nie zgłosił zarzutów w związku ze stosowaniem art. 176 k.c., który stanowi, że jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika, pod warunkiem odpowiedniej długości łącznego okresu posiadania, gdy poprzednik uzyskał je w złej wierze. Sąd Okręgowy – jak można wnosić z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia – nie zakwestionował prawidłowości ustalenia i oceny Sądu pierwszej instancji, według których od końca lat 70-tych posiadaczem nieruchomości stanowiącej działkę nr 578 w Z. były przedsiębiorstwa realizujące na niej swoje zadania inwestycyjne. Sądy te nie ustaliły jednak takich okoliczności, które by świadczyły o samoistnym posiadaniu działki nr 578 w Z. przez wnioskodawcę po 2001 r. Samo sprzątanie śmieci z nieruchomości, wykonywane – jak ustaliły Sądy obu instancji – w związku z interwencjami mieszkańców i w ramach wykonywania zadań publicznych nałożonych na Gminę, bez innych przejawów sprawowania władztwa nad nieruchomością stanowiącą działkę nr 578, nie może być uznane za jej objęcie w samoistne posiadanie.

3. Domniemania prawne oraz zasady związane z instytucją posiadania, w tym i ustalone w art. 340 i 345 k.c., stabilizują sytuację posiadacza samoistnego. Trzeba jednak podkreślić, że mają one zastosowanie tylko do osoby, której można przypisać taki status. Wnioskodawca nie wykazał, żeby taki status mu przysługiwał

w okresie pomiędzy wyzbyciem się posiadania nieruchomości będącej przedmiotem sporu przez „B.” SA w 2001 r. a dniem, z którym – według jego twierdzeń – wnioskodawca miał nabyć własność nieruchomości przez zasiedzenie – 1 stycznia 2008 r.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398^{14} k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

db