

Sygn. akt III CSK 299/13

POSTANOWIENIE

Dnia 16 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. K. i E. Z.

przy uczestnictwie Gminy Miejskiej K. i Spółdzielni Mieszkaniowej "J."
w K.

o stwierdzenie nabycia własności w drodze zasiedzenia,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 16 października 2014 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika Gminy Miejskiej K.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 20 kwietnia 2012 r.

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

UZASADNIENIE

A. K. i E. Z. wystąpiły do Sądu Rejonowego w K. z wnioskiem o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia własności nieruchomości położonych w K., jedn. adm. N. obręb nr 9, stanowiących działki nr 130/2 o pow. 3a 54 m² i nr 130/4 o pow. 1 a 30 m².

Postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2011 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawczynie z dniem 10 grudnia 2007 r. nabyły przez zasiedzenie nieruchomość oznaczoną jako działka nr 130/2, każda w 1/2 części; nie odniósł się w sentencji postanowienia do wniosku w części dotyczącej nabycia działki nr 130/4.

Sąd Rejonowy ustalił, że Sąd Rejonowy w K. prowadzi dla działki nr 130/2 księgę wieczystą Kw [...], w której jako właściciel wpisana jest Gmina Miejska K., działka oddana jest w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej J. w K. Upřednio działka stanowiła własność Skarbu Państwa, który nabył ją umową sprzedaży z dnia 9 grudnia 1977 r. od Z. T. W księdze wieczystej Kw [...] prowadzonej przez ten Sąd dla działki nr 130/4 własność wpisana jest na rzecz Gminy Miejskiej K., działka (upřednio wywłaszczona z przeznaczeniem pod budowę osiedla mieszkaniowego) oddana jest w użytkowanie wieczyste tej samej Spółdzielni. Działka nr 130/2 była wykorzystywana wraz działką nr 130/1 jako całość gospodarcza przez wnioskodawczynie. Na działce nr 130/1 E. Z. wraz z mężem (zmarłym w 1991 r.) przed około czterdziestu laty wybudowali dom mieszkalny, w którym obie wnioskodawczynie mieszkają do dzisiaj. Wszystkie trzy działki (nr 130/1, nr 130/2 i nr 130/4) zostały ogrodzone i obsadzone tujami. Poza ogrodzeniem znalazł się fragment działki nr 130/2, którą w tej części wnioskodawczynie posiadały, kosiły i pielęgnowały. Ogrodzenie na działce 130/4 zostało uszkodzone i na działkę tę istnieje swobodny dostęp, z którego korzystają przechodzące tamtędy osoby z pobliskiego osiedla.

W ocenie prawnej przytoczonych ustaleń Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawczynie spełniły przesłanki zasiedzenia działki 130/2, posiadając tę nieruchomość, jako część swojej przydomowej posesji. Posiadanie to miało charakter samoistny i trwało ponad trzydzieści lat. Nie zostały natomiast spełnione przesłanki zasiedzenia odnośnie do działki 130/4.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżyła apelacją Gmina Miejska K. w części stwierdzającej zasiedzenie działki nr 130/2, kwestionując uznanie, że wnioskodawczynie były samoistnymi posiadaczkami tej działki, podczas gdy Gmina pobierała od Spółdzielni Mieszkaniowej J. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i nie utraciła nigdy władztwa nad tą nieruchomością, której częścią znajdującą się poza ogrodzeniem ich posesji wnioskodawczynie nie władały jak właściciel. Do zarzutów apelującej Gminy przyłączyła się Spółdzielnia Mieszkaniowa J.

Apelację wniosły również wnioskodawczynie, zaskarżając postanowienie „w części dotyczącej nie orzeczenia stwierdzenia zasiedzenia działki nr 130/4”.

Sąd Okręgowy w K. po uzupełnieniu postępowania dowodowego podtrzymał ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i ich ocenę prawną. Jako pozbawiony znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy ocenił fakt uiszczania przez Spółdzielnię Mieszkaniową opłat za użytkowanie wieczyste wskazując, że nie wiązał się on z jakimkolwiek władztwem Spółdzielni Mieszkaniowej nad nieruchomością. Gmina nie miała wpływu na losy nieruchomości, nie sposób więc twierdzić na tej podstawie, że nie utraciła władztwa nad nią. Uznał, że fakt pozostawiania części działki poza ogrodzeniem posesji nie przekreśla w ustalonym stanie faktycznym samoistnego jej posiadania przez wnioskodawczynie. Z tych przyczyn postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2012 r. oddalił apelację Gminy. Tym samym postanowieniem odrzucił apelację wniesioną przez wnioskodawczynie, jako skierowaną przeciwko nieistniejącemu rozstrzygnięciu i z tej przyczyny niedopuszczalną.

W skardze kasacyjnej Gminy Miejskiej K., zaskarżającej postanowienie Sądu Okręgowego w części oddającej jej apelację i orzekającej o kosztach postępowania (pkt 2 i 3) skarżąca zarzuciła naruszenie art. 336 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem przez wnioskodawczynie i ich poprzedników prawnych było posiadaniem samoistnym oraz naruszenie art. 172 § 1 i 2 k.c., przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie poprzez przyjęcie, że posiadanie to doprowadziło do zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem.

We wnioskach skargi wносиła o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części oraz orzeczenia co do istoty sprawy i zmianę postanowienia Sądu

Rejonowego w odnośnej części przez oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak wynika z ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia nieruchomości objęta wnioskiem pozostawała w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej J. i co jest poza sporem Spółdzielnia uiszczala z tego tytułu na rzecz skarżącej, jako właściciela stosowne opłaty. Okoliczność ta całkowicie nie trafnie została zignorowana przez oba Sądy orzekające, które błędnie uznały, że jest ona pozbawiona znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Kwestia skutków prawnych oddania gruntu w użytkowanie wieczyste dla relacji między właścicielem gruntu, a użytkownikiem wieczystym oraz między użytkownikiem wieczystym, a osobami trzecimi, w kontekście wykładni przepisów o zasiedzeniu była już przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego (postanowienie z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, nie publ., uchwała z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, dotychczas nie publ.), w których wskazano, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste. Z chwilą oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w stosunki prawnorzeczowe z osobami trzecimi wchodzi bowiem jedynie użytkownik wieczysty. Odrzucenie tego stanowiska prowadziłoby do utraty przez Skarb Państwa, czy jednostkę samorządu terytorialnego własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w następstwie upływu terminu zasiedzenia, przy braku środków prawnych pozwalających ingerować w uprawnienia użytkownika wieczystego z tej tylko przyczyny, że nieruchomością włada osoba trzecia.

Do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego już ustanowionego, które - co nie budzi już obecnie wątpliwości w doktrynie i judykaturze (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r. - zasada prawna, III CZP 63/75, OSNCP 1976, Nr 12, poz. 259, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109) - jest możliwe, nie może prowadzić posiadanie w zakresie odmiennego od niego prawa własności, lecz jedynie samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego. Polega ono na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością, które

odpowiada uprawnieniom określonym w art. 233 k.c., z wolą posiadania dla siebie. Różnica w posiadaniu tych odmiennych praw wyraża się przede wszystkim w sferze woli posiadacza. Z uwagi na cechy prawa użytkowania wieczystego i związany z nimi charakter władania, do którego prawo to upoważnia, domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. może mieć zastosowanie do osoby władającej nieruchomością w zakresie treści użytkowania wieczystego, przy czym jej posiadanie wykonywane jest przeciwko użytkownikowi wieczystemu. Władanie w zakresie prawa użytkowania wieczystego jest możliwe do stwierdzenia, jeżeli władający zdaje sobie sprawę z charakteru prawa ustanowionego na nieruchomości i ponosi za osobę, przeciwko której jest skierowane jego posiadanie opłaty za użytkowanie wieczyste (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 r., V CSK 367/08 nie publ. i z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 715/12, nie publ., uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2014 r., III CZP 8/14).

W tym stanie rzeczy, uznanie w zaskarżonym postanowieniu, że właścicielskie posiadanie działki nr 130/2 przez wnioskodawczynię i ich poprzedników prawnych doprowadziło w następstwie upływu terminu zasiedzenia do nabycia jej własności narusza wskazane w podstawie skargi przepisy, co uzasadnia uchylene zaskarżanego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego, stosownie do art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c.