

POSTANOWIENIE

Dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Dariusz Dończyk

w sprawie z wniosku W. N. i L. N.

przy uczestnictwie Miasta Stołecznego Warszawy, T. N., H. K.-N., Spółdzielni Mieszkaniowej "M." w W.,

B. M.-O., A. K. i M. K.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 grudnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika Miasta Stołecznego Warszawy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 10 kwietnia 2014 r.,

I uchyla zaskarżone postanowienie:

a) w punkcie 1 (pierwszym) w części oddalającej apelację uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego: w zakresie punktu I w części, w której ten Sąd stwierdził, że wnioskodawcy W. N. i L. N. na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej nabyli z dniem 27 maja 2005 roku przez zasiedzenie własność części działki nr 85/5, o powierzchni 188 metrów kwadratowych, oznaczonej projektowanym numerem ewidencyjnym 85/13 na mapie sytuacyjnej dla celów sądowych, bliżej opisanej w

postanowieniu oraz w zakresie punktu II orzekającego o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego

b) w punkcie 2 (drugim) orzekającym o kosztach postępowania apelacyjnego i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;

II oddala skargę kasacyjną w pozostałej części.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22 lutego 2013 roku, Sąd Rejonowy w W. stwierdził w punkcie I, że wnioskodawcy W. N. i L. N. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli z dniem 27 maja 2005 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w W. przy ul. K., składającej się z części działki o numerze ewidencyjnym 85/5 w zakresie gruntu oznaczonego projektowanym numerem ewidencyjnym 85/13 o powierzchni 188 m² objętej księgą wieczystą KW nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w W. oraz część działki o numerze ewidencyjnym 108/1 w zakresie projektowanego numeru ewidencyjnego 108/7 o powierzchni 1 m² oraz w zakresie projektowanego numeru ewidencyjnego 108/6 o powierzchni 36 m² objętej księgą wieczystą KW nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w W., przedstawionych na mapie sytuacyjnej dla celów sądowych, wykonanej w dniu 17 kwietnia 2007 roku przez geodetę uprawnionego mgr inż. J. P., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 10 maja 2007 roku pod numerem [...]. W punkcie II. postanowienia Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa kwotę 64,80 złotych tytułem zwrotu kosztów podróży wypłaconych tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa; w punkcie III. postanowienia orzekł, że wnioskodawcy oraz uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość położona w W. przy ulicy K. nr [...], o powierzchni 624 m², zabudowana dwulokalowym domem mieszkalnym, oznaczona hipotecznie jako „Nieruchomość Warszawska nr hip. [...]” stanowiąca własność Z. S. i D. K. w częściach równych, została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 1945 roku, Nr 50, poz. 279). W wyniku wniosku przedwojennych właścicieli o ustanowienie prawa własności czasowej tego gruntu, złożonego w 1948 roku, na podstawie decyzji Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 28 lipca 1966 roku oraz na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 8 lutego 1967 roku, Z. S. i D. K. nabyli prawo użytkowania wieczystego opisanego gruntu o powierzchni 624 m² w udziałach

wynoszących po 1/2 część na rzecz każdego z nich za symboliczną opłatę w kwocie 1000 złotych za cały czas użytkowania, która została przez nich uiszczona. Zostali wpisani jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele usytuowanego na nim budynku mieszkalnego do prowadzonej dla tej nieruchomości księgi wieczystej. Umową w formie aktu notarialnego z dnia 12 czerwca 1967 roku, D. K. zbyła na rzecz T. W. przysługujący jej udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i prawie własności budynku. Nabywca T. W. został ujawniony w księdze wieczystej Kw nr [...] jako współużytkownik wieczysty i współwłaściciel budynku w 1/2 części. Umową w formie aktu notarialnego z dnia 14 lutego 1974 roku Z. S. zbył na rzecz W. D. (aktualnie N.) przysługujący mu udział w nieruchomości. W. D. została ujawniona w dniu 21 lutego 1974 roku w księdze wieczystej Kw nr [...] jako współużytkowniczka wieczysta w 1/2 części gruntu o powierzchni 624 m² i współwłaścicielka budynku w 1/2 części.

Decyzją z dnia 23 października 1972 roku Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy postanowiło ograniczyć użytkowanie wieczyste gruntu o powierzchni 624 m², położonego przy ul. K. [...], oznaczonego nr hip. [...], ustanowione decyzją z dnia 26 lipca 1966 r. na rzecz Z. S. i D. K., do części normatywnej wynoszącej 302 m². W oparciu o tę decyzję, postanowieniem z dnia 23 lutego 1974 roku z księgi wieczystej o numerze Kw [...] odłączono grunt o powierzchni 322 m² i założono dla tej działki nową księgę wieczystą o numerze Kw [...], w której jako właściciel figuruje aktualnie uczestnik postępowania m. st. Warszawa (aktualne oznaczenie tej księgi to KW nr [...]).

Sąd ustalił dalej, że spadek po T. W. zmarłym w dniu 27 grudnia 1983 roku nabyły B. M., A. K. i M. K. W. D. zawarła związek małżeński z L. N. i począwszy od 1976 roku, najpierw sama, a następnie z mężem, władała częścią gruntu odłączonego i wpisanego do księgi wieczystej Kw nr [...] (w zakresie objętym niniejszym wnioskiem o zasiedzenie) w ten sposób, że teren ten uporządkowała, ogrodziła i korzystała z niego z wyłączeniem innych osób. Małżonkowie od 1976 roku władali także fragmentem sąsiedniej działki oznaczonej numerem 108/1 należącej do uczestnika postępowania, o powierzchni łącznie 37 m², w części objętej niniejszym wnioskiem o zasiedzenie w ten sposób, że korzystali z tego

fragmentu działki nr 108/1 jako dojścia i dojazdu do zajmowanej części budynku mieszkalnego.

Decyzją z dnia 6 marca 2008 roku, Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 23 października 1972 roku o ograniczeniu użytkowania wieczystego opisanego wyżej gruntu, położonego w W. przy ul. K. [...], jako decyzji wydanej bez podstawy prawnej oraz z rażącym naruszeniem prawa.

W oparciu o przedstawione ustalenia, Sąd pierwszej instancji uznał, że wnioskodawcy wykazali przesłanki nabycia prawa własności nieruchomości objętej wnioskiem przez zasiedzenie, albowiem wykazali, że od 1976 roku władali nią nieprzerwanie jako posiadacze samoistni w złej wierze. Sąd stwierdził, że wbrew stanowisku m. st. Warszawy, objęty wnioskiem o zasiedzenie grunt o powierzchni 188 m², wchodzący w skład działki oznaczonej nr 85/5 o powierzchni 322 m², odłączonej w 1974 roku od nieruchomości oznaczonej numerem hip. [...], nie był przedmiotem użytkowania wieczystego W. D. (N.), mimo objęcia całej działki o powierzchni 624 m² umową z dnia 14 lutego 1974 roku i mimo wpisu na rzecz nabywczyni, prawa użytkowania wieczystego w udziale 1/2 części co do działki o powierzchni 624 m². Sąd Rejonowy oparł tę ocenę na treści decyzji administracyjnej z dnia 23 października 1972 roku o ograniczeniu użytkowania wieczystego gruntu do działki o powierzchni 302 m² i wskazał, że wniosek o wpis do księgi wieczystej zmiany wynikającej z tej decyzji został złożony wcześniej, niż wniosek o wpis na rzecz wnioskodawczyni udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 624 m². Sąd Rejonowy wskazał także na treść umowy z dnia 14 lutego 1974 roku zawartej przez wnioskodawczynię ze Z. S., z której wynikało - z odwołaniem się do wcześniejszej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 lipca 1973 roku - że nie został dotychczas rozpoznany wniosek Prezydium Rady Narodowej z dnia 8 maja 1973 roku w sprawie urządzenia księgi wieczystej dla części działki o powierzchni 3 ary i 2 metry kwadratowe. Sąd uznał, że w tej sytuacji, wnioskodawczyni miała świadomość, że nabywa od poprzedniego właściciela udział 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego działki o powierzchni 302 m². Skoro władała, jako samoistny posiadacz w złej wierze od 1976 roku, fragmentem działki gruntu stanowiącej własność Skarbu Państwa, a po

komunalizacji - uczestnika postępowania, odłączonej na podstawie decyzji z dnia 23 października 1972 roku i stąd nie - będącej przedmiotem współużytkowania wieczystego z T. W., to nie było przeszkód do uwzględnienia wniosku o zasiedzenie.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, uczestnik zaskarżając w całości postanowienie Sądu Okręgowego, zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że małżonkowie W. i L. N. nabyli w drodze zasiedzenia własność opisaną w postanowieniu części działki nr 85/5 w zakresie gruntu o powierzchni 188 m² w sytuacji, w której na podstawie umowy notarialnej z dnia 14 lutego 1974 roku, W. N. kupiła od Z. S. udział w 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego całej działki o powierzchni 624 m², dysponowała więc tytułem prawnym do tej nieruchomości, co wyłącza możliwość jej zasiedzenia. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna uczestnika jest uzasadniona w części, w której dotyczy gruntu o powierzchni 188 m², stanowiącego część działki nr 85/5, objętej aktualnie księgą wieczystą KW nr [...], a to z uwagi na niedostatecznie wnikliwe rozważenie przez Sąd Okręgowy kwestii, czy wnioskodawczyni przysługuje do tego gruntu tytuł prawny w postaci prawa (ściślej udziału w 1/2 części w prawie) użytkowania wieczystego nabytego do Z. S. na podstawie umowy w formie aktu notarialnego z dnia 14 lutego 1974 roku.

Stosownie do art. 172 § 1 k.c., posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie) § 2. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. W świetle art. 336 k.c., posiadaczem samoistnym nieruchomości jest ten, kto chce władać daną

nieruchomością jak właściciel i demonstruje na zewnątrz swoją wolę postępowania z nią jak właściciel. Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia prawa własności nieruchomości w drodze długotrwałego nieprzerwanego samoistnego jej posiadania przez osobę nie mającą do niej żadnego tytułu prawnego, przez okres, którego długość zależy od dobrej lub złej wiary władającego. Osoba, która posiada do nieruchomości tytuł prawny, a więc jest jej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym, nie może nabyć własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, nawet jeśli pozostaje w subiektywnym przekonaniu, że nie posiada do niej tytułu prawnego i że włada rzeczą cudzą bez podstawy prawnej.

Sąd drugiej instancji ustalił, że z umowy z dnia 14 lutego 1974 roku wynika, iż Z. S. przysługiwał w dacie jej zawarcia udział w $\frac{1}{2}$ części w prawie użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 624 m² oraz udział w $\frac{1}{2}$ części w prawie własności budynku mieszkalnego oraz ustalił, że nabywczyni tego udziału W. D. została ujawniona w dniu 21 lutego 1974 roku w księdze wieczystej Kw nr [...] jako współużytkowniczka wieczysta gruntu o powierzchni 624 m² i współwłaścicielka budynku w takim właśnie zakresie. Z drugiej strony za decydującą dla przyjęcia, że prawem użytkowania wieczystego W. N. (jej udziałem) nie został objęty cały grunt o powierzchni 624 m², lecz tylko jego część o powierzchni 302 m², Sąd Okręgowy uznał okoliczność, że wniosek o odłączenie z gruntu o powierzchni 624 m² objętego umową z dnia 14 lutego 1974 roku, działki o powierzchni 322 m² i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, mający oparcie w decyzji administracyjnej z dnia 23 października 1972 roku o ograniczeniu użytkowania wieczystego gruntu, został złożony wcześniej (w dniu 2 stycznia 1974 roku) niż wniosek o ujawnienie W. D. jako współużytkowniczki wieczystej gruntu o powierzchni 624 m², zawarty w umowie z dnia 14 lutego 1974 roku.

Sąd Okręgowy zaniechał jednak rozważenia skutków prawnych decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 6 marca 2008 roku stwierdzającej nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 23 października 1972 roku o ograniczeniu użytkowania wieczystego gruntu, położonego przy ul. K. [...], jako wydanej bez podstawy prawnej oraz z rażącym naruszeniem prawa. Tymczasem ta kwestia ma znaczenie dla rozstrzygnięcia wniosku w zakresie dotyczącym zasiedzenia gruntu o powierzchni 188 m². Zgodnie

z dominującym w orzecznictwie oraz nauce prawa poglądem (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 r., III CZP 112/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 75, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNC 1992, nr 12, poz. 211, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2000 r., III CKN 949/00, OSNC 2000/12/228), decyzja administracyjna dotknięta wadami uzasadniającymi jej nieważność korzysta z domniemania prawidłowości i ma moc obowiązującą jedynie dopóty, dopóki nie zostanie usunięta z obrotu prawnego przez stwierdzenie jej nieważności w trybie i na zasadach określonych w kodeksie postępowania administracyjnego. Stwierdzenie nieważności działa *ex tunc*; eliminuje skutki prawne wadliwej decyzji tak, jakby nie została nigdy wydana, przy czym tak rozumiane wsteczne działanie stwierdzenia nieważności dotyczy wszelkich skutków prawnych wadliwej decyzji, a więc oznacza powrót do takiego stanu prawnego, jaki istniał przed wydaniem wadliwej decyzji.

Sąd Okręgowy nie rozważył także, czy i jakie znaczenie ma, wobec stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 23 października 1972 roku o ograniczeniu użytkowania wieczystego gruntu, przekonanie (stan świadomości) W. D. co do charakteru i zakresu przysługujących jej uprawnień w stosunku do części gruntu o powierzchni 188 m² (o którym mowa we wniosku o zasiedzenie), stanowiącego część działki o powierzchni 624 m², objętej umową z dnia 14 lutego 1974 roku. Sąd nie przeanalizował ponadto, czy sposób władania przez wnioskodawców tym fragmentem gruntu odpowiadał sposobowi, w jakim wykonywane było prawo użytkowania wieczystego w stosunku do działki oznaczonej numerem 86 o powierzchni 302 m², objętej księgą wieczystą Kw nr [...] (aktualnie księga wieczysta [...]). Oznacza to zasadność w tym zakresie kasacyjnego zarzutu naruszenia art. 172 w związku z art. 336 k.c. i powoduje uchylenie w tej części zaskarżonego postanowienia Sądu drugiej instancji oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

Sąd Najwyższy nie znalazł natomiast uzasadnionych podstaw do uwzględnienia skargi kasacyjnej uczestnika w odniesieniu do postanowienia Sądu Okręgowego w zakresie dotyczącym gruntu stanowiącego część działki nr 108/1 (objętej księgą wieczystą Kw nr [...]) w zakresie projektowanej działki nr 108/7 o

powierzchni 1 m² i projektowanej działki nr 108/6 o powierzchni 36 m². Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń wynika, że wnioskodawcy władali tym gruntem jako samoistni posiadacze w złej wierze od 1976 roku, nie mając do niego żadnego tytułu prawnego. Możliwe jest posiadanie jednej nieruchomości w zakresie prawa użytkowania wieczystego i posiadanie sąsiadującego z nią gruntu jak posiadacz samoistny w zakresie prowadzącym do nabycia na własność w drodze zasiedzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 roku, V CSK 183/09, nie publ.). Z tych przyczyn skarga kasacyjna w zakresie odnoszącym się do tego gruntu podlegała oddaleniu jako bezzasadna (art. 398¹⁴ k.p.c.).

eb