

Sygn. akt I CSK 309/14

POSTANOWIENIE

Dnia 17 czerwca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z wniosku T. M.

przy uczestnictwie E. L. i innych

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 17 czerwca 2015 r.,

skarg kasacyjnych uczestniczek postępowania D. M. i E. B. od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 5 grudnia 2013 r.,

oddala obie skargi kasacyjne; zasądza od skarżących na rzecz wnioskodawczyni kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w W. uwzględnił wniosek T. M. o stwierdzenie, że wraz z mężem Z. M., z dniem 7 sierpnia 1988 r., na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej nabyła przez zasiedzenie udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. W. nr [...], stanowiącej działkę ewidencyjną nr 24 z obrębu 1-04-07 o powierzchni 269 m², dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW [...] oraz udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności budynku posadowionego na tej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 5 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w W., po ponownym rozpoznaniu apelacji uczestniczek D. M. i E. B., oddalił obie apelacje.

Sąd ustalił, że nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem postępowania jest zabudowana budynkiem o kubaturze 621 m³, przeznaczonym na cele mieszkalne. Jej właścicielem jest Miasto W. Jako współużytkownicy wieczystości na zasadach wspólności małżeńskiej majątkowej wpisani są E. M. i D. M. Budynek stanowi segment w zabudowie bliźniaczej. Powstał na początku lat sześćdziesiątych. Wówczas S. M., ojciec E. M. i Z. M. rozpoczął jego budowę z przeznaczeniem dla swoich synów. Prowadził działalność gospodarczą w zakresie usług stolarskich, a dla uniknięcia zwiększenia wymiaru podatku, formalnym inwestorem uczynił starszego syna E. M. Jemu też 5 kwietnia 1961 r. zostało wydane pozwolenie na budowę segmentu w zabudowie bliźniaczej. Budowę finansował przede wszystkim S. M. Budynek został wybudowany ten sposób, że na każdej z dwóch kondygnacji znajduje się samodzielne dwupokojowe mieszkanie z kuchnią. Pierwotnie oba mieszkania miały jeden system ogrzewania, który został w latach pięćdziesiątych XX wieku zamieniony w dwa systemy grzewcze. Każde mieszkanie ma odrębną instalację gazową i wodnokanalizacyjną.

Umową z 13 listopada 1963 r. Skarb Państwa ustanowił na rzecz małżonków E. i D. M. użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

W budynku jako pierwszy zamieszkał E. M., ponieważ pierwszy założył rodzinę. Zajął jego piętro. E. i D. M. sfinansowali część prac wykończeniowych ze środków przekazanych D. M. przez jej ojca w drodze darowizn oraz z pożyczki

zaciągniętej w banku. Z. M. ożenił się kilka lat później. W 1968 r. zamieszkał w budynku wraz z żoną. Zajął jego parter i od 6 sierpnia 1968 r. oboje byli zameldowani pod tym adresem na pobyt stały.

Ogród znajdujący się za budynkiem mieszkalnym po zamieszkaniu obu braci został podzielony pomiędzy nimi do korzystania w ten sposób, że jego część od strony bramy użytkował Z. M., a część za budynkiem mieszkalnym E. M. Garaż znajdujący się w budynku mieszkalnym użytkował E. M., a garaż wolnostojący wybudowany przez Z. M. był w jego użytkowaniu. W latach siedemdziesiątych XX wieku Z. M. dobudował taras przylegający do zajmowanego przez niego mieszkania.

E. M. i Z. M. prowadzili na nieruchomości wspólnie inwestycje, wspólnie dokonywali napraw i nakładów na nieruchomość, wspólnie je finansowali. Na równych prawach podejmowali decyzje dotyczące nieruchomości. Obaj sprząтали przed domem i odśnieżali posesję, ponosili w równych częściach koszty podatku od nieruchomości i opłaty rocznej od użytkowania wieczystego, choć formalnie daniny publicznoprawne opłacał E. M. On też występował jako osoba uprawniona wobec Przedsiębiorstwa Geodezyjnego, Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Zakładu Energetycznego.

S. M. w rozmowach z sąsiadami i znajomymi twierdził, że dom został wybudowany z przeznaczeniem dla obu synów. W przekonaniu sąsiadów i znajomych obaj bracia M. byli współwłaścicielami domu i współużytkownikami wieczystymi gruntu.

W latach siedemdziesiątych XX wieku, S. M. po zlikwidowaniu warsztatu stolarskiego położonego przy ul. P. w W., przeniósł ten warsztat do piwnicy domu przy ul. W. nr [...]. Po jego śmierci, z piwnicy korzystały rodziny obu braci.

W 1985 r. córka E. M. – E. B. i jej mąż J.

B. zaadaptowali na własne potrzeby mieszkaniowe strych domu przy ul. W. nr [...] w W., w wyniku czego powstało tam jednopokojowe mieszkanie w kuchnią. Małżonkowie B. mieszkali w nim do 2001 r. Od 2001 r. do 2005 r. z tego mieszkania korzystała druga córka E. i D. M. – B. M.

Organy administracji państwowej za użytkowników wieczystych nieruchomości przy ul. W. nr [...] w W. uznawały E. i D. M., którzy 10 kwietnia 2008

r. złożyli wniosek o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości w prawo własności. Procedura przekształcenia nie została jeszcze zakończona.

E. M. zmarł 4 listopada 2009 r. Spadek po nim nabyli: żona D. M., córka D. B. oraz wnukowie J. M. i M. M. Z. M. zmarł w 2010 r. Jego spadkobiercami są: T. M., E. L. i A. B.

Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawczym i jej mąż współposiadali budynek posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste w sposób samoistny przez dwadzieścia lat począwszy od sierpnia 1968 r., uzasadniający stwierdzenie ich zasiedzenia w udziale do ½.

Skargi kasacyjne od postanowienia Sądu Okręgowego - oparte na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - wniosły uczestniczki postępowania E. B. i D. M. zarzucając naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 398²⁰ k.p.c., art. 382 k.p.c., art. 227 w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. i art. 224 § 1 k.p.c., a także art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., i zmierzają do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty obu skarg kasacyjnych są w istocie rzeczy tożsame i sprowadzają się do polemiki z ustaleniami Sądu Okręgowego i do niedopuszczalnej próby przeciwstawienia wynikom dokonanej przez ten sąd oceny dowodów, własnej odmiennej oceny skarżących oraz zmierzają do podważania kwalifikacji prawnej posiadania wykonywanego przez wnioskodawczynię i jej męża w oparciu o stan faktyczny, który skarżące uważają za prawidłowy, lecz który nie odpowiada temu, jaki został ustalony przez Sąd Okręgowy i jaki stanowi wiążącą Sąd Najwyższy (art. 398¹³ 2 k.p.c.) podstawę rozstrzygnięcia.

Co się zaś tyczy zarzutu naruszenia art. 398²⁰ k.p.c., to wbrew sugestii skarżących Sąd Okręgowy nie zaniechał, z powołaniem się na związanie oceną Sądu Najwyższego wyrażoną w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 czerwca 2013 r., dokonania oceny zebranego materiału i poczynienia własnych ustaleń faktycznych niezbędnych do oceny prawnej charakteru posiadania wnioskodawczyni i jej męża.

Godzi się przypomnieć, że zarówno w piśmiennictwie, jak i w judykaturze Sądu Najwyższego panuje zgodność co do tego, że wykładnia prawa dokonana

przez Sąd Najwyższy jest wiążąca dla sądu, któremu sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania; także Sąd Najwyższy jest związany wykładnią prawa przyjętą uprzednio w tej samej sprawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2011 r., I CSK 341/10, nie publ.). Na gruncie art. 398²⁰ k.p.c. (podobnie jak i poprzednio obowiązującego art. 393¹⁷ k.p.c.) zwraca się uwagę, że związanie sądu, któremu sprawa została przekazana, wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy, ma charakter wyjątkowy, co przemawia za wąskim rozumieniem tego pojęcia, obejmującym wyjaśnienie treści przepisu prawa. Nie wchodzi w te ramy - inaczej niż stanowi to art. 386 § 6 k.p.c. odnośnie wyroku sądu drugiej instancji - wskazania co do dalszego postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 626/09, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2001 r., V CKN 437/00, nie publ.).

Wymaga podkreślenia, że Sąd Najwyższy uchylając poprzednio wydany w sprawie wyrok sądu drugiej instancji, nie wypowiedział się wiążąco odnośnie do ustaleń faktycznych. Zauważył jedynie, że art. 339 k.c. tworzy podstawę domniemania, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest jej posiadaczem samoistnym. Z uwagi na cechy prawa użytkowania wieczystego i charakter władania nieruchomością, do którego to prawo upoważnia, powyższe domniemanie może mieć zastosowanie także do osoby, która włada nieruchomością w zakresie treści użytkowania wieczystego, a jej posiadanie wykonywane jest przeciwko użytkownikowi wieczystemu. Władanie nieruchomością w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego jest możliwe do stwierdzenia, wówczas, gdy władający zdaje sobie sprawę z charakteru prawa ustanowionego na nieruchomości i ponosi - za osobę, przeciwko której skierowane jest jego posiadanie, obojętnie, czy za jej wiedzą, czy bez tej wiedzy - opłaty za użytkowanie wieczyste.

Dalej zauważył, że z poczynionych ustaleń wynika, że wnioskodawczynie wraz z mężem partycypowali w opłatach za użytkowanie wieczyste, gdyż obie rodziny dzieliły je między siebie. Tych ustaleń Sąd Okręgowy nie zakwestionował, zarzucając jednak, że wnioskodawczynie i jej mąż wiedzieli, iż użytkownikowi wieczystymi nieruchomości według stanu wpisów księgach wieczystych, ewidencji gruntów i budynków, ewidencji podatkowych są E. M. i D. M.

Przypomniat, że samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia manifestuje się podejmowaniem przez posiadacza czynności faktycznych, niezależnie od woli innych osób. Co do zasady, ocena posiadania jako samoistnego wymaga rozważania postawy samego posiadacza, który nie respektuje prawa tych, którym tytuł formalnie przysługuje i w ich miejsce wykonuje władztwo nad rzeczą właściwe dla prawa własności lub użytkownika wieczystego albo też udziału w tych prawach. Z tej perspektywy nie ma znaczenia, czy takiemu zachowaniu posiadacza towarzyszy *animus* uprawnionego wyzbycia się władztwa nad rzeczą, w takim zakresie, w jakim przejmuje je posiadacz. Wychodząc z tych założeń uznał, że odmienne wnioskowanie Sądu Okręgowego jest oczywiście sprzeczne z istotą samoistności posiadania i prowadzi do naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. Za naruszenie art. 172 k.c. uznał zatem pominięcie przez Sąd Okręgowy *animus* wnioskodawczynie i jej męża jako współposiadaczy nieruchomości, o zasiedzenie której zabiegają, a także pominięcie ustalonej okoliczności traktowania ich przez otoczenie jak osoby, którym tytuł formalnie przysługiwał.

Wyrażone przeto przy poprzednim rozpoznawaniu sprawy oceny Sądu Najwyższego, nie rozstrzygały o ostatecznej podstawie faktycznej i adekwatnej do niej - subsumcji prawnej. Tak też, prawidłowo, wbrew zarzutom skarg kasacyjnych, odniósł się do nich Sąd Okręgowy.

Skarżące zarzucając, że Sąd Okręgowy „nie pochylił się nad problemem ustalenia, czy wola posiadacza-domownika władania nieruchomością dla siebie została zmanifestowana wobec formalnych właścicieli i użytkowników wieczystych” pomijają kluczowe w tej kwestii ustalenie, że to ze środków finansowych ojca braci M. zostało nabyte wieczyste użytkowanie gruntu i posadowienie budynku, i że zgodnie z jego wolą każdy z braci wraz z rodziną zajął na takich samych zasadach odpowiednio piętro i parter, co przesądza w sprawie o posiadaniu samoistnym wnioskodawczynie i jej męża prowadzącym do zasiedzenia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie już wyjaśniano, że stosownie do art. 172 k.c., do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływu ustawowego terminu. Samoistnym

posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), czyli wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.); korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią. Tych cech nie można przypisać osobom, które władają nieruchomością w zakresie innego prawa (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia: 8 października 2008 r. V CSK 146/2008, nie publ., 10 lipca 2009 r. II CSK 70/200, nie publ.). Ocena ustalonego stanu faktycznego uwzględnia te reguły wykładni, wobec czego zarzut naruszenia art. 172 § 2 k.c. w związku z art. 336 k.c. nie mógł się ostać.

Na koniec, należy zauważyć, że mimo braku wyraźnego uregulowania ustawowego nie ma wątpliwości, że prawo użytkowania wieczystego może być nabyte w drodze zasiedzenia. Kwestia ta, jak wskazał Sąd Najwyższy w poprzednio wydanym wyroku, została objaśniona w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75 (OSNCP 1976, nr 12, poz. 259), której nadano moc zasady prawnej. Oczywiście, przedmiotem zasiedzenia może być prawo użytkowania wieczystego, które już wcześniej powstało, na podstawie umowy pomiędzy właścicielem gruntu a użytkownikiem wieczystym (art. 234 w zw. z art. 158 k.c.) i po jego ujawnieniu w księdze wieczystej, z zastrzeżeniem, że w pewnym okresie zawarcie umowy użytkowania wieczystego musiało być poprzedzone wydaniem decyzji administracyjnej stanowiącej podstawę dla dokonania tej czynności cywilnoprawnej. Nie ma szczególnego przepisu, który wprowadzałby zakaz zasiedzenia części prawa użytkowania wieczystego odpowiadającej stosownemu udziałowi w tym prawie, w sprawie w wysokości $\frac{1}{2}$.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w postanowieniu.