

Postanowienie z dnia 15 stycznia 2010 r., I CSK 355/09

1. Wydanie rzeczy wymagane do przeniesienia posiadania (art. 348 k.c.) może mieć postać aktu symbolicznego.

2. Prekarzysta ma status dzierżyciela.

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sędzia SN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Konrada S. przy uczestnictwie Miasta Stołecznego W., Danuty M.-S., Marka M., Tomasza M., Anny W., Krzysztofa W., Moniki W. i Ksawerego W. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 15 stycznia 2010 r. skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Miasta Stołecznego W. od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 25 września 2008 r. oddalił skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2007 r. stwierdził nabycie wskutek zasiedzenia z dniem 27 maja 2005 r. przez Konrada S., Tomasza M., Henryka W., Tomasza W., Annę W. oraz Krzysztofa W. własności niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 3505 m², położonej przy Alei W. nr 186 w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Z ustaleń wynika, że nieruchomość ta objęta była działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279). W chwili jego wejścia w życie należała ona do prowadzących gospodarstwo rolne małżonków Ignacego i Marianny W., którzy, mimo utraty jej własności, nadal nią władali. Po ich śmierci spadkobiercy podjęli decyzję, w wyniku której nieruchomością władała wyłącznie córka spadkodawców Wanda M. Na nieruchomości posadzono krzewy i drzewa owocowe, zaczęto jej

także używać w celach rekreacyjnych. Po śmierci Wandy M., w wyniku uzgodnień jej dzieci, posiadanie nieruchomości przypadło synowi Markowi. W dniu 12 maja 2005 r. zawarł on w formie aktu notarialnego umowę, w której wyraził wolę przeniesienia posiadania nieruchomości na Konrada S., Tomasza M., Henryka W., Tadeusza W., Annę W. oraz Krzysztofa W.

W ocenie Sądu Rejonowego, umowa z dnia 12 maja 2005 r. nie była czynnością prawną pozorną. Zawarto ją, ponieważ zmienił się krąg osób zainteresowanych samoistnym posiadaniem nieruchomości. Marek M. wyraził w niej wolę wyzbycia się samoistnego posiadania nieruchomości na rzecz osób z kolejnego pokolenia rodziny, stopniowo od jakiegoś czasu już korzystających z niej w celach rekreacyjnych. Umowa ta stanowiła akt dopuszczania przez niego tych osób do posiadania samoistnego, kończący proces stopniowego udostępniania im nieruchomości na potrzeby wypoczynku. Uiszczenie przez Marka M. podatku od nieruchomości po zawarciu umowy z dnia 12 maja 2005 r. nie dowodziło pozorności tej umowy. W sytuacji, w której właściwy organ nie zmienił danych osobowych w rejestrze władania gruntem, zapłata przez Marka M. podatku nie była wyrazem woli dalszego samoistnego posiadania nieruchomości, lecz jedynie naturalnym – w stosunkach między bardzo bliskimi krewnymi – przejawem pomocy ze strony ojca i wuja.

Podzielając ustalenia i oceny Sądu pierwszej instancji, Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 25 września 2008 r. oddalił apelację Miasta Stołecznego W. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 17 kwietnia 2007 r.

Skarżąc w całości postanowienie Sądu Okręgowego, Miasto Stołeczne W. przytoczyło jako podstawy kasacyjne naruszenie art. 348 i 172 § 2 k.c. oraz art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Wydanie rzeczy (*traditio*) uregulowane w art. 348 k.c. nie jest jedynym dopuszczalnym sposobem przeniesienia posiadania. W art. 349-351 k.c. przewidziano trzy inne sposoby przeniesienia posiadania, mające zastosowanie do posiadania samoistnego, lecz wydanie rzeczy jest zasadniczym sposobem przeniesienia posiadania. Ściśle biorąc, chodzi tu o połączoną z wydaniem rzeczy umowę, a więc o czynność prawną dwustronną, w której jedna strona wyraża wolę pozbycia się posiadania, a druga wolę jego nabycia (por. odmienne postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2008 r., I CSK 458/07, nie publ.). Za

ujmowaniem przewidzianego w art. 348 k.c. sposobu przeniesienia posiadania w kategoriach umowy przemawia ścisły związek wymienionego przepisu z odwołującymi się wyraźnie do umowy art. 349-351 k.c. Wydanie rzeczy, o którym mowa w art. 348 k.c., nie musi nastąpić przez jej wręczenie, „z ręki do ręki” (*traditio corporalis*). Możliwe jest także wydanie rzeczy za pomocą aktów symbolicznych, np. umieszczenia odpowiednich oznaczeń na gruncie, obejścia gruntu, wskazania jego granic lub przedstawienia nabywcy gruntu osobom trzecim. Ponadto według art. 348 zdanie drugie k.c. z wydaniem samej rzeczy jednoznaczne jest wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzenie rzeczą, jak również środków dających faktyczną władzę nad rzeczą (*traditio longa manu*). Zasadnicza rola wydania rzeczy jako sposobu przeniesienia posiadania wiąże się ściśle z funkcją posiadania pełnioną w zakresie ujawnienia stosunków prawa rzeczowego.

Unormowane w art. 349-351 k.c. sposoby przeniesienia posiadania samoistnego mają zastosowanie w sytuacjach, w których wydanie rzeczy byłoby w istocie zbędne i stanowiło – jak wyjaśniono w literaturze – „jedynie niepotrzebną komplikację prowadzącą w gruncie rzeczy do stanu takiego, jaki istniał poprzednio”.

W szczególności, zgodnie z art. 351 k.c., przeniesienie posiadania samoistnego na posiadacza zależnego albo na dzierżyciela następuje na mocy samej umowy między stronami (*traditio brevi manu*). Nie ma tu potrzeby wydania rzeczy w celu przeniesienia posiadania samoistnego na posiadacza zależnego lub dzierżyciela, ponieważ posiadacz zależny lub dzierżyciel już nią władają.

Ustalenia dokonane w sprawie wiążące Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹³ § 2 k.p.c. nie uzasadniały uznania Konrada S., Tomasza M., Henryka W., Tadeusza W., Anny W. oraz Krzysztofa W. za posiadaczy samoistnych nieruchomości przed dniem 12 maja 2005 r., w przeciwnym bowiem razie umowa zawarta w tym dniu byłaby zbędna. Z ustaleń tych nie wynika także, że zawartej w dniu 12 maja 2005 r. umowie towarzyszył akt, który mógłby być uznany za wydanie rzeczy w rozumieniu art. 348 k.c. Ustalenia stanowiące podstawę zaskarżonego postanowienia nie pozwalały zatem na zastosowanie w sprawie art. 348 k.c.

Niemniej w sprawie mógł mieć zastosowanie art. 351 k.c., tj. istniały podstawy do przyjęcia, że zawarta dnia 12 maja 2005 r. umowa przeniosła w tym dniu posiadanie samoistne nieruchomości z Marka M. na Konrada S., Tomasza M., Henryka W., Tadeusza W., Annę W. oraz Krzysztofa W., zgodnie z dyspozycją art. 351 k.c. Marek M., dotychczasowy posiadacz samoistny nieruchomości,

udostępniał ją już od pewnego czasu w celach rekreacyjnych z pobudek rodzinnych osobom, z którymi zawarł umowę w dniu 12 maja 2005 r. W rezultacie mogły one w tym czasie władać nieruchomością w granicach prawa przysługującego biorącemu rzecz do używania na podstawie użyczenia (art. 710 k.c.), a więc być jej posiadaczami zależnymi (art. 336 k.c.) lub władać nią w granicach, dopuszczanego w prawie polskim wzorem prawa rzymskiego, tzw. władztwa prekaryjnego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 1 września 1958 r., 1 CR 745/58, OSPiKA 1959, nr 7-8, poz. 205, z dnia 24 listopada 1976 r., IV CR 70/76, OSNCP 1977, nr 8, poz. 137, z dnia 10 marca 1977 r., IV CR 52/77, OSNCP 1977, nr 12, poz. 241, z dnia 13 września 2001 r., IV CKN 425/00, nie publ.). To, czy osoby te były w istocie posiadaczami zależnymi w granicach użyczenia, czy tylko prekarzystami, nie wymagało rozstrzygnięcia, ponieważ nie mogło mieć wpływu na wynik sprawy. W myśl art. 351 k.c., przeniesienie posiadania samoistnego w drodze samej umowy znajduje zastosowanie zarówno między posiadaczem samoistnym a posiadaczem zależnym, jak i między posiadaczem samoistnym a dzierżycielem, tj. osobą, która rzeczą włada za kogo innego (art. 338 k.c.), prekarzysta zaś włada rzeczą za posiadacza, ma zatem status dzierżyciela w rozumieniu art. 338 k.c.

Ze względu na to, że umowa zawarta w dniu 12 maja 2005 r. przeniosła – wprawdzie nie na zasadach art. 348, lecz na zasadach art. 351 k.c. – posiadanie samoistne spornej nieruchomości na Konrada S., Tomasza M., Henryka W., Tadeusza W., Annę W. oraz Krzysztofa W., w sprawie istniały podstawy do zastosowania nie tylko art. 176 § 1 k.c., ale i art. 172 § 2 k.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2008 r., I CSK 539/07, nie publ.).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.