

POSTANOWIENIE

Dnia 25 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta R.
przy uczestnictwie Spółdzielni Pracy „M.(...)” w R., J. C. i M. C.
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 25 lutego 2010 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w R. z dnia 17
lutego 2009 r., sygn. akt I Ca (...),

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

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w R. postanowieniem z dnia 18 lipca 2008 r. oddalił wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta R. o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości położonej w R. o powierzchni 1826 m², oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Sąd ten ustalił, że nieruchomość ta stanowiła własność J. S. W 1958 r. przeprowadzono postępowanie wywłaszczeniowe, w wyniku którego jego nieruchomość uzyskała Spółdzielnia Pracy „M.(...)” w R. J. S. przyznano nieruchomość zamienną. Działka nr (...) nie była wykorzystywana przez spółdzielnię „M.(...)”. Została

objęta w posiadanie przez Skarb Państwa i przeznaczona pod drogę, której nadano nazwę ulicy B. Władającym i zarządcą działki nr (...) były agendy Skarbu Państwa lub Urzędu Miejskiego w R. Droga położona na tej działce jest drogą powiatową.

Sąd Rejonowy uznał, że Skarb Państwa wszedł w posiadanie działki nr (...) w wyniku działań o charakterze imperialnym i do 1989 r. nie biegły terminy wymagane do zasiedzenia nieruchomości, z uwagi na siłę wyższą, którą był „okres panowania komunizmu”. Nadto nie można było przyjąć, że Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym gruntu przeznaczonego na drogę publiczną.

Apelacja wnioskodawcy została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w R. z dnia 17 lutego 2009 r. Sąd ten przyjął, że wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji dla oceny przesłanek nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenia nie miał znaczenia rodzaj zdarzenia prawnego, w wyniku którego doszło do objęcia nieruchomości w posiadanie przez wnioskodawcę. Sąd Okręgowy podzielił natomiast ustalenia faktyczne i ocenę Sądu Rejonowego co do braku istnienia przesłanki zasiedzenia, w postaci samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę. Podkreślił, że przedmiotem posiadania samoistnego nie mogą być dobra publiczne takie jak drogi i place przeznaczone do korzystania przez nieograniczoną liczbę osób.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy została oparta o obie podstawy określone w art. 398.3 § 1 k.p.c. Zarzucono w niej naruszenie art. 172 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i art. 296 dekretu z dnia 1 października 1946 r. Prawo rzeczowe, naruszenie art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 298 dekretu Prawo rzeczowe oraz naruszenie art. 234 k.p.c. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania, ewentualnie jego uchylenie i uwzględnienie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy powołując się na uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 (OSNC 2008, nr 5, poz. 43) oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 września 1993 r., III CZP 72/93 (OSNC 1994, nr 3, poz. 49) stwierdził, że drogi stanowiące dobra publiczne, przeznaczone do korzystania przez nieograniczoną liczbę osób, nie mogą być przedmiotem posiadania samoistnego, prowadzącego do ich zasiedzenia. Wyrażając to stanowisko pominął jednak kontekst wypowiedzi Sądu Najwyższego, które odnosiły się do możliwości zasiedzenia drogi publicznej przez osoby korzystające z takich dróg, nie zaś możliwości zasiedzenia własności gruntu przez podmiot, który przeznaczył go na urządzenie drogi. Jest

oczywiste, że samo korzystanie z drogi publicznej nie prowadzi do objęcia jej w posiadanie samoistne i nie prowadzi do pozbawienia władztwa nad nieruchomością, na której ulokowana jest droga, właściciela gruntu. Argumentów przemawiających za takim stanowiskiem nie można odnosić automatycznie do relacji istniejących pomiędzy właścicielem gruntu i podmiotem, który na jego gruncie wybudował drogę i udostępnił ją do publicznego korzystania.

Do zasiedzenia nieruchomości może prowadzić jedynie posiadanie samoistne wykonywane przez okres wymagany przez ustawę, uzależniony od dobrej lub złej wiary posiadacza. W skardze kasacyjnej wnioskodawcy podniesiono trafnie, że ocena samoistności posiadania wymaga ustalenia „kierunku woli posiadania”, gdyż posiadanie samoistne nieruchomości oznacza faktyczne władanie nieruchomością tak jak czyni to właściciel (art. 336 k.c.). Samoistne posiadanie nieruchomości nie wyłącza zatem możliwości jej udostępnienia do korzystania przez samoistnego posiadacza innym osobom, jeżeli jest to wynikiem jego zamiaru i woli, podobnie, jak mógłby to uczynić właściciel.

Objęcie przez Skarb Państwa we władanie nieruchomości, która stanowiła własność innej osoby, w celu wybudowania na niej drogi publicznej, z zamiarem udostępnienia jej do użytku nieograniczonej grupie osób, nie sprzeciwiało się możliwości uznania, wbrew ocenie wyrażonej przez Sąd Okręgowy, że Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym gruntu, na którym wybudowano drogę publiczną. Wymagało zatem rozważenia, czy działania podjęte przez wnioskodawcę dostatecznie wskazywały na samoistne posiadanie tego gruntu przez Skarb Państwa. Sąd Okręgowy stwierdził, że władztwo Skarbu Państwa nad nieruchomością „sprowadzało się, co najwyżej do jej zarządu”. Ocena ta została zasadnie zakwestionowana w skardze kasacyjnej. Po pierwsze nie została ona należycie uzasadniona. Sąd Okręgowy ograniczył się bowiem do ogólnikowego stwierdzenia, że ocena dowodów w tym zakresie – przeprowadzona przez Sąd pierwszej instancji – była prawidłowa i odpowiada wymogom art. 233 § 1 k.p.c. Nadto ocena ta wskazuje, że Sąd oceniając charakter władztwa Skarbu Państwa pominął okoliczność tak istotną, jak wybudowanie drogi na cudzym gruncie i ograniczył się do oceny faktów, które miały miejsce później i były związane z utrzymaniem i zarządzaniem drogą, która została oddana do publicznego użytku. Należało zaś ocenić wszystkie okoliczności towarzyszące objęciu nieruchomości w posiadanie i jego wykonywaniu przez Skarb Państwa oraz rozważyć, czy wskazywały one na fakt władania nieruchomością, na której wybudowano drogę przez Skarb Państwa.

W wyniku niedostatecznego rozważenia przez Sąd Okręgowy charakteru władztwa, które wykonywał Skarb Państwa za uzasadniony należało uznać także zarzut naruszenia art. 339 k.c., który przewiduje domniemanie samoistności posiadania w stosunku do osób, które faktycznie władają rzeczą. Sąd ten nie przedstawił też argumentacji, która w kontekście dokonanych w sprawie ustaleń pozwalałaby przyjąć, że Skarb Państwa nie władał nieruchomością, na której wybudował drogę, którą następnie utrzymywał i udostępniał do powszechnego użytku.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna była uzasadniona i podlegała uwzględnieniu na podstawie art. 398.15 § 1 k.p.c.