

Sygn. akt I CSK 527/10

POSTANOWIENIE

Dnia 2 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku E. L.
przy uczestnictwie B. R., A. N. i Skarbu Państwa - Prezydenta
m.st. Warszawy
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 2 czerwca 2011 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika - Skarbu Państwa - Prezydenta m.st. Warszawy
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 11 marca 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 11 marca 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika postępowania - Skarbu Państwa Prezydenta m. st. Warszawy od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 21 kwietnia 2009 r. w sprawie z wniosku E. L. o zasiedzenie.

W sprawie zostało ustalone, że wnioskodawczynie E. L., B. R. i A. N. wniosły o stwierdzenie, że z dniem 1 października 2005 r. nabyły przez zasiedzenie nieruchomość o powierzchni 619 m² położoną w W. Wniosek został przez Sąd pierwszej instancji oddalony. Postanowienie to Sąd drugiej instancji uchylił i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, przede wszystkim ze względu na nierozpoznanie istoty sprawy i ustalenie, czy wnioskodawczynie spełniły przesłanki zasiedzenia. Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy stwierdził nabycie przez wnioskodawczynie własności wskutek zasiedzenia. Ustalił, że przedmiotowa nieruchomość została nabyta drogą licytacji publicznej przez dziadka wnioskodawczyń w 1890 r. i pozostawała własnością jego spadkobierców aż do 1945 r., kiedy to przeszła na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy na własność, najpierw Gminy Warszawa, a następnie Skarbu Państwa. Nadal spadkodawcy wnioskodawczyń posiadali nieruchomość, przy czym E. L. po śmierci ojca W. U. w 2002 r. płaciła podatek za jego część gruntu. Między rokiem 2000 a co najmniej wrześniem 2005 r. nieruchomość pozostawała opuszczona. Po tym czasie do 2006 r. na polecenie E. L. najęci pracownicy uporządkowali działkę i była już potem utrzymywana w należytym stanie, a wszelkie inwestycje na działce były finansowane przez wnioskodawczynie. Przed złożeniem wniosku o zasiedzenie przedstawiciele Skarbu Państwa dokonywali oględzin działki, a dnia 30 sierpnia 2005 r. umieścili na jej ogrodzeniu obwieszczenie o objęciu terenu w posiadanie.

Sąd stwierdzając zasiedzenie uznał spełnienie przez wnioskodawczynie przesłanek nabycia własności, tj. wykazanie posiadania samoistnego w złej wierze, liczonego dla celów zasiedzenia od 1 października 1990 r. do 1 października 2005 r., z uwzględnieniem art. XLII p.w.k.c. i zgodnie z wykładnią tego przepisu dokonaną przez Sąd Najwyższy. Stanowisko to zostało podzielone przez Sąd drugiej instancji. Sąd ten wskazał na spełnienie przez wnioskodawczynie przesłanek posiadania samoistnego, zwłaszcza że Skarb Państwa nie podjął

żadnych działań w celu wyzucia ich lub ich poprzedników prawnych z posiadania działki, a w każdym razie takich działań nie udowodnił, nie przerywając przez to biegu zasiedzenia.

W skardze kasacyjnej Skarb Państwa zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 336 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że wnioskodawczyni posiadały samoistnie nieruchomości do dnia 1 października 2005 r., podczas gdy była ona opuszczona od września 2002 r., a Skarb Państwa objął nieruchomości w samoistne posiadanie w dniu 30 sierpnia 2005 r.; art. 172 § 2 k.c. w związku z art. 336 i w związku z art. 176 k.c. przez przyjęcie posiadania samoistnego nieruchomości w złej wierze przez wnioskodawczyni przez odpowiednio długi czas; art. 340 k.c. przez nieuznanie przerwania posiadania wnioskodawczyń działaniami Skarbu Państwa, których nie można uznać za przeszkodę przemijającą; art. 339 k.c. przez przyjęcie, że domniemanie posiadania samoistnego obejmuje również poprzedniego posiadacza. W skardze sformułowano zagadnienie prawne odnoszące się do tej ostatniej kwestii. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznanie skargi należy poprzedzić przypomnieniem niektórych kwestii prawnych, dotyczących posiadania. Jest ono stanem faktycznym mającym znaczenie dla ukształtowania się różnych praw rzeczowych, w szczególności własności i jest jako posiadanie samoistne niezbędne dla uzyskania własności drogą zasiedzenia. Posiadanie samoistne oznacza faktyczne władanie rzeczą tak jak czyni to jej właściciel (art. 336 k.c.), co objawia się w zachowaniach posiadacza manifestowanych w ten właśnie sposób wobec osób trzecich, organów administracyjnych i innych. Jak zostało ustalone w sprawie, poprzednik prawny wnioskodawczyń zachowywał się jak właściciel aż do swojej śmierci, mimo że ogólnie wiadome było, że właścicielem nie jest. Wynikało to ze stanu prawnego tzw. gruntów warszawskich, które dotycząc wszystkich nieruchomości na obszarze

Warszawy stały się własnością gminy m. st. Warszawy na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), a następnie, wskutek ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130) przeszły na własność Skarbu Państwa, aby według ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) znowu jako własność komunalna stać się własnością m. st. Warszawy (ponadto art. 20 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy, Dz. U. Nr 41, poz. 361).

Jeżeli więc nawet potraktować zachowanie zmarłego ojca wnioskodawczyń za odpowiadające posiadaniu samoistnemu, co do którego domniemanie zawarte w art. 339 k.c. nie zostało w postępowaniu obalone, to było to posiadanie w złej wierze. Nie można do niego zastosować art. 341 k.c., ponieważ domniemanie zawarte w tym przepisie oznacza, że kto jest posiadaczem korzysta z domniemania zgodności ze stanem prawnym, co nawet dotyczy jego poprzednika, ale w rozpoznawanej sprawie wiadome było, że właścicielem przez cały okres powojenny był skarżący, czemu w ogóle w postępowaniu nie zaprzeczano.

W przypadku zatem tzw. gruntów warszawskich skorzystanie z domniemań dotyczących posiadania dla wykazania prawa przysługującego posiadaczowi wymaga rozpatrzenia odrębnie dla każdego przypadku. W okolicznościach sprawy jest istotne, aby uwzględnić ciągłość posiadania, o jakiej mowa w art. 340 k.c. Z powodu rozciągnięcia posiadania w czasie, gdy ma ono służyć nabyciu albo potwierdzeniu jakiegoś prawa do rzeczy, tak jak w przypadku zasiedzenia przewidziane zostało w tym przepisie domniemanie ciągłości posiadania. Ma ono na celu ułatwienie sytuacji dowodowej osoby, która wywodzi z określonego faktu skutki prawne, przez co w tym wypadku pozwala uniknąć drobiazgowego, a wręcz niemożliwego do udowodnienia faktu, że każdego dnia w określonym czasie, np. 20 lub 30 lat zachowywane było *corpus* posiadania i że na skutek domniemania *animus* (art. 339 k.c.) w jakimś okresie nie miało miejsca, np. dzierżenie (art. 338 k.c.). Temu też służy art. 337 k.c., stanowiący o tym, że oddanie rzeczy w posiadanie zależne nie powoduje utraty posiadania w zakresie

własności (posiadania samoistnego). Z kolei, zdanie drugie w art. 340 k.c. pozwala zachować ciągłość posiadania, jeśli niemożność posiadania była w jakimś czasie spowodowana przez przeszkodę przemijającą. Zgodnie ze stanowiskiem doktryny chodzi tylko o przeszkodę obiektywną i nie taką, która spowodowała pozbawienie posiadania w sposób, w jaki nastąpiła jego utrata, a ponowne nabycie wymagałoby przywrócenia posiadania przez podjęcie czynności ochronnych (art. 343, 344 k.c.), których pozytywny wynik spowoduje poczytywanie posiadania za nieprzerwane (art. 345 k.c.).

Zauważyć należy, że według ustalonego stanu faktycznego wnioskodawczyniom chodzi o zachowanie ciągłości posiadania w stosunku do zmarłego poprzednika prawnego, ale zarzucone im jest przerwanie posiadania samoistnego, na skutek nie objęcia posiadania po śmierci ojca w latach 2002 - 2005. W tym czasie nieruchomości w posiadanie samoistne objął, jak twierdzi skarżący w skardze kasacyjnej, Skarb Państwa, najpierw dokonując jej oględzin, a następnie umieszczając obwieszczenie o objęciu w posiadanie. Skarżący jest jednakże niekonsekwentny w zarzutach skargi, gdyż twierdzi ogólnie, że ani poprzednik prawny, ani wnioskodawczynie nie mogą się legitymować posiadaniem samoistnym, a jednocześnie wskazuje na okoliczności ponownego objęcia nieruchomości posiadaniem samoistnym przez Skarb Państwa.

Nie ulega wątpliwości, że Skarb Państwa przez cały czas po 1945 r. pozostawał właścicielem nieruchomości, to jemu zatem w pierwszej kolejności służyły domniemania, wynikające z posiadania, wymagające obalenia jako domniemania wzruszalne, przez osoby roszczące sobie prawo do nieruchomości. To, poza zamiarem skorzystania przez wnioskodawczynie z okresu posiadania przez ich ojca nie zostało w sprawie wykazane. Wnioskodawczynie, stale mieszkające za granicą od lat 70-tych ub. wieku i przyjeżdżające do Polski kilka razy w roku, zainteresowały się aktywniej nieruchomością dopiero jesienią 2005 r., to znaczy już po zmanifestowaniu przez Skarb Państwa swojej własności. Zainteresowanie to nastąpiło jako faktyczna odpowiedź wnioskodawczyń na wiadomość o obwieszczeniu w sprawie posiadania Skarbu Państwa, umieszczone na ogrodzeniu nieruchomości w dniu 30 sierpnia 2005 r.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że działka była opuszczona i zaniedbana, budynek był w ruinie i został zburzony, a nawet mimo umowy E. L. z sąsiadem na opiekę nad działką była ona w takim stanie, jak utrwalony na zdjęciach wykonanych dnia 30 sierpnia 2005 r. Przywoływane jest też zeznanie na rozprawie jednego ze świadków, że przyjeżdżając i oglądając działkę wnioskodawczyni zastanawiała się, jak ją zasiedzieć. Wszystkie wskazane okoliczności przemawiają przeciw przyjęciu zasadności wniosku o zasiedzenie, tak w kwestii wymaganej ciągłości posiadania, wystąpienia przerwy posiadania w latach 2002 - 2005, jak również wynikającego z tego nie upłynięcia jeszcze terminu ustawowego do zasiedzenia w złej wierze, zwłaszcza wobec oświadczenia Skarbu Państwa w 2005 r. o wykonywaniu prawa własności, co zostało przezeń nazwane w skardze kasacyjnej objęciem w posiadanie samoistne.

Podnieść należy, że w związku ze stwierdzeniem nabycia spadku po ojcu wnioskodawczyń nie wskazuje się w ogóle, czy posiadanie przedmiotowej nieruchomości wchodziło w skład tego spadku. Stwierdzenie nabycia spadku nastąpiło w 2003 r., należałoby zatem ocenić, czy w związku z nim doszło, czy nie doszło do przerwania biegu zasiedzenia od 2000 r. i czy nie nastąpiło ono w każdym razie z dniem 30 sierpnia 2005 r. Zasiedzenie jest stwierdzone dopiero z dniem 1 października 2005 r., a późne podjęcie działań prawnych Skarbu Państwa względem nieruchomości, ale jeszcze na dwa miesiące przed terminem jej zasiedzenia nie pozwala na przyjęcie, że to może skutkować utratą własności przez właściciela. Wniosek o zasiedzenie został złożony dopiero w styczniu 2006 r. W niniejszej sprawie, uwzględniając szczególny charakter podmiotu będącego właścicielem nieruchomości, nie sposób przyjąć, aby inaczej niż to uczynił dnia 30 sierpnia 2005 r. Skarb Państwa miał ujawnić swoje prawa do nieruchomości i fakt (*corpus*) oraz wolę właściciela jej posiadania dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Dlatego należy zgodzić się ze skarżącym, że dokonując ustaleń i oceny prawnej, a następnie wydając zaskarżone postanowienie Sąd niewystarczająco zbadał sprawę w świetle art. 172 § 1 i 2 oraz art. 339 i 340 k.c.

Mając to na uwadze należało skargę kasacyjną uwzględnić i orzec jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ w związku z art. 13 § 2 k.p.c., a w zakresie kosztów na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c.

