

Sygn. akt I CSK 715/12

POSTANOWIENIE

Dnia 21 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Józef Frąckowiak

w sprawie z wniosku T. M.
przy uczestnictwie E. L., A. B., D. M., E. B., J. M., M. M. i Miasta W.
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 21 czerwca 2013 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczynie od postanowienia Sądu Okręgowego
w W. z dnia 11 czerwca 2012 r.,

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

Uzasadnienie

T. M. wniosła o stwierdzenie, że wraz ze zmarłym mężem Z. M., z dniem 7 sierpnia 1988 r., na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej nabyła przez zasiedzenie udział w wysokości 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 28430/6 oraz udział w wysokości 1/2 w prawie własności budynku posadowionego na tej nieruchomości.

Uczestniczki E. L. i A. B. poparły wniosek. Uczestniczki D. M. i E. B. wniosły o oddalenie wniosku i tak samo P. M., jako przedstawiciel ustawowy małoletnich uczestników J. M. i M. M.

Uczestnik m. W. pozostawił wniosek do uznania Sądu.

Postanowieniem z 18 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w W. uwzględnił wniosek.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość 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 nr [...] przy ul. W. w W. stanowi segment w zabudowie bliźniaczej. W budynku bezpośrednio przylegającym do tego domu, od 1964 r. mieszka M. D.

Budynek powstał na początku lat sześćdziesiątych. Wówczas S. M., ojciec E. M. i Z. M. nabył nieruchomość od Z. H. i rozpoczął na niej budowę domu z przeznaczeniem dla swoich synów. Prowadził wówczas działalność gospodarczą w zakresie usług stolarskich, a dla uniknięcia zwiększenia wymiaru podatku, formalnym inwestorem uczynił starszego syna E. M., który został stroną umowy sprzedaży ze Z. H. Jemu też 5 kwietnia 1961 r. zostało wydane pozwolenie na budowę segmentu w zabudowie bliźniaczej. Budowę finansował przede wszystkim S. M. Budynek mieszkalny 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 dziewięćdziesiątych XX wieku zamieniony w dwa systemy grzewcze. Każde mieszkanie ma odrębną instalację gazową i wodnokanalizacyjną.

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

Umową z 13 listopada 1963 r. Skarb Państwa ustanowił na rzecz małżonków E. i D. M. użytkowanie wieczyste nieruchomości w W. przy ul. W. nr [...] na 99 lat licząc od 13 listopada 1963 r.

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

W rozmowach z sąsiadami i znajomymi S. M. 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.

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 nieruchomości, wspólnie je finansowali. Na równych prawach podejmowali decyzje dotyczące nieruchomości. Obaj sprząkali 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.

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.

E. i D. M. 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 Rejonowy stwierdził, że do zasiedzenia użytkowania wieczystego mają odpowiednie zastosowanie przepisy o nabyciu w drodze zasiedzenia prawa własności, tj. art. 172-177 k.c. Prawo to podlega takiej samej ochronie jak prawo własności (art. 140 i 233 k.c.) i może być też przedmiotem zasiedzenia. Posiadacz samoistny prawa użytkowania wieczystego włada przedmiotem tego prawa jak użytkownik wieczysty, z wolą posiadania dla siebie tak, jak użytkownik wieczysty. Ocena posiadania wykonywanego w granicach prawa użytkowania wieczystego może uwzględniać domniemania prawne ustalone w art. 339 i 340 k.c.

Zdaniem Sądu Rejonowego, wnioskodawczynie wykazała, że w okresie niezbędnym do zasiedzenia, to jest przez dwadzieścia lat począwszy od sierpnia 1968 r., współposiadała wraz z mężem nieruchomość przy ul. W. nr [...] w W. na zasadach odpowiadających treści prawa współużytkowania wieczystego. Sposób władania nieruchomością czyli posiadanie na nieruchomości centrum życiowego, ponoszenie kosztów konserwacji i napraw, dokonanie nakładów świadczy o tym, że małżonkowie Z. i T. M. czuli się uprawnieni do władania nieruchomością na równych prawach z małżonkami E. i D. M. Świadczy też o tym ponoszenie przez

nich połowy kosztów podatku od nieruchomości i opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Powyższe zachowanie Z. i T. M. nie mogło być zakwalifikowane jako charakterystyczne dla władania nieruchomością przez dzierżyciela w związku z grzecznościowym użyczeniem mu mieszkania. Z. i T. M. swoim działaniem wykazali wolę władania nieruchomością na takich samych zasadach jak E. i D. M., a więc władztwa w zakresie prawa współużytkowania wieczystego. Tak też ich zachowanie było odbierane przez osoby postronne. Bez znaczenia jest, że organy administracji publicznej jedynie E. i D. M. traktowały jako użytkowników wieczystych nieruchomości, gdyż dla nich podstawą dla takiej oceny był stan prawny ujawniony w księdze wieczystej.

Postanowieniem z 11 czerwca 2012 r., wydanym w uwzględnieniu apelacji uczestniczek D. M. i E. B., Sąd Okręgowy w W. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego z 18 listopada 2011 r. w ten sposób, że oddalił wniosek oraz ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w zasadzie akceptuje ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. Uznał jednak, że nie są one dostateczną podstawą do wnioskowania o samoistnym posiadaniu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża. Sąd Okręgowy podkreślił, że to E. M. 29 grudnia 1960 r. otrzymał zgodę Komisji Kwalifikacyjnej na przepisanie na jego rzecz działki budowlanej przy ul. W. nr [...] 30 grudnia 1960 r. zawarł umowę ze Z. H. poprzednim uprawnionym do tej działki, 5 kwietnia 1961 r. otrzymał pozwolenie na budowę, a 13 listopada 1963 r. małżonkowie E. i D. M. zawali umowę użytkowania wieczystego tej nieruchomości..

Wnioskodawczyni i jej mąż mieli wiedzę lub z łatwością mogli dowiedzieć się, kto jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości już wtedy, gdy zamieszkali na niej. Nie mogli zatem uważać, że przysługują im takie same prawa do niej jak E. i D. M. Zamieszkiwanie na nieruchomości przez jej właściciela lub jednego ze współwłaścicieli wyklucza stwierdzenie zasiedzenia własności przez korzystającego z tej samej nieruchomości posiadacza, jeśli zostanie wykazane, że właściciel lub współwłaściciel nie ustąpił ze swego *animus* co do całości prawa a

zamanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 18 września 2003 r., I CK 74/02, niepubl.; z 5 września 2008 r., I CSK 54/08, niepubl.). W sytuacji, gdy nieruchomość posiadają zarówno właściciel, jak i inne osoby, osoby niebędące właścicielami uzyskują przymiot samoistnych posiadaczy w zakresie praw odpowiadających prawu współwłaścicieli, tj. w odniesieniu do udziałów we współwłasności, jedynie wtedy gdy właściciel wobec tych osób ustąpił z woli władania co do całości prawa. Dowód na wykazanie tej okoliczności obciążał wnioskodawczynię, która obowiązkowi jej dowiedzenia nie sprostała.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy niezasadnie pominął dowody z dokumentów złożonych przez uczestników: z decyzji o wymeldowaniu na wniosek E. i D. M. a także z ich wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Mają one znaczenie dla oceny, czy E. i D. M. uważali się za jedynych posiadaczy samoistnych czy też uważali, że takie same prawa do tej nieruchomości mają wnioskodawczyni i jej mąż. Świadczą one o tym, że E. i D. M. uważali jedynie siebie za użytkowników wieczystych. Trudno jest więc uznać, że wcześniej ich przekonanie było inne i uważali się jedynie za współposiadaczy.

Za nieudowodnione Sąd Okręgowy uznał, że prawa do działki nabył S. M. z przeznaczeniem dla obu synów. Jeżeli środki finansowe na zakup nieruchomości pochodziły od S. M., to jego wolą było, aby nieruchomość ta była własnością jedynie syna E. Fakt długoletniego zamieszkiwania na tej nieruchomości wnioskodawczyni i jej rodziny nie stoi w sprzeczności z powyższymi ustaleniami. Najdłuższe posiadanie zależne nigdy nie doprowadzi do zasiedzenia posiadanej nieruchomości czy prawa. Wnioskodawczyni i jej mąż nie podjęli starań o wykazanie, że także oni czują się użytkownikami wieczystymi tej działki. Nie uiszczali bezpośrednio opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nie starali się ujawnić swojego posiadania w ewidencji gruntów.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 11 czerwca 2012 r. wnioskodawczyni zarzuciła, że zapadło ono z naruszeniem prawa

materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest: - art. 172 k.c. w zw. z art. 336 i 339 k.c. poprzez oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia w wyniku bezzasadnego obalenia przemawiającego na rzecz posiadaczy domniemania samoistnego posiadania oraz wbrew ugruntowanej wykładni, w świetle której o posiadaniu samoistnym prowadzącym do zasiedzenia świadczy wykonywanie przez posiadaczy czynności faktycznych wskazujących na samodzielny „rzeczywisty i niezależny od woli innych osób stan władztwa (*animus* samego posiadacza), a nie świadomość i wola (*animus*) innych osób oraz poprzez pominięcie, że dla przypisania posiadania zależnego wykluczającego zasiedzenie niezbędne jest ustalenie władania nieruchomością przez posiadacza nieruchomością w sposób odpowiadający prawu podmiotowemu innemu niż własność; - art. 172 k.c. poprzez oddalenie wniosku o zasiedzenie udziału w prawie użytkownika wieczystego oraz udziału w prawie własności pomimo wykazania przez wnioskodawczynię przesłanek niezbędnych do zasiedzenia.

Wnioskodawczyni zarzuciła nadto, że zaskarżone postanowienie zapadło z naruszeniem prawa procesowego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), tj.: - 234 k.p.c. w zw. z art. 339 k.c. i art. 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne obalenie przemawiającego na rzecz wnioskodawczyni domniemania; - art. 382 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wskazania dowodów, na podstawie których Sąd ustalił istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności; - art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2, art. 382 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie bez oparcia w zebranych w sprawie dowodach, na podstawie prawdopodobieństwa, które nie należy do kategorii procesowej.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Prawo użytkownika wieczystego wprowadzone zostało do polskiego systemu prawnego ustawą z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159 ze zm.) w celu umożliwienia osobom prywatnym korzystania z nieruchomości państwowych w zakresie bardzo zbliżonym do prawa

własności. Z przepisów opisujących konstrukcję użytkowania wieczystego wynika, że ma ono dawać uprawnionemu władztwo nad nieruchomością porównywalne z uprawnieniami właściciela (por. art. 140 i 233 k.c.), jednak z zachowaniem prawa własności po stronie Skarbu Państwa, a następnie także jednostek samorządu terytorialnego. Taka konstrukcja prawa była źródłem wątpliwości co do jego charakteru i charakteru władza nad nieruchomością, które wiąże się z jego wykonywaniem.

W uchwale z 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08 (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że prawo użytkowania wieczystego jest - mimo wielu podobieństw - prawem odmiennym niż prawo własności, zatem także posiadanie nieruchomości w zakresie każdego z tych praw ma odmienny charakter. Samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego to faktyczne wykonywanie władztwa nad nią, z wolą posiadania jej dla siebie, jednak w zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego. Jego istota została scharakteryzowana także w postanowieniu Sądu Najwyższego z 25 marca 2004 r., II CK 105/03, Lex nr 794952 oraz w wyrokach z 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, Lex nr 52513 i z 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, Lex nr 863071). Jeśli nawet posiadaniu temu odmówi się cech posiadania samoistnego i uzna się je za postać posiadania zależnego, to i tak wskazuje ono na daleko idące podobieństwa z posiadaniem właścicielskim. Powoduje to, że należały je postrzegać raczej jako stan faktyczny pośredni pomiędzy posiadaniem samoistnym a posiadaniem zależnym, co oznacza, że zarówno prawa użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z prawem własności, jak i posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z posiadaniem jak właściciel. W praktyce może wprawdzie nastęrczać trudności rozróżnienie posiadania właścicielskiego i posiadania jak użytkownik wieczysty, ale nie zmienia to faktu, że chodzi o dwa rodzaje posiadania.

Mimo braku wyraźnego uregulowania ustawowego nie ma wątpliwości, że prawo użytkowania wieczystego może być nabyte w drodze zasiedzenia. Kwestia ta 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, zastrzeżeniem, że w pewnym okresie zawarcie umowy użytkowania wieczystego musiało być poprzedzone wydaniem decyzji administracyjnej stanowiącej podstawę dla dokonania tej czynności cywilnoprawnej. Dokonanie powyższych czynności w okolicznościach faktycznych ustalonych w niniejszej sprawie spowodowało powstanie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. W. nr [...] w W. na rzecz E. M. i D. M.

2. Istotnym elementem stanu faktycznego prowadzącego do zasiedzenia prawa jest jego samoistne posiadanie, polegające na faktycznym władaniu rzeczą jak właściciel lub użytkownik wieczysty (art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c.). Posiadanie to przejawia się jako wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela lub użytkownika wieczystego, co wcale nie oznacza, że w każdej sytuacji posiadacz musi mieć przekonanie, iż jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 18 września 2003 r., I CK 74/02, Lex nr 141416 i z 28 kwietnia 1998 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198).

W tym stanie rzeczy trafnie skarżący kwestionują stanowisko Sądu Okręgowego polegające na zdyskwalifikowaniu oceny działań wnioskodawczynie i jej męża, które Sąd Rejonowy potraktował jako manifestację współposiadania samoistnego nieruchomości wykonywanego w granicach treści prawa użytkowania wieczystego, w związku z dostrzeżeniem, że wnioskodawczynie i jej mąż mieli świadomość, iż prawo to ujawnione jest w księdze wieczystej na rzecz E. M. i D. M. i na rzecz tych osób zostało ono ustanowione.

Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje jedynie na możliwość przypisania mu dobrej albo złej wiary w związku z wykonywaniem posiadania. Tak więc posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto

błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, a innej osobie (por. np. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, nr 4, poz. 48). Sąd Rejonowy prawidłowo dostrzegł tę zależność.

3. Nie można odmówić racji skarżącym, które zakwestionowały stanowisko Sądu Okręgowego dotyczące oceny charakteru działań podejmowanych przez wnioskodawczynię i jej męża, jako świadczących o – jak uznał Sąd Okręgowy – władaniu nieruchomością użyconą im tylko grzecznościowo.

Uwagi na temat charakteru tych działań muszą być poprzedzone wskazaniem, że Sąd Okręgowy „w zasadzie” podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. W tej części uzasadnienia Sądu Okręgowego, w której miał on obowiązek przedstawić stan faktyczny przyjęty za podstawę subsumpcji nie sposób jest jednak znaleźć żadnych informacji na temat tego, co oznacza przytoczone wyżej stwierdzenie, takiej, która by wyjaśniała, w jakim zakresie ustalenia Sądu Rejonowego zostały przez Sąd Okręgowy zaakceptowane, a w jakim zmienione i na podstawie jakiego materiału dowodowego.

Już w ramach rozważań prawnych Sąd Okręgowy wytknął Sądowi Rejonowemu, że ten bezzasadnie omówił przeprowadzenia dowodów z dwóch dokumentów, to jest decyzji o wymeldowaniu córki wnioskodawczyni w postępowaniu wszczętym na wniosek E. M. i D. M. oraz z wniosku tych osób o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność nieruchomości. Sąd Rejonowy ustalił jednak, że 10 kwietnia 2008 r. E. M. i D. M. złożyli wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność nieruchomości, ale jego znaczenie ocenił na tle innych ustalonych w sprawie zdarzeń i podkreślił, że miało to miejsce już po upływie terminu zasiedzenia na korzyść wnioskodawczyni i jej męża. Jeżeli Sąd Okręgowy za doniosłą dla rozstrzygnięcia o charakterze władztwa nad rzeczą wykonywanego przez wnioskodawczynię i Z. M. oraz – w opozycji – E. M. i D. M. uznał i tę okoliczność, że E. M. i D. M. wystąpili o wymeldowanie bratanicy, to powinien nadto jeszcze wskazać, kiedy to zdarzenie miało miejsce, kogo dotyczyło (wnioskodawczyni i jej męża, czy nieobecnej na

nieruchomości ich córki), ale nadto jeszcze rozważyć znaczenie, jakie temu wnioskowi można przypisać na tle innych ustalonych w sprawie okoliczności, w tym i tego, że dzieci E. M. i D. M. swoje potrzeby mieszkaniowe realizowały kolejno w zaadoptowanym na strychu pokoju z kuchnią, w warunkach gdy w tym samym czasie ich wuj z żoną korzystali – jak przyjął Sąd Okręgowy - z grzecznościowo udostępnionego im przez E. M. i D. M. mieszkania na parterze budynku.

W innym miejscu uzasadnienia, poświęconym jednak rozważaniom prawnym, nie zaś ustaleniom faktycznym i wyjaśnieniu ich podstaw, Sąd Okręgowy zdaje się podważać kryteria, którymi Sąd Rejonowy kierował się dokonując oceny dowodów osobowych zebranych w sprawie. Wprawdzie w orzecznictwie wyjaśniono już, że uprawnieniem sądu drugiej instancji jest dokonanie odmiennej oceny dowodów od tej, którą przyjął sąd pierwszej instancji i to nawet bez ich powtórzenia, lecz jeśli sąd drugiej instancji uzna, że istnieją ku temu podstawy, to ma obowiązek nie tylko wskazać na zastrzeżenia, które wywołuje ocena dowodów przyjęta przez sąd pierwszej instancji ale - co może nawet istotniejsze - zrelacjonować tę podstawę faktyczną sprawy, którą uznaje za ustaloną z pominięciem zakwestionowanych czynności dowodowych sądu pierwszej instancji.

Powyższe uchybienia, którymi dotknięte jest uzasadnienie zaskarżonego postanowienia sprawiają, że nie można odeprzeć zarzutu wydania zaskarżonego orzeczenia z naruszeniem art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c.

4. Ma rację Sąd Okręgowy, że ocena charakteru posiadania związana jest z konkretnymi okolicznościami danej sprawy. Dla przyjęcia, że korzystanie z rzeczy przez określoną osobę miało cechy posiadania samoistnego potrzebne jest stwierdzenie, że faktycznie władała ona rzeczą (*corpus*) oraz że miała zamiar władania nią dla siebie, w zakresie treści prawa podlegającego nabyciu przez upływ czasu. Rzeczywistą wolę posiadacza władania rzeczą dla siebie, w zakresie treści zasiadywanego prawa, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą.

Ma rację Sąd Okręgowy, że ustalone w sprawie okoliczności, takie jak zamieszkiwanie na tej nieruchomości, dokonywanie nakładów w postaci

wykończenia zajmowanego mieszkania czy dobudowania tarasu a nawet zbudowanie garażu, w zależności od okoliczności mogą świadczyć zarówno o posiadaniu samoistnym, jak i zależnym. Dla stwierdzenia, czy wnioskodawczyni i jej mąż byli współposiadaczami nieruchomości w zakresie właściwym dla prawa użytkowania wieczystego, rzeczywiście należało uwzględnić jeszcze dalsze fakty, tyle że Sąd Okręgowy przytoczył i uwzględnił je wybiórczo. Poza okolicznościami wskazanymi już wyżej, powinien uwzględnić bowiem pozostałe ustalone w sprawie fakty, a mianowicie, że w obu mieszkaniach w budynku założono rozdzielne instalacje, w tym i grzewcze, czego zwykle nie czyni się użyczając mieszkania na jakiś czas, grzecznościowo, że E. M. i D. M. nie zażądali opuszczenia mieszkania zajmowanego przez Z. M. i wnioskodawczynię wtedy, gdy ich dzieci potrzebowały mieszkań, lecz udostępniili dzieciom dla założonych przez nie rodzin strych do zaadoptowania na cele mieszkaniowe.

5. 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.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że wnioskodawczyni wraz z mężem partycypowali w tych opłatach, gdyż obie rodziny dzieliły je między siebie. Tych ustaleń Sąd Okręgowy nie zakwestionował, zarzucając jednak – o czym była już mowa wyżej – że wnioskodawczyni 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.

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 użytkowania wieczystego albo też udziału w tych prawach. Z tej perspektywy nie ma znaczenia, czy takiemu zachowaniu posiadacza towarzyszy *animus* uprawnionego wyzbycia się władztwem nad rzeczą, w takim zakresie, w jakim przejmuje je posiadacz. 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. uznać zatem trzeba 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.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

