

Sygn. akt III CSK 188/14

POSTANOWIENIE

Dnia 19 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku R. B.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K., Politechniki [...] i M. B.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 19 lutego 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. oraz skargi

kasacyjnej uczestnika Politechniki [...]

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 30 września 2013 r.,

1. oddała obie skargi kasacyjne;

**2. zasądza od uczestników postępowania Skarbu Państwa-
Prezydenta Miasta K. i Politechniki [...] na rzecz wnioskodawcy
kwoty po 3 600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

R. B. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. własność części nieruchomości położonej w K. stanowiącej działki nr 21/77 i 21/84, w granicach istniejących upraw rabarbaru.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 30 lipca 2012 r. podzielił działkę nr 21/172, która powstała z części działki nr 21/77, na działki nr 21/209, 21/210, 21/211 i 21/212, podzielił działkę 21/178, która powstała z części działki nr 21/84, na działki nr 21/213 i 21/214, stwierdził, że wnioskodawca nabył przez zasiedzenie z dniem 1 czerwca 2012 r. własność nieruchomości stanowiących działki nr 21/210, 21/211 i 21/213, oddalił wniosek w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania. Ustalił, że właścicielem nieruchomości jest od dnia 1 września 2005 r. Politechnika [...] stosownie do decyzji Wojewody [...] z dnia 14 listopada 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wydanej na podstawie art. 256 ust. 2 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym (jedn. tekst: Dz. U. z 2012 r., poz. 572 ze zm.). Poprzednim właścicielem był Skarb Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym była Politechnika od 1977 r. Część nieruchomości objęta wnioskiem jest niezabudowana, znajduje się na terenie dawnego lotniska [...], które funkcjonowało do 1967 r. Po likwidacji lotniska tereny wokół pasa startowego zostały zajęte przez rolników, m.in. przez ojca wnioskodawcy, J. B., który prowadził uprawy po obu stronach pasa startowego. Wnioskodawca, a poprzednio jego ojciec uprawiali na części nieruchomości m.in. zboże i rabarbar. W okresie od maja do lipca 2011 r. na zlecenie Muzeum [...], które otrzymało w dzierżawę od Politechniki pas startowy i tereny przylegające do niego, zostało wykonane ogrodzenie wokół pasa startowego. Wnioskodawca w rozmowie z dyrektorem Muzeum domagał się usunięcia ogrodzenia, utrudniającego wnioskodawcy dojazd do zajmowanych terenów. Wnioskodawca i jego ojciec uważali grunty objęte pod uprawy za swoje, choć mieli świadomość, że stanowią one własność Skarbu Państwa. Sąd Rejonowy dokonał ustaleń faktycznych przede wszystkim na podstawie zdjęć lotniczych nieruchomości i zdjęcia satelitarnym oraz ich interpretacji dokonanej przez specjalistów z Akademii [...].

Sąd Rejonowy wskazał, że ojciec wnioskodawcy, a następnie wnioskodawca byli samoistnymi posiadaczami terenów w rejonie lotniska. Ojciec wnioskodawcy objął w posiadanie rzeczoną nieruchomość samowolnie, uzyskał więc posiadanie w złej wierze. W związku z tym stwierdzenie zasiedzenia jest możliwe po upływie 30 lat nieprzerwanego samoistnego posiadania. Jako początkową datę udowodnionego samoistnego posiadania działek nr 21/210, 21/211 i 21/213 przez poprzednika prawnego wnioskodawcy Sąd Rejonowy przyjął koniec maja 1982 r. Termin zasiedzenia upłynął zatem w dniu 1 czerwca 2012 r., czyli po 30 latach liczonych od dnia 1 października 1990 r., ale skróconych o okres posiadania pomiędzy końcem maja 1982 r. a dniem 1 października 1990 r.

Wnioskodawca i uczestnicy postępowania wnieśli apelacje od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 27 stycznia 2014 r. oddalił wszystkie apelacje oraz stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie. Podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i ich ocenę prawną, przyjmując jednak, że nieruchomość objęta żądaniem pozostawała w użytkowaniu Politechniki [...] od 1977 r., a w użytkowaniu wieczystym od dnia 27 września 1990 r.

Sąd Okręgowy podkreślił, że wnioskodawca korzysta z domniemań prawnych odnoszących się do posiadania (art. 339 i 340 k.c.). Uczestnicy postępowania nie obalili tych domniemań w zakresie objętym rozstrzygnięciem uwzględniającym żądanie zasiedzenia. Podzielił ocenę Sądu Rejonowego zarówno co do początku biegu terminu zasiedzenia (maj 1982 r.), jak i posiadania przez wnioskodawcę części nieruchomości również w latach 2011 i 2012. Wnioskodawca tak był traktowany również przez uczestnika (Politechnikę), który, zezwalając na ogrodzenie terenu wokół pasa startowego, wytyczył przebieg ogrodzenia w sposób omijający tereny pozostające w posiadaniu wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy uznał, że nie doszło w niniejszej sprawie do naruszenia art. 172 i 176 k.c. ani art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.), zwłaszcza, że Sąd Rejonowy nie doliczył do okresu posiadania nieruchomości wymaganego do zasiedzenia okresu sprzed

1990 r., gdy nie było prawnej możliwości zasiadywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy wskazał, że dopuszczalne jest zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego, a spór w doktrynie związany jest z kwestią, czy jest możliwe powstanie prawa użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia. Ten problem jednak niniejszej sprawy nie dotyczy. Zdaniem Sądu Okręgowego, każdy z typów posiadania (posiadanie właścicielskie, posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego) ma swój specyficzny charakter i jego wykonywanie może prowadzić do nabycia jedynie tego prawa, które jest faktycznie wykonywane. Ocena zatem, czy istnieje posiadanie samoistne oraz w zakresie jakiego prawa, musi opierać się na ustaleniach faktycznych sprawy. W niniejszej sprawie w okresie od dnia 27 września 1990 r. do dnia 31 sierpnia 2005 r., gdy nieruchomość znajdowała się w użytkowaniu wieczystym Politechniki, posiadanie samoistne wnioskodawcy w zakresie prawa własności nie uległo zmianie. Powstanie prawa użytkowania wieczystego na rzecz Politechniki nie miało wpływu na zmianę woli władania nieruchomością przez wnioskodawcę. W okolicznościach niniejszej sprawy można zatem przyjąć, że w okresie wymaganym do zasiedzenia wnioskodawca posiadał samoistnie działki nr 21/210, 21/211 i 21/213 w zakresie prawa własności i wobec spełnienia pozostałych przesłanek określonych w art. 172 k.c. nabył ich własność w drodze zasiedzenia.

Uczestnicy postępowania wnieśli skargi kasacyjne, w których zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego w całości. Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa zarzuciła naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 336 w związku z art. 232 § 1 i art. 233 k.c. oraz art. 172 § 1 i 2 w związku z art. 336 k.c. Politechnika zarzuciła naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 172 w związku z art. 176 § 1 k.c. w związku z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, art. 339 w związku z art. 336 k.c., art. 336 k.c., art. 336 w związku z art. 233 k.c., art. 341 k.c. oraz art. 172 § 2 i art. 176 § 1 w związku z art. 336 k.c. w związku z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, a także przepisów postępowania, mianowicie art. 231 i 382 w związku z art. 391 § 1 i w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 234 i 382 w związku z art. 391 § 1 i w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 231 i 382 w związku

z art. 391 § 1 i w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 381, 278, 279 i 224 § 1 w związku z art. 391 § 1 i w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 217, 227, 224 § 1 i art. 381 w związku z art. 391 § 1 i w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesione w obu skargach kasacyjnych zarzuty naruszenia licznych przepisów prawa materialnego sprowadzają się do zakwestionowania w okolicznościach sprawy samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę jako przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (art. 172 k.c.). Do tego samego w istocie zmierzają podniesione w skardze kasacyjnej Politechniki zarzuty naruszenia przepisów postępowania, mianowicie art. 231, 234 i 382 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, że wnioskodawca (jego poprzednik prawny) był posiadaczem samoistnym rzeczonyj nieruchomości w okresie od maja 1982 r. do dnia 26 września 1990 r. oraz w okresie od dnia 1 września 2005 r., gdy Politechnika nabyła własność tej nieruchomości. Zagadnieniem spornym pozostaje zaś to, czy wnioskodawca był posiadaczem samoistnym nieruchomości w okresie od do dnia 27 września 1990 r. do dnia 31 sierpnia 2005 r., gdy Politechnika była użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

Cel art. 182 ust. 1 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 65, poz. 385 ze zm.) był taki sam jak art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm.). Druga z tych ustaw "uwłaszczyła" m.in. państwowe osoby prawne, przyznając im *ex lege* prawo użytkowania wieczystego gruntów, pierwsza natomiast „uwłaszczyła” uczelnie, również przyznając im *ex lege* prawo użytkowania wieczystego gruntów. Wspomnianym celem było zaś uregulowanie stanu prawnego gruntów państwowych wobec nowelizacji, a następnie uchylenia art. 128 k.c. wyrażającego zasadę jedności własności państwowej. Wejście w życie wymienionych ustaw nie mogło wyrzucić ujemnych skutków dla osób trzecich, w tym dla samoistnego posiadacza, a w szczególności spowodować przekształcenia *ex lege* takiego posiadania w posiadanie samoistne. Nie mogła

bowiem powodować takich skutków okoliczność, że ustawodawca w 1990 r. nie zdecydował się na "pełne uwłaszczenie" uczelni (tj. przyznanie im prawa własności nieruchomości), ale uczynił to dopiero 15 lat później w art. 256 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym.

Sąd Najwyższy wyjaśnił w uzasadnieniu uchwały z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14 (OSNC 2015, nr 1, poz. 6), że stan faktyczny dotyczący określonego sposobu korzystania z rzeczy należy kwalifikować jako posiadanie na podstawie elementu fizycznego (*corpus*) oraz elementu psychicznego (*animus*). Uznanie określonego władztwa faktycznego nad rzeczą za posiadanie samoistne odpowiadające treści prawa własności jest zależne od tego, czy władztwo to jest sprawowane przez określony podmiot w jego własnym imieniu (*animus rem sibi habendi*). Czynnikiem woli pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego, ale rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zaimplementowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 24, i z dnia 5 września 2008 r., I CSK 54/08, nie publ.). W okolicznościach niniejszej sprawy powstanie z mocy prawa użytkowania wieczystego na rzecz Politechniki w niczym nie zmieniło woli posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę ani też nie spowodowało przerwania biegu zasiedzenia stosownie do art. 123 k.c. stosowanego odpowiednio na podstawie art. 175 k.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 106; inaczej postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, nie publ.).

W konkluzji należy zatem przyjąć, że nabycie z mocy prawa przez Politechnikę użytkowania wieczystego gruntu nie doprowadziło do przekształcenia *ex lege* samoistnego posiadania tego gruntu przez osobę trzecią w jego posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego.

Podniesione w skardze kasacyjnej Politechniki zarzuty naruszenia art. 381, 278, 279 i 224 § 1 w związku z art. 391 § 1 i w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 217, 227, 224 § 1 i art. 381 w związku z art. 391 § 1 i w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

są nieuzasadnione. Sąd Apelacyjny przekonywająco bowiem wyjaśnił, dlaczego nie przeprowadził dowodu z opinii biegłego archiwisty oraz pominął jako spóźnione wnioski dowodowe z dnia 23 sierpnia 2012 r. i z dnia 24 kwietnia 2012 r.

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