

Sygn. akt I CSK 846/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku Gminy Miasto B.  
przy uczestnictwie Z. B. i innych,  
i Skarbu Państwa - Starosty R.  
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 7 października 2015 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w R.  
z dnia 21 stycznia 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Uznając, że zostały spełnione przesłanki zasiedzenia nieruchomości, postanowieniem z dnia 23 maja 2012 r. Sąd Rejonowy w R. stwierdził, że Skarb Państwa nabył z dniem 2 stycznia 1985 r. w drodze zasiedzenia prawo własności nieruchomości składającej się z drogi o pow. 0,06 ha w miejscowości L., a także rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Po rozpoznaniu apelacji uczestników postępowania Sąd Okręgowy w R. postanowieniem z dnia 21 stycznia 2014 r. zmienił postanowienie Sądu pierwszej instancji i oddalił wnioski o zasiedzenie, zasądzając od wnioskodawcy na rzecz uczestników koszty postępowania. Sąd uznał po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego, że ze względu na charakter nieruchomości, która jest drogą wewnętrzną i spełnia tę funkcję dla dobra innych, co określa się mianem władztwa publicznego, nie jest spełniona przez wnioskującą Gminę wymagana przez art. 172 k.c. przesłanka zasiedzenia, jaką jest posiadanie samoistne (właścicielskie); władztwo *pro publico bono* nie mogło prowadzić do zasiedzenia.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca, zaskarżając postanowienie Sądu Okręgowego w całości zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 172 w związku z art. 336 k.c. przez błędną wykładnię oraz art. 1 ust. 1 i 2 w związku z art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o samorządzie gminnym przez ich nierozważenie skutkujące błędnym przyjęciem, że Skarb Państwa, a w niniejszej sprawie – gmina nie może posiadać rzeczy dla siebie, a tym samym nabywać własności w drodze zasiedzenia. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji uczestników z zasądzeniem kosztów postępowania, ewentualnie po uchyleniu postanowienia przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną Skarb Państwa – Starosta R. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł o uwzględnienie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania. W odpowiedzi na skargę uczestnik postępowania Ł. L. wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze, gdyż wtedy własność nabywa się dopiero po trzydziestu latach. Przepis ten w obecnym brzmieniu obowiązuje od noweli kodeksu cywilnego z 1990 r., wcześniej, od wejścia w życie kodeksu cywilnego z dniem 1 stycznia 1965 r., aż do 30 września 1990 r. do nabycia własności przez zasiedzenie, po spełnieniu pozostałych takich samych przesłanek, wystarczyło posiadać nieruchomość przez lat dziesięć lub dwadzieścia. Przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie są zatem: posiadanie samoistne i czas tego posiadania, które ma trwać nieprzerwanie przez wskazany okres, a jego długość zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili nabycia nieruchomości w posiadanie (*mala fides superveniens non nocet*).

Jeżeli posiadacz, zgodnie z art. 1 k.c. jest podmiotem prawa cywilnego, to ma zdolność prawną i może nabyć prawo także wtedy, gdy to wynika z długoletniego posiadania rzeczy, ze względu na spełnienie przesłanek zasiedzenia. Z ustaleń dokonanych przez Sąd pierwszej instancji, do których odwołuje się uzasadnienie Sądu w zaskarżonym postanowieniu wynika, że wnioskodawca posiadał nieruchomość, o której zasiedzenie się ubiega, co najmniej od 16 marca 1964 r. i znajdowała się ona w posiadaniu najpierw Skarbu Państwa, a następnie Gminy B. W wyniku dokonanej oceny prawnej Sąd Rejonowy w R., rozpoznając sprawę po raz pierwszy, postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2011 r. stwierdził nabycie przez zasiedzenie z dniem 2 stycznia 1985 r. własności nieruchomości składającej się z działki nr 1750 o pow. 0,06 ha, oznaczonej jako droga. Po rozpoznaniu apelacji od tego postanowienia Sąd Okręgowy w R. uchylił je i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, uzasadniając to naruszeniem przez Sąd Rejonowy możliwości obrony praw uczestnika postępowania Ł. L. W toku ponownego rozpoznawania sprawy wnioskodawca sprecyzował żądanie, wnosząc o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa albo Gminy Miasto B. Część uczestników postępowania poparła ten wniosek.

Z ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, które należy przypomnieć wynika, że uczestnik Ł. L. jest od kwietnia 2010 r. właścicielem działki nr 1750, położonej w L. i mającej urzędzoną księgę wieczystą. Działka ta była częścią dawnej parceli

nadanej S. B. na własność na podstawie przepisów o reformie rolnej. W latach 1954 -1957 r. parcela ta stanowiła część gruntów Spółdzielni Produkcyjnej, następnie zlikwidowanej. W wyniku likwidacji doszło do podziałów nieruchomości i wymiany gruntów, przez co S. B. otrzymał grunt zamienny. W wyniku działu spadku po S. B. nieruchomość znalazła się w rękach K. L., a następnie właścicielem został Ł. L. Czynności te zostały ujawnione w księgach wieczystych, przy czym w operacie ewidencyjnym działka stanowiąca przedmiot sporu została wpisana jako droga Skarbu Państwa w użytkowaniu Gminy B., będąca drogą dojazdową do drogi krajowej. Z tych względów Gmina ta dbała o należyty stan drogi, utwardzała nawierzchnię, przeprowadzała remonty, a w okresie zimowym drogę odśnieżała. Z ustaleń wynika również, że mieszkańcy uważali Gminę za właścicielkę drogi, nigdy też nie widzieli, aby czynności właścicielskie wykonywał ktoś inny.

Powstaje zatem zagadnienie, czy w ustalonych okolicznościach posiadanie nieruchomości drogowej, najpierw przez Skarb Państwa a następnie przez Gminę B. miało charakter samoistny. Odpowiedź winna uwzględnić uchwałę pełnego składu sędziów Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 (OSNC 2008, nr 5, poz. 43), w której za możliwe do uznania posiadania samoistnego prowadzącego do zasiedzenia przyjęto władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach władztwa publicznego. Jednakże wskazano jednocześnie na konieczność każdorazowego ustalenia, czy w okolicznościach konkretnej sprawy doszło do spełnienia przesłanek zasiedzenia.

W rozpoznawanej sprawie za przekonujące uznać należy stanowisko Sądu pierwszej instancji, który wykazał spełnienie przez wnioskodawcę przesłanek zasiedzenia. Odmienny pogląd Sądu Okręgowego został uzasadniony tylko tym, że władanie nieruchomością, będącą drogą przez Gminę miało miejsce *pro publico bono* i z tego miałyby wynikać, że nie można mu przypisać posiadania samoistnego. Mając na uwadze orzecznictwo sądowe pogląd taki mógłby uzasadniać oddalenie wniosku nawet w razie spełnienia innych przesłanek zasiedzenia, ale tylko wtedy, gdyby z całokształtu okoliczności wynikało, że gmina władała nieruchomością wyłącznie w interesie publicznym, jednocześnie manifestując, że jej czynności mają za przedmiot cudzą własność (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2012 r., I CSK 408/11). Jednakże samo władanie drogą w interesie

zbiorowym (publicznym) nie świadczy jeszcze o braku możliwości uznania władztwa za posiadanie samoistne *in statu usucapiendi*, zwłaszcza wobec powołanej uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego. Na tle ustalonego stanu faktycznego nie można uznać, że fakt działania gminy w interesie publicznym wykluczał władanie nieruchomością w sposób prowadzący do zasiedzenia. Nie sprzeciwiały się temu mające zastosowanie w sprawie przepisy ustawy z dnia 29 marca 1962 r. o drogach publicznych. Dodatkowy argument stanowi dopuszczenie jako przedmiotu zasiedzenia dróg wewnętrznych a uznanie ich posiadaczy za posiadaczy samoistnych (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 94/12, (nie publ.).

Wskazane przez Sąd pierwszej instancji czynności podejmowane przez Gminę w stosunku do nieruchomości oraz powszechne przekonanie o Gminie jako podmiocie odpowiedzialnym za utrzymanie drogi pozwala uznać wnioskodawczynię za samoistnego posiadacza spornej nieruchomości. Przemawia również za tym zbliżony stan faktyczny i ustalone samoistne posiadanie gminy z możliwością nabycia przez nią drogi w wyniku zasiedzenia w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2014 r., IV CSK 461/13, (nie publ.). Ze stanowiskiem wyrażonym w tym postanowieniu należy się zgodzić, zwłaszcza odnośnie do odróżnienia władania rzeczą dla siebie w rozumieniu prawa rzeczowego i skutków z tego płynących dla gminy jako osoby prawnej, mogącej nabywać majątek dla siebie (art. 44 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym) od wykonywania określonych ustawą zadań własnych przez gminę, będącą także podmiotem publicznym, w zakresie utrzymania dróg na obszarze gminy dla dobra ogółu jej mieszkańców.

Mając to na uwadze należało na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzec jak w postanowieniu, rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1, art. 13 § 2 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

