

## POSTANOWIENIE

11 kwietnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Mariusz Załucki (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

SSN Dariusz Pawłyszcz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 11 kwietnia 2024 r. w Warszawie  
skargi kasacyjnej A. Z.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Suwałkach

z 17 lutego 2022 r., I Ca 501/21,

w sprawie z wniosku A. Z.

z udziałem L. Z. i Skarbu Państwa - Prezydenta miasta stołecznego Warszawy  
o zasiedzenie,

**1. oddała skargę kasacyjną;**

**2. ustala, że każda ze stron postępowania ponosi koszty  
związane ze swoim udziałem w sprawie.**

zdanie orębne

Dariusz Pawłyszcz

Mariusz Załucki

Kamil Zaradkiewicz

(r.g.)

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. Z. domagała się stwierdzenia, iż w drodze zasiedzenia  
nabyła z dniem 22 grudnia 2019 roku własność nieruchomości rolnej zabudowanej,  
której dane zostały sprecyzowane we wniosku.

Postanowieniem z 26 października 2021 r. Sąd Rejonowy w Olecku oddalił wniosek w całości, ustalwszy że:

Pierwszą właścicielką nieruchomości była babka wnioskodawczynie ze strony matki, kolejną jej matka, która zmarła [...] 2002 roku.

Postanowieniem z 21 grudnia 1989 roku Sąd Rejonowy w Giżycku w ramach nadzoru nad prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym z tej nieruchomości przysądził jej własność na rzecz nabywcy Zakładów Gospodarczych Fundacji [...]w W. Postanowienie to stało się prawomocne 5 marca 1990 roku. Wpisem z 1 marca 1991 roku nabywca został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości. Pomimo sprzedaży w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości matka wnioskodawczynie oraz ona sama pozostały na nieruchomości. Z upływem lat prowadzenie gospodarstwa rolnego przejęła wnioskodawczynie wraz z mężem.

Egzekucja z tej nieruchomości była prowadzona na skutek wniosku wierzyciela jej nabywcy. Wniosek o wpisanie wzmianki o egzekucji wpłynął 22 września 1999 roku, a wpisu dokonano 8 października 1999 roku. Nieruchomości nie udało się sprzedać w toku egzekucji, a wierzyciel nie przejął jej na własność. Postanowieniem z 26 marca 2003 roku komornik umorzył postępowanie egzekucyjne z nieruchomości na podstawie art. 985 § 1 k.p.c. Druga licytacja miała miejsce 9 maja 2000 roku.

1 października 1998 roku wnioskodawczynie zadeklarowała w Gminie B., że od tej daty będzie opłacała podatek rolny za użytkowanie ww. gospodarstwa rolnego należącego do Fundacji - nabywcy. Opłaca te należności od 2008 roku. Od 2016 roku wnioskodawczynie zawiera również umowę ubezpieczenia dotyczącego ww. nieruchomości jako gospodarstwa rolnego. Pismem z dnia 26 lipca 2021 roku Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy złożył wniosek do Starosty Powiatu G. o wydanie decyzji stwierdzającej nabycie przez Skarb Państwa jako następcy prawnego Fundacji własności tej nieruchomości. 30 sierpnia 2021 roku Starosta G. wydał w tym zakresie decyzję uwzględniającą wniosek.

Sąd Rejonowy ocenił, że w przypadku wnioskodawczynie i jej poprzedniczki prawnej brak jest przesłanki samoistności posiadania. O tym, by wnioskodawczynie miała wewnętrzne przekonanie, że jest właścicielką nieruchomości nie można

mówić m.in. z uwagi na treść jej oświadczenia z 1 października 1998 roku, w którym zadeklarowała, że „będzie płacić podatek rolny z użytkowanego gospodarstwa należącego do [...]”. Takiego wewnętrznego przekonania nie miała również i nie mogła mieć jej matka, skoro wiedziała, że nieruchomość została sprzedana na licytacji i nie jest już jej właścicielem. Nawet przy przyjęciu, że po 1998 roku doszło do przekształcenia charakteru posiadania z zależnego w samoistne, w najwcześniejszym możliwym terminie 2 października 1998 roku, to zważywszy na złą wiarę zasiadających, wynikającą ze świadomości braku przysługującego im tytułu do nieruchomości, na dzień zamknięcia rozprawy nie upłynął trzydziestoletni termin zasiedzenia. Sąd podkreślił także, że bieg terminu zasiedzenia nieruchomości, w stosunku do której wszczęta została egzekucja sądowa świadczeń pieniężnych, przerywa zajęcie w egzekucji z nieruchomości, o czym wnioskodawczynie mogła z łatwością się dowiedzieć w chwili dokonania wpisu wzmianki w księdze wieczystej.

Postanowieniem z 17 lutego 2022 r Sąd Okręgowy w Suwałkach oddalił apelację wnioskodawczynie, przyjmąwszy za własne ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Sąd przypomniał, że samoistny posiadacz nie tylko włada rzeczą jak właściciel, ale także ma wolę posiadania rzeczy dla siebie i władania nią w swoim imieniu. Istotny jest zatem element niematerialny (*animus*). W zgromadzonym materiale dowodowym sama wnioskodawczynie przyznała zaś, że użytkuje gospodarstwo należące do innego właściciela.

Odnosząc się do zarzutu wnioskodawczynie, skoro uczestnik postępowania przez lata nie wyrażał zainteresowania nieruchomością i jest w ocenie wnioskodawczynie zamożny, samo dochodzenie w postępowaniu procesowym ochrony prawa własności jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego, Sąd odwoławczy wskazał na konieczność nazwania i sformułowania zasad współżycia społecznego, na które powołuje się wnioskodawczynie.

Wnioskodawczynie oparła skargę kasacyjną na podstawie naruszenia prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 175 k.c. w związku z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu w stanie faktycznym i prawnym dotyczącym przedmiotowej nieruchomości;

- art. 5 k.c. przez brak jego zastosowania w sprawie z powołaniem się przez Sąd Okręgowy w Suwałkach na brak wyszczególnienia tych zasad i wskazania na czym naruszenie zasad polegało;

- art. 336 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu, wyrażające się w uznaniu, iż wnioskodawczyni nie była samoistną posiadaczką nieruchomości jedynie na podstawie powołanego przez Sąd Okręgowy, a złożonego przez nią na piśmie w 1998 roku oświadczenia z użyciem pojęcia „użytkowanie” bez dokonania wykładni tego pojęcia oraz z pominięciem szeregu innych elementów w zachowaniu wnioskodawczyni związanym z nieruchomością, świadczących o samoistności posiadania.

W konsekwencji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i orzeczenie co do istoty sprawy bądź przekazanie sprawy Sądowi odwoławczemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestnik Skarb Państwa wniósł m.in. o jej oddalenie i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

#### **Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

W sprawie skarżąca zarzuca przede wszystkim, iż błędnie oceniono ziszczenie się przesłanek zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem, w szczególności że ona i jej poprzedniczka prawna posiadały sporną nieruchomość w sposób właścicielski, a także iż w sprawie nie doszło do przerwania biegu tego posiadania prowadzącego do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Wskazania wymaga, iż w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie tłumaczono już istotę posiadania prowadzącego do zasiedzenia i jego skutki. Posiadanie samoistne to takie posiadanie, gdy posiadacz włada rzeczą tak jak właściciel. W innym wypadku, posiadanie będzie mieć charakter posiadania

zależnego (art. 336 k.c.). Przedmiotem posiadania mogą być rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c. oraz służebności w rozumieniu art. 352 § 2 k.c. Posiadanie jest przy tym konstytuowane dwoma elementami składowymi, które muszą wystąpić jednocześnie, tj. *corpus possessionis*, czyli faktyczne władztwo nad rzeczą (element obiektywny posiadania), i *animus possidendi*, czyli wola posiadania (element subiektywny czy psychiczny posiadania).

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 we własnym imieniu (*animus rem sibi habendi*). Czynnikiem woli pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego, przy czym rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą.

Posiadanie nie traci cechy samoistności z tego powodu, że posiadacz wie, że nie jest właścicielem, jeżeli tylko posiada tak, jakby był właścicielem. Jest tak dlatego, że świadomość posiadacza co do przysługującego mu prawa do posiadania nie decyduje o tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, czy zależnego, natomiast ma istotne znaczenie przy ocenie dobrej lub złej wiary (postanowienie SN z 10 lutego 2021 r., V CSKP 23/21). Obok woli posiadania "jak właściciel" konieczne jest także faktyczne władanie rzeczą. Dlatego też dla uznania posiadania za samoistne nie jest konieczne przekonanie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności; wystarczające jest, że posiadacz wie, że nie jest właścicielem, ale rzecz posiada jak właściciel i włada nią jak właściciel (postanowienie SN z 30 stycznia 2014 r., III CSK 133/13).

Przenosząc te rozważania w realia rozpoznawanej sprawy należy zauważyć, że Sąd *ad quem* ustalił, że wnioskodawczyni zdawała sobie sprawę, iż nie jest właścicielem spornej nieruchomości, tak jak i to, że jej posiadanie nie miało charakteru właścicielskiego, że nie władała rzeczą „jak właściciel”. W tak ustalonym stanie faktycznym, którym w postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy jest

związany (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.), trudno o przyjęcie, że w sprawie doszło do naruszenia art. 336 k.c. Spór o ocenę poszczególnych dowodów i ustalenie stanu faktycznego nie może być przenoszony do postępowania przed Sądem Najwyższym. Sąd Najwyższy, rozpoznający skargę kasacyjną, nie ma uprawnień do dokonywania własnych ustaleń faktycznych. Tego rodzaju zarzuty stawiane pod pozorem błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania prawa materialnego należy uznać za niedopuszczalne (postanowienie SN z 18 sierpnia 2021 r., I CSK 654/20).

Nawet gdyby jednak przyjąć, że powyższe ustalenia mieszczą się w dopuszczalnym zakresie oceny przesłanek zastosowania prawa materialnego, a posiadanie wnioskodawczyni i jej poprzedniczki prawnej było posiadaniem samoistnym, w sprawie niewątpliwie doszło do przerwania biegu terminu zasiedzenia, co trafnie podniosły Sądy *meriti*.

Tej okoliczności dotyczy zarzut naruszenia art. 175 k.c. w związku z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. W tym zakresie należy wskazać, że czynności, o których mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c., by przerwać bieg terminu zasiedzenia, nie muszą zmierzać bezpośrednio do pozbawienia posiadacza posiadania nieruchomości. Jedną z takich czynności jest m.in. ustalona w okolicznościach sprawy czynność wszczęcia egzekucji z nieruchomości i dokonanie o tym wpisu w księdze wieczystej.

Zdaniem Sądu Najwyższego, przy wykładni art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c. nie można pominąć celu instytucji zasiedzenia oraz funkcji przerwania jego biegu. Celem zasiedzenia jest uporządkowanie długotrwałych stosunków praworzeczowych i zmobilizowanie właściciela do zajęcia się przedmiotem swojej własności, funkcją zaś przerwy biegu terminu zasiedzenia jest uniemożliwienie posiadaczowi zasiedzenia nieruchomości lub innego prawa. Jednym ze sposobów przerwania biegu zasiedzenia jest zaś wytoczenie odpowiedniego powództwa lub złożenie odpowiedniego wniosku, o których mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Biorąc pod uwagę cel przerwy biegu terminu zasiedzenia, musi to być powództwo lub wniosek, których uwzględnienie uniemożliwi posiadaczowi nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości lub innego

prawa. Dlatego czynności, o których mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c., nie muszą zmierzać bezpośrednio do pozbawienia posiadacza posiadania nieruchomości.

Pogląd ten dominuje w aktualnym orzecznictwie Sąd Najwyższego (zob. wyrok SN z 25 listopada 2015 r., II CSK 639/14, uchwałę SN z 22 listopada 2013 r., III CZP 69/13, OSNC 2014/7-8/74, postanowienia SN: z 21 lutego 2013 r., IV CSK 347/12, z 31 stycznia 2013 r., II CSK 262/12, z 24 października 2012 r., III CSK 310/11, z 25 maja 2012 r., I CSK 474/11, z 5 kwietnia 2012 r., II CSK 395/11, z 7 maja 2009 r., IV CSK 459/08). Także więc wszczęcie egzekucji z nieruchomości i dokonanie o tym wpisu w księdze wieczystej – jak w realiach sprawy - powoduje przerwanie biegu terminu zasiedzenia, gdyż w rzeczywistości stanowi czynność, której skutki dotyczą także posiadacza samoistnego, zobowiązując go do znoszenia czynności egzekucyjnych, a w ich ramach m.in. objęcia nieruchomości zarządem, opisem i oszacowaniem etc. Według art. 925 § 1 k.p.c., w stosunku do osób trzecich (a zatem także w stosunku do posiadacza), nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. Zgodnie zaś z art. 29 u.k.w.h. wpis ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia postępowania. Co do zasady zatem w stosunku do osób trzecich, a więc innych niż dłużnik egzekwowany, oraz w stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości ma moc od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie i jest to najpóźniejszy moment związany z wszczęciem egzekucji, w którym należy przyjąć, iż doszło do przerwania biegu zasiedzenia nieruchomości, której dotyczy egzekucja.

Z tego powodu nie doszło w sprawie do naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c.

W skardze kasacyjnej skarżąca podnosiła jeszcze brak oceny odmowy zasiedzenia przez przyzmat art. 5 k.c. W tym zakresie zauważyć należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego istnieje linia orzecznicza wedle której norma wyrażona w art., 5 k.c. nie znajduje zastosowania do spraw o zasiedzenie. Linia ta została streszczona i wyjaśniona m.in. postanowieniu Sądu Najwyższego z 4 marca

2016 r., I CSK 750/15. Wynika z niej, iż artykuł 5 k.c. nie może być podstawą odmowy stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, ponieważ nabycie to następuje *ex lege*, a stwierdzenie przez sąd nabycia prawa własności ma jedynie charakter deklaracyjny, co wyklucza dopuszczalność zastosowania tego przepisu do ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa.

Choć orzecznictwo wykluczające zastosowanie art. 5 k.c. do spraw o zasiedzenie dotyczy ewentualnego kierunku zastosowania tego przepisu przeciwko samoistnemu posiadaczowi, a zarzut skarżącej dotyczy sytuacji odwrotnej, to nie sposób wyobrazić sobie takiej sytuacji odwrotnej i oceniać możliwość utraty prawa podmiotowego własności przez przyzmat zachowań właściciela stanowiących nadużycie tego prawa. Nawet najbardziej negatywne zachowania właściciela, tak względem posiadacza czy osób trzecich, w aktualnym stanie normatywnym nie skutkują utratą prawa własności. Zarzut naruszenia art. 5 k.c. polega więc na niezrozumieniu istoty ochrony wynikającej z tego przepisu. Z ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika zresztą, że klauzule generalne zawarte w art. 5 k.c. nie kreują praw podmiotowych, nie mogą stanowić źródła prawa podmiotowego, a ich zastosowanie może jedynie pozbawić prawo podmiotowe ochrony przez pewien czas (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 7 grudnia 1965 r., sygn. akt III CR 278/65).

Dlatego, w ocenie Sądu Najwyższego, w realiach sprawy brak podstaw do zastosowania art. 5 k.c. w sposób wskazywany przez skarżącą.

Z tych względów, skarga kasacyjna jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała, na zasadzie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., oddaleniu. O kosztach postępowania Sąd Najwyższy orzekł zaś na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

[SOP]

[ms]



