

Sygn. akt III CSK 33/06

POSTANOWIENIE

Dnia 21 lipca 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku R.P.

przy uczestnictwie T.P., Z.F., I.F., H.A. i A.A.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 lipca 2006 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 24 sierpnia 2005 r., sygn. akt [...],

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2004 r. Sąd Rejonowy w O. stwierdził, że wnioskodawca R.P. wraz z małżonką T.P. nabył na prawach współwłasności ustawowej przez zasiedzenie z dniem 2 października 2001 r. prawo własności działki ewidencyjnej nr [...]/2 położonej w S., dla której urządzony jest w Sądzie Rejonowym w O. zbiór dokumentów nr [...] i oddalił wniosek w zakresie stwierdzenia zasiedzenia części działki nr [...]/1, która ma założoną w Sądzie Rejonowym w O. księgę wieczystą nr [...].

Sąd pierwszej instancji ustalił, że obie wymienione wyżej działki powstały w wyniku podziału działki nr [...]. Wyłączną właścicielką tej nieruchomości była S.P., która zmarła w 1992 r., pozostawiając po sobie jako następców prawnych troje dzieci: R.P., Z.F. oraz I.F. W 1971 r. S.P. wyraziła zgodę na wybudowanie przez R.P. na części działki nr [...] domu mieszkalnego, chcąc mu przekazać połowę działki. Druga połowa była przeznaczona dla Z.F. R.P. wstąpił dnia 2 października 1971 r. w związek małżeński z T.P. Małżonkowie rozpoczęli budowę domu w 1972 r. Ostatecznie inwestycja została zakończona w 1975 r., jednak nie wykończony budynek był zamieszkiwany przez wnioskodawcę wraz z małżonką od 1973 r. Na skutek konfliktów rodzinnych S.P. zrezygnowała z dokonania darowizny połowowy działki nr [...] na rzecz syna i postanowiła, że otrzyma tylko działkę zabudowaną budynkiem wraz z powierzchnią niezbędną do jego korzystania. W związku z tym w 1975 r. dokonała podziału działki nr [...] na działkę nr [...]/1, która została notarialną umową darowizny z dnia 5 września 1975 r. podarowana po połowie córce Z.F. i wnuczce A.A. oraz działkę nr [...]/2, na której znajdował się dom wybudowany przez wnioskodawcę. Wnioskodawca brał udział w czynnościach podziału i rozgraniczenia, prowadzonych przez geodetę, lecz odmówił podpisania protokołu granicznego.

Od rozpoczęcia budowy działkę nr [...]/2 użytkowali małżonkowie P. i w tym przedmiocie nie dochodziło między wnioskodawcą a uczestnikami do sporów i nieporozumień. W lutym 1997 r. wnioskodawca ubiegał się u matki o pisemną zgodę na postawienie na działce [...]/1 drewnianej komórki i po jej uzyskaniu

wznioś wykonany z podkładów kolejowych niewielki budynek gospodarczy i wzdłuż jego południowej ściany założył metalową siatkę ogrodzeniową, aby kury miały ograniczoną przestrzeń. Komórka miała charakter prowizoryczny i korzystał z niej zarówno wnioskodawca jak i S.P. a także siostra Z.F. Wnioskodawca nie był w posiadaniu spornej części działki nr [...]/1 do 1997 r., ani nie uważał się za jej właściciela.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawca R.P. spełnił przesłanki zasiedzenia działki nr [...]/2, przekazanej mu przez matkę w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych już w 1971 r., posiadając ją samoistnie w złej wierze przez okres 30 lat. W ocenie sądu wnioskodawca nie wykazał jednak samoistnego posiadania części działki nr [...]/1 przez okres niezbędny do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, skoro komórkę oraz siatkę ogrodzeniową bez żadnej podmurówki wykonał dopiero w 1977 r. i to za zgodą matki. Tymczasem posiadanie samoistne istnieje przy kumulatywnym spełnieniu dwóch przesłanek: faktycznego władania oraz zamiaru posiadania jak właściciel.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2005 r. oddalił apelacją wnioskodawcy. Uznał ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji za w pełni prawidłowe i przyjął je za własne. Stwierdził, że ze spójnych i wiarygodnych zeznań świadków, oraz treści pisma zatytułowanego „zezwoleń”, w którym S.P. wyraziła zgodę na wybudowanie budynku gospodarczego jednoznacznie wynika, iż zarówno ten budynek, jak i postawione przez wnioskodawcę ogrodzenie wzniesiono w 1977 r. Zdaniem Sądu Okręgowego dopiero od tego momentu można stwierdzić, że wnioskodawca w sposób jawny uzewnętrznił swoją wolę władania jak właściciel sporną częścią działki nr [...]/1., zatem od tej daty może być liczony trzydziestoletni termin zasiedzenia dla posiadacza w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.), który więc do chwili orzekania nie upłynął. Podkreślił, że w 1971 r. na rzecz wnioskodawcy przekazana została faktycznie tylko część działki nr [...], odpowiadająca aktualnej działce nr [...]/2.

Sąd Okręgowy podzielił jednak pogląd Sądu Rejonowego, zgodnie z którym wnioskodawca nie wykazał, że był posiadaczem samoistnym jakiegokolwiek części

działki [...]/1 przed 1977 r. Wskazał, że skoro uczestnicy z tego względu wnosili o oddalenie w tej części wniosku, to wszystkie przesłanki konieczne do zasiedzenia powinny być udowodnione przez R.P.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzucił nausznie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 172 k.c. oraz art. 6 k.c. w związku nie zastosowaniem domniemania samoistności posiadania wyrażonego w art. 339 k.c. Zarzuty naruszenia prawa procesowego oparł na uchybieniu przepisom art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. i z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez nie uwzględnienie domniemania prawnego i braku jego obalenia oraz nie wyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia powodów takiego rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty dotyczące obrazy prawa procesowego sprowadzają się w istocie do braku rozważenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia domniemania prawnego określonego w art. 339 k.c. i jego nieuwzględnienia. Tymczasem zgodnie z art. 234 k.p.c. domniemania prawne, które dopuszczają dowód na przeciwieństwo wprawdzie wiążą sąd ale do momentu gdy w drodze dostępnych środków dowodowych nie nastąpi ich obalenie (por np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1994 r., I CRN 44/94, OSNCP 1994, nr 12, poz. 245 i z dnia 10 października 1997 r., II CKN 378/97., OSP 1998, nr 6, poz. 111). Tymczasem już Sąd pierwszej instancji na podstawie powołanych dowodów ustalił, a Sąd Okręgowy przyjął je za własne, że do 1977 r wnioskodawca w ogóle nie posiadał żadnej części działki nr [...]/1. Dopiero wtedy bowiem wznosił drewniany budynek gospodarczy oraz metalowe ogrodzenie. Przed 1977 r. faktyczne władztwo co do spornej części nieruchomości wykonywała właścicielka S.P., a zatem w oparciu o domniemanie zawarte w art. 339 k.c., była jej posiadaczem samoistnym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2000 r., II CKN 843/98, niepublikowane).

Tym ustaleniem Sąd Najwyższy, zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 398¹³ § 2 k.p.c., był związany. Skoro więc do 1977 r. wnioskodawca nie posiadał

spornej części działki [...]1, to 30 letni termin zasiedzenia dla posiadacza w złej wierze nie upłynął, a zatem brak rozważenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia kwestii domniemania zawartego w art. 339 k.c. nie mógł mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Naruszenie przepisów postępowania tylko wtedy może stanowić skuteczną postawę skargi kasacyjnej, gdy skarżący wykaże, że uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1996 r., III CKN 14/96, OSP 1997, nr 3, poz. 65).

Przystępując do oceny zarzutów materialnych na wstępie trzeba zauważyć, że zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, iż ten kto faktycznie włada rzeczą jest posiadaczem samoistnym. Przepis ten jest źródłem domniemania wzruszalnego, którego rola polega na tym, że jego zastosowanie prowadzi do zwolnienia wnioskodawcy od konieczności prowadzenia dowodów, na okoliczność stwierdzenia samoistności posiadania posiadanej przez niego rzeczy. Zgodnie z normą art. 6 k.c. ciężar obalenia tego domniemania spoczywa na uczestniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, jeśli sprzeciwia się on wnioskowi twierdząc, że wnioskodawca nie jest posiadaczem samoistnym (por. postanowienia SN z dnia 6 lutego 1998 r., I CKN 484/97, LEX 50540, oraz z dnia 24 maja 2005 r., V CK 664/04, niepublikowane). Nie oznacza to jednak, że ten kto powołuje się na to domniemanie nie powinien udowodnić faktu władania rzeczą. Musi bowiem wykazać, że po jego stronie było władztwo faktyczne nad rzeczą (*corpus*). Skoro jak wynika z ustaleń wnioskodawca do 1977 r. nie wykonywał w stosunku do spornej części działki [...]1 tego władania to nie mogło ono być kwalifikowane ani jako posiadanie zależne, ani jako posiadanie samoistne. Z tego względu w sprawie do tego okresu nie mogło wchodzić w rachubę w stosunku do wnioskodawcy zastosowanie domniemania wynikającego z art. 339 k.c. Wprawdzie więc Sądy błędnie przyjęły, że R.P. powinien także udowodnić, iż w tym czasie władał sporną częścią działki z zamiarem władania dla siebie jak właściciel (*animus rem sibi habendi cum animo domini*), niemniej nie miało to jednak w tej sytuacji wpływu na wynik sprawy. Z tych względów zarzuty podniesione przez wnioskodawcę w skardze kasacyjnej efektu przynieść nie mogły. Zaskarżone orzeczenie, pomimo częściowo nietrafnego uzasadnienia, odpowiada prawu.

Skarga kasacyjna uległa oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

