

POSTANOWIENIE

Dnia 15 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku M. S.

przy uczestnictwie Miasta W., K. L., T. L., A. L. i Z. S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 15 października 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 1 października 2007 r., sygn. akt V Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2007 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że Z. i M. małż. S. w 5/6 częściach a W. L. w 1/6 części nabyli przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2000 r. własność nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. B., o powierzchni 526 m², dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

Z uzasadnienia postanowienia wynika, że wymienioną nieruchomość R. i M. O. objęli w posiadanie przed II Wojną Światową. W 1949 r. R. i M. O. przenieśli posiadania tej nieruchomości – na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego – na rzecz K. i W. małż. S. K. i W. S. ogrodzili nieruchomość, a na początku lat 50. rozpoczęli na niej budowę domu.

K. S. zmarła w 1982 r. Spadek po niej nabyli mąż W. S. oraz dzieci W. L. i M. S.. Po śmierci matki W. L. i M. S. wspólnie wyremontowali dom i objęli nieruchomości we współposiadanie. W końcu lat 90. W. S. podczas pobytu w szpitalu ustną umową przeniósł przypadający mu udział w nieruchomości na rzecz syna M. S., a dnia 10 marca 2005 r. zawarł z synem pisemną umowę, potwierdzającą wcześniejsze przekazanie mu udziału w posiadaniu nieruchomości. W. L. zmarła w 2000 r. Jej spadkobiercami są K. L., T. L. i A. L.

Sąd Rejonowy uznał, że M i Z. małż. S. oraz W. L. byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości, ponieważ władali nią, jak właściciele. M. S. i W. L. wspólnie zajmowali się nieruchomością, przeprowadzili generalny remont domu i płacili podatki.

Sąd nie podzielił zarzutu pełnomocnika uczestnika postępowania Miasta W., że W i K. małż. S. nie byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości, ponieważ umowa z 1949 r., stanowiąca podstawę objęcia przez nich władztwa nad nieruchomością, została nazwaną umową dzierżawy. Dokonana z poszanowaniem art. 65 k.c. interpretacja umowy wskazuje, że zgodnym zamiarem stron umowy było przeniesienie „całości praw do działki, a nie ustanowienie stosunku prawnego o charakterze czasowym”. Władysław i K. S. zapłacili cenę za nieruchomość jednorazowo i ich stosunek do nieruchomości świadczy, że czuli się jej właścicielami.

Sąd Rejonowy uznał M. i R. O. za posiadaczy samoistnych nieruchomości w dobrej wierze. Jego zdaniem przemawiają za tym domniemania prawne przewidziane w art. 7 i art. 339 k.c. Nie ma podstaw do uznania ich za właścicieli nieruchomości, ponieważ nie są znane okoliczności nabycia przez nich nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że z dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów (...) (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.; dalej – dekret) sporna nieruchomość stała się własnością Gminy W., a następnie – Skarbu Państwa. W latach 1961- 1990 była wyłączona możliwość nabycia własności tej nieruchomości przez zasiedzenie. Uchylając art. 177 k.c. z dniem 1 października 1990 r., ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321; dalej – ustawa nowelizująca k.c.) przywróciła możliwość zasiedzenia także nieruchomości państwowych i uregulowała też kwestię biegu terminu (art. 10). Sporna nieruchomość została skomunalizowana z dniem 27 maja 1990 r. na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę pracowników samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.). Zdaniem Sądu od tego dnia należy liczyć bieg terminu do zasiedzenia

nieruchomości, który upłynął – z uwzględnieniem 10 lat z okresu obowiązywania przepisów wyłączających zasiedzenie – z dniem 27 maja 2000 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w W. – na skutek apelacji uczestnika postępowania Miasta W. – zmienił postanowienie Sądu Rejonowego i oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości.

Uznając, że apelujący nie mógł przedstawić w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji zaoferowanych w apelacji dowodów, Sąd odwoławczy dopuścił dowody z umów dzierżawy nieruchomości przez W. S. w latach 1964, 1969-1971, 1978-1979 i 1992-93. Jednakże z umów dzierżawy dotyczących okresu 1964-1979 nie wynika – zdaniem Sądu – że dotyczą one dzierżawy stanowiącej przedmiot zasiedzenia. Z umów dzierżawy dotyczących lat 1992-93 wynika natomiast jednoznacznie, że przedmiotem dzierżawy była sporna nieruchomość. Ponadto umowa z 1992 r. została zawarta na wniosek W. S. o przedłużenie umowy dzierżawy, co znaczy – zdaniem Sądu – że stosunek dzierżawy powstał wcześniej, choć nie można w sposób pewny ustalić początku jego powstania.

Oceniając zebrany w sprawie materiał z uwzględnieniem dowodów przeprowadzonych w postępowaniu apelacyjnym, Sąd drugiej instancji ustalił, że od śmierci K. S. do końca lat 90. jedynym posiadaczem nieruchomości był W. S. Sąd Apelacyjny nie podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji, że po śmierci matki W. L. objęła nieruchomość w posiadanie, „w udziale wynikającym z dziedziczenia”. Stanowiące podstawę tego ustalenia zeznania uczestników postępowania Sąd odwoławczy uznał za niewiarygodne, ponieważ pozostają w sprzeczności z ich wyjaśnieniami informacyjnymi, umowami dzierżawy nieruchomości w latach 1992-1993 i umową z dnia 10 marca 2005 r.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał, że nie ma podstaw do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. W. S., władający nieruchomością w chwili uchylecia art. 177 k.c., była posiadaczem zależnym. Bieg terminu zasiedzenia mógł zatem rozpocząć się najwcześniej po wygaśnięciu umowy dzierżawy z 1993 r., a więc od 1 stycznia 1994 r. Nie wdając się w ocenę, czy objęcie nieruchomości nastąpiło w dobrej czy złej wierze, nie ma wątpliwości, że do chwili zamknięcia rozprawy nie upłynął nawet dwudziestoletni termin przewidziany w art. 172 § 1 k.c. Do biegu terminu zasiedzenia nie ma zastosowania art. 10 ustawy nowelizującej k.c., ponieważ dotyczy on sytuacji, w której bieg terminu rozpoczął się z dniem wejścia w życie ustawy, tj. 1 października 1990 r.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik wnioskodawcy zarzucił naruszenie przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 172 w związku z art. 10 ustawy zmieniającej k.c., art. 339 k.c. i art. 176 k.c. oraz art. 234 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 339 i art. 336 k.c., art. 328 § 2, art. 233 § 1, art. 392 w związku z art. 391 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 381 k.p.c. w związku z art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 78 i art. 176 ust. 1 i Konstytucji. Powołując się na te podstawy, wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga druga podstawa kasacyjna, ponieważ dopiero gdy ona okaże się nieuzasadniona możliwa będzie ocena naruszenia prawa materialnego na tle ustaleń, które stanowią podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 9, poz. 128).

Naruszenia art. 3 k.p.c., art. 381 w związku z art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. oraz art. 78 w związku z art. 176 ust. 1 Konstytucji skarżący dopatrywał się w dopuszczeniu powołanych w apelacji dowodów z umów dzierżawy nieruchomości, które miały istotny wpływ na dokonaną przez Sąd odwoławczy ocenę charakteru posiadania nieruchomości stanowiącej przedmiot zasiedzenia. Jego zdaniem nie zaistniały okoliczności uzasadniające powołanie przytoczonych dowodów dopiero na etapie postępowania apelacyjnego.

Uregulowanie apelacji ustawą z dnia 1 marca 1996 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 189 ze zm.) daje podstawę do stwierdzenia, że nowela do kodeksu postępowania cywilnego przyjęła w zasadzie model apelacji pełnej. Kodeks nie wprowadza bowiem ograniczeń co do przyczyny apelacji i pozwala na przytoczenie w postępowaniu apelacyjnym nowych okoliczności faktycznych i powołanie nowych środków dowodowych w celu wykazania każdej wady orzeczenia sądu pierwszej instancji. Jednakże od 1 lipca 2000 r. powołanie nowych faktów i dowodów musi nastąpić już w samej apelacji (art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c.).

Przepis art. 381 k.p.c., regulujący kwestię nowych faktów i dowodów w postępowaniu apelacyjnym, opiera się na założeniu, że uprawnienie sądu drugiej instancji do pominięcia nowych faktów i dowodów jest wyrazem dążenia do koncentracji materiału procesowego i sprawności postępowania, a nie do ograniczenia zasady apelacji pełnej. Troska o koncentrację materiału procesowego i sprawność

postępowania muszą mieć na względzie także zasadę procesu sprawiedliwego i opartego na wszechstronnym badaniu sprawy. Należyte osądzenie sprawy wymaga, by sąd nie pomijał istotnych faktów i dowodów, a tym samym, by nie wydano orzeczenia bez uwzględnienia całego dostępnego materiału faktycznego i dowodowego. Przyjmując, że sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, art. 381 k.p.c. statuuje zasadę, iż nowe fakty i dowody są dopuszczalne, a tylko wyjątkowo mogą zostać pominięte. Z przewidzianej w przytoczonym przepisie możliwości pominięcia nowych faktów i dowodów sąd może korzystać według swobodnego uznania, lecz powinien brać pod rozwagę przyczyny, które były powodem spóźnionego powołania dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2003 r., I PK 415/02, OSNP 2004, nr 14, poz. 276).

Mając na względzie tak rozumiany art. 381 k.p.c., mający zasadnicze znaczenie dla oceny omawianego zarzutu, nie można podzielić stanowiska skarżącego, że przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym dowodów z umów dzierżawy nieruchomości nastąpiło z naruszeniem wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa. Przedstawiona w zaskarżonym wyroku wnikliwa ocena wskazanej przez apelującego przyczyny powołanie dopiero w apelacji dowodów z umów dzierżawy nieruchomości (zostały one odnalezione w archiwum po wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji), odwołująca się do właściwie rozumianego art. art. 381 k.p.c., uzasadnia konkluzję Sądu, że w okolicznościach sprawy wzgląd na zasadę sprawiedliwego procesu, opartego na całym dostępnym materiale faktycznym i dowodowym, przemawiał za dopuszczeniem dowodów powołanych w apelacji.

Przeprowadzenie powołanych w apelacji dowodów nie narusza konstytucyjnej zasady rozpoznania sprawy przez dwie instancje. Sprawa merytorycznie została bowiem rozpoznana z poszanowaniem tej zasady, z tą jedynie różnicą, że Sąd drugiej instancji – na skutek uzupełnienia postępowania dowodowego – dysponował bogatszym materiałem procesowym. Jednakże rozstrzygnięcie sprawy zostało oparte - zgodnie z art. 382 k.p.c. – zarówno na materiale zebranym w postępowaniu w pierwszej instancji, jak i w postępowaniu apelacyjnym. Warto też przypomnieć, że w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98 (OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nie godzi w zasadę instancyjności uznanie, iż sąd drugiej instancji może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku w trybie apelacji, bez przeprowadzania postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia.

Reasumując, zarzut przeprowadzenia wspomnianych dowodów z naruszeniem przytoczonych przez skarżącego przepisów prawa należało uznać za nieuzasadniony.

Zarzut naruszenia art. 234 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 339 k.c., art. 336 k.c., art. 3 k.p.c., art. 233 § 1 i art. 391 k.p.c. sprowadza się w istocie do tego, że zdaniem skarżącego dokonana przez Sąd odwoławczy ocena charakteru posiadania stanowiącej przedmiot zasiedzenia nieruchomości została dokonana z pominięciem domniemania, iż ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Z posiadaniem jest związane m.in. przewidziane w art. 339 k.c. domniemanie prawne, że ten kto faktycznie rzeczą włada, jest posiadaczem samoistnym. Ma ono jednak charakter domniemania wzruszalnego. To oznacza, że przestaje ono wiązać sąd – zgodnie z art. 234 k.c. c. – jeżeli zostanie obalone w postępowaniu sądowym. Wbrew zarzutowi skarżącego, taka sytuacja zaistniała w rozpoznawanej sprawie. Wyrażając odmienne stanowisko, nawiązujące do orzeczenia Sądu pierwszej instancji, skarżący pomija to, że zebrany w postępowaniu w pierwszej instancji materiał został uzupełniony istotnymi dla oceny charakteru posiadania nieruchomości dowodami w postaci umów dzierżawy z lat 1992-1999 i związanych z nimi podań W. S. o ich zawarcie. Z tych dowodów wynika jednoznacznie, że W. S. miał wolę władania nieruchomością jak dzierżawca, skoro w 1992 i 1993 r. wnosił o przedłużenie umowy dzierżawy zabudowanej działki i zawarł dwie roczne umowy dzierżawy.

Warto też przypomnieć, że przepisy prawa cywilnego nie wykluczają zmiany tytułu posiadania w toku posiadania. Oznacza to, że dopuszczalna jest możliwość jednostronnej zmiany posiadania zależnego w posiadanie samoistne. Uznając taką zmianę za możliwą, judykatura podkreśla jednak, że ciężar dowodu, iż posiadacz zmienił tytuł posiadania na bardziej korzystny dla siebie spoczywa na posiadaczu (por. orzeczenie Sąd Najwyższego z dnia 12 maja 1959 r., I CR 167/59, OSNC 1961, nr 1, poz. 8). Jednakże zebrany w sprawie materiał, uwzględniający dowody przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym, nie daje podstaw do przyjęcia takiej zmiany posiadania.

Z przedstawionych powodów zarzut skarżącego, że Sąd odwoławczy z naruszeniem przytoczonych przepisów prawa uznał, iż W. S. był posiadaczem zależnym nieruchomości co najmniej do końca 1993 r. należało również uznać za nieuzasadniony.

Zaskarżonego wyroku nie podważa zarzut naruszenia art. 328 § 2, art. 233 § 1 i art. 382 k.p.c. polegający – zdaniem skarżącego – „na braku wnikliwego rozważenia w uzasadnieniu istotnego twierdzenia wnioskodawcy zawartego w odpowiedzi na apelację

i wydanie orzeczenia z pominięciem wyników postępowania przed Sądem I instancji”. Przed wszystkim zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., regulujący kwestię oceny dowodów, nie może wypełniać podstawy kasacyjnej. Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76). W myśl dominującego orzecznictwa zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. stanowi usprawiedliwioną podstawę skargi tylko wtedy, gdy z powodu istotnych braków w uzasadnieniu zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 337/06, niepubl.). Skarżący nie wykazał, aby zaskarżony wyrok był dotknięty taką wadą. Według ugruntowanej judykatury naruszenie art. 382 k.p.c. ma miejsce wtedy, gdy sąd drugiej instancji, mimo przeprowadzonego przez siebie postępowania dowodowego, orzekł wyłącznie na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji albo oparł swe merytoryczne orzeczenie na własnym materiale z pominięciem wyników postępowania dowodowego przeprowadzonego przez sąd pierwszej instancji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1998, II CKN 815/97, „Wokanda” 1999, nr 1, s. 6). Zaskarżony wyrok nie jest dotknięty taką wadą. Wynika z niego zwłaszcza wyraźnie, że został on oparty także na materiale zebranym w postępowaniu w pierwszej instancji. Wprawdzie Sąd odwoławczy dokonał odmiennej oceny tego materiału, jednakże nie uzasadnia to zarzutu naruszenia art. 382 k.p.c. przez pominięcie wyników postępowania przed Sądem pierwszej instancji.

Uznanie drugiej podstawy kasacyjnej za nieuzasadnioną oznacza, że Sąd kasacyjny jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku i one stanowią podstawę oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego. W świetle tych ustaleń Sąd odwoławczy trafnie uznał, że W. S., który był jedynym posiadaczem zależnym nieruchomości co najmniej do końca 1993 r., nie nabył własności nieruchomości przez zasiedzenie z powodu oczywistego braku przesłanek do zasiedzenia. Nie budzi także wątpliwości stanowisko Sądu, że w sprawie nie ma zastosowania art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), ponieważ stanowiący podstawę rozstrzygnięcia stan faktyczny sprawy nie odpowiada hipotezie tego przepisu. Dokonane w sprawie ustalenia faktyczne nie dają także podstaw do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia przez następców prawnych zmarłego dnia 16 kwietnia 2007 r. W. S. z powodu co najmniej braku wymaganego do zasiedzenia upływu terminu, liczonego

nawet z uwzględnieniem art. 176 k.c. W tej sytuacji zarzut skarżącego, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art. 172 k.c. w związku z art. 10 przytoczonej ustawy z dnia 18 lipca 1990 r., art. 339 i art. 176 k.c. nie może odnieść zamierzonego skutku, ponieważ nie uwzględnia ustaleń stanowiących podstawę faktyczną orzeczenia. Nie został także naruszony art. 336 k.c. przez błędne – zdaniem skarżącego – ustalenie charakteru posiadania. W świetle dokonanych w sprawie ustaleń, opartych zwłaszcza na dowodach przeprowadzonych w postępowaniu apelacyjnym, nie ma wątpliwości, że W. S. wraził wolę władania nieruchomością jak dzierżawca.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁴ k.p.c.).