

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 listopada 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

*SSN Helena Ciepla (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Teresa Bielska-Sobkowicz*

*SSN Krzysztof Strzelczyk*

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

przy uczestnictwie B. B. oraz "E(...)"- Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w K., dawniej M(...)- K. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 25 listopada 2008 r., skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania B. B. od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 29 listopada 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 29 listopada 2007 r. oddalił apelację uczestniczki postępowania B. B. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. stwierdzającego, że Skarb Państwa z dniem 1 stycznia 1986 r. nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w K. przy ul. N. 4, stanowiącej działkę nr (...)/17, opierając rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i wnioskach:

Wymieniona nieruchomość o powierzchni 22m<sup>2</sup> wchodziła w skład większej nieruchomości położonej przy ul. N. 4, dla której prowadzona jest księga hipoteczna hip. Nr (...)2.

W 1949 r. sporządzono plan sytuacyjny nieruchomości położonej przy ul. W. (obecnie ul. N.) objętej księgą wieczystą hip. (...)4 wraz z projektem wydzielenia z księgi wieczystej hip. (...)2 parceli obszaru 22m<sup>2</sup> odpowiadającego kształtem nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania i przyłączenia do hip. (...)4.

Minister Gospodarki Komunalnej w dniu 12 marca 1954 r. wyraził zgodę na przejęcie w zarząd i użytkowanie przez (...) Zakłady Tworzyw Sztucznych w K. nieruchomości położonych w K. przy ul. W. oraz W. (obecnie N.).

Sąd Powiatowy w K. postanowieniem z dnia 20 listopada 1972 r. w sprawie Ns (...) stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w K. przy ul. W. o powierzchni 1337 m<sup>2</sup> – bez działki nr (...)/17 o kształcie trójkąta, objętej księgą wieczystą hip. (...)2. Postanowienie to w wyniku wznowienia postępowania w sprawie Ns (...) zostało zmienione przez oddalenie wniosku, po czym M.(...) Spółka z o.o. zwróciła ówczesnym właścicielom nieruchomości objętą postanowieniem z dnia 20 listopada 1972 r., lecz bez działki o kształcie trójkąta.

W księdze wieczystej Kw 1(...) w dziale I sprostowano oznaczenie nieruchomości przez wpisanie działki nr 23/8, z której pochodzi działka nr (...)/17 położona przy ul. N. 6, na podstawie wniosku z dnia 23 listopada 1994 r. i wykazu zmian gruntowych oraz mapy z 1965 r. W dniu 18 września 1995 r. odłączono z tej księgi wieczystej działkę nr (...)/8 do księgi Kw (...)5.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy podzielił też ocenę jurydyczną Sądu Rejonowego, że zostały spełnione przesłanki zasiedzenia przedmiotowej działki nr (...)/17 przez Skarb Państwa jako samoistnego posiadacza w złej wierze, bowiem posiadanie zostało nabyte bezprawnie, lecz nie w sferze imperium, a początek biegu zasiedzenia stanowi dzień 31 grudnia 1965 r., gdyż najpóźniej z tą datą sporządzona została mapa nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...)/8 stanowiąca podstawę wpisu w księdze wieczystej Kw 1(...).

W ocenie Sądu Okręgowego za działania władczej ingerencji Skarbu Państwa w sferę praw podmiotowych nie można uznać składanych wniosków o dokonanie wpisów zmian w oznaczeniu nieruchomości i odłączenia działki nr (...)/17 z księgi hip. (...)2 do księgi wieczystej Kw 1(...), a następnie Kw (...)5 na podstawie map geodezyjnych. Nie uwzględnił Sąd Okręgowy zgłoszonego w apelacji dowodu z postanowienia Sądu Powiatowego z dnia 28 września 1964 r. o dokonaniu w księdze wieczystej Kw 1(...) wpisu działki (...)/7 (poprzednio stanowiącej działkę (...)/08) o pow. 305m<sup>2</sup> oraz z akt sprawy I C (...), w której Sąd Rejonowy w K. wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2005 r. uzgodnił treść ksiąg wieczystych Kw (...)5 i Kw (...)0 „przenosząc” sporną działkę do księgi Kw (...)0 prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. N., stanowiącej własność uczestniczki B. B., a Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 21 października 2005 r.

oddalił apelację M.(...)u - Spółki z o.o., uznając, że uczestniczka mogła te dowody powołać w postępowaniu przed Sądem Rejonowym.

Uczestniczka postępowania w skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach wymienionych w art. 398<sup>3</sup> § 1 zarzuciła nieważność postępowania polegającą na niewezwaniu do udziału w sprawie B. G., która w dniu 19 kwietnia 2007 r. nabyła od skarżącej stanowiącą przedmiot postępowania działkę nr (...)/17 oraz naruszenie:

- art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 października 1990 r. przez błędną wykładnię polegającą na ustaleniu, że hipoteza tego przepisu obejmuje stan faktyczny przyjęty za podstawę rozstrzygnięcia, a w szczególności przez przyjęcie, że Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem działki nr (...)/17 przez okres 20 lat,

- art. 228 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez pominięcie wyroków: Sądu Rejonowego z dnia 18 kwietnia 2005 r. w sprawie I C (...) i Sądu Okręgowego z dnia 21 października 2005 r. o uzgodnieniu treści ksiąg wieczystej Kw (...)5 przez odłączenie działki (...)/17 i dołączenie jej do księgi wieczystej Kw (...)0 obejmującej nieruchomości stanowiącą własność skarżącej.

W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia orzekającego co do meritum oraz w całości postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważany w pierwszej kolejności jako najdalej idący zarzut nieważności postępowania nie może odnieść zamierzonego skutku. Wprawdzie w orzecznictwie Sądu Najwyższego zachodzi rozbieżność co do tego, czy niewezwanie do udziału w sprawie osoby zainteresowanej w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości na rzecz innej osoby pociąga za sobą nieważność postępowania, jednak przeważa pogląd, że nie powoduje ono nieważności, a jedynie stanowi uchybienie procesowe, które może uzasadniać podstawę kasacji, jeżeli zostanie wykazane, że mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1996 r., I CKU 29/96, Prok. I Pr.1997, nr 3, poz. 39, z 21 maja 1997 r., KI CKN 39/97, OSNC 1997, nr 12, poz.197, z 17 grudnia 1998 r., II CKN 84/98, OSNC 1999, nr 5, poz.101 i z 23 września 1999 r., III CKN 352/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 62). W orzeczeniach tych Sąd Najwyższy stoi na stanowisku, że o nieważności nie może być mowy, gdyż pozbawienie możliwości obrony praw jest możliwe tylko w stosunku do osoby, biorącej udział w sprawie i pogląd ten Sąd w obecnym składzie podziela.

Skarżąca nie wykazała, by niewezwanie nabywcy przedmiotowej nieruchomości mogło mieć wpływ na wynik sprawy, skoro jako zbywca uczestniczyła w postępowaniu.

Drugie rozwiązanie prowadzące do takiego samego wniosku wynika z zastosowania w postępowaniu nieprocesowym art.192 pkt. 3 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c. W przepisach normujących to postępowanie brak jest regulacji dotyczącej zbycia nieruchomości po wszczęciu postępowania o zasiedzenie. Powstaje więc pytanie, czy regulujący taką sytuację w procesie przepis art.192 pkt. 3 k.p.c. można poprzez art. 13 § 2 k.p.c. zastosować w postępowaniu nieprocesowym. Na tak postawione pytanie należy udzielić odpowiedzi twierdzącej z następujących przyczyn.

Istota art.192 pkt. 3 k.p.c. polega przede wszystkim na tym, by wyrok, jaki zapadnie, mógł odnieść bezpośredni skutek również wobec nabywcy. Z uregulowania zawartego w tym przepisie wynika, że nie ma zakazu zbycia w toku procesu rzeczy lub prawa objętych sporem oraz że z chwilą zawiśnięcia sporu prawo bierze w obronę stronę przeciwną przed ujemnymi następstwami takiej czynności. Celem więc tego przepisu jest ochrona drugiej strony przed negatywnymi skutkami zbycia przedmiotu sporu, które pozostaje bez znaczenia na dalszy bieg postępowania i wynik sporu. Według stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w orzeczeniu z dnia 4 lipca 1988 r., IV CR 183/88 (niepubl.), przepis ten ma także zastosowanie w razie rozporządzenia nieruchomością w toku sprawy o ukształtowanie prawa względem tej nieruchomości.

Przenosząc te rozważania na grunt postępowania nieprocesowego, należy stwierdzić, że przepisy normujące to postępowanie również nie zawierają zakazu zbycia nieruchomości w toku postępowania o zasiedzenie. Nie regulują jednak wpływu zbycia na bieg tego postępowania.

Według art.13 § 2 k.p.c. przepisy o procesie stosuje się – jeśli przepisy szczególne nie stanowią inaczej – odpowiednio do postępowania nieprocesowego. Zgodnie z ogólnie przyjętymi w prawie zasadami „odpowiedniego” stosowania przepisów, niektóre z nich znajdują zastosowanie wprost, bez żadnych modyfikacji, inne tylko pośrednio, a więc z uwzględnieniem konstrukcji, istoty i odrębności postępowania, w którym znajdują zastosowanie, a inne nie będą mogły być wykorzystane w żadnym zakresie (por. orzec. Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1975 r., I CO 9/75, OSNCP 1976, nr 10, poz. 219). Postępowanie o zasiedzenie ma wspólne cechy ze sporem o nieruchomość. Występują w nim bowiem przeciwstawne interesy stron, zatem te same racje, które przemawiają za ochroną strony przeciwnej w procesie w razie zbycia

przedmiotu sporu, przemawiają za ochroną właściciela w razie zbycia nieruchomości w toku postępowania o zasiedzenie. Dają więc podstawę do przyjęcia dopuszczalności zastosowania art. 192 pkt. 3 k.p.c. także w postępowaniu nieprocesowym o zasiedzenie. W konsekwencji zbycie nieruchomości w toku tego postępowania pozostaje bez znaczenia na dalszy bieg postępowania, a orzeczenie odniesie skutek wobec nabywcy.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 228 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. Zaskarżenie skargą kasacyjną orzeczenia sądu drugiej instancji nie może opierać się na zarzutach dotyczących uchybień sądu pierwszej instancji, a przepis art. 228 § 2 k.p.c. dotyczy postępowania przed sądem pierwszej instancji. Uchybienia te podlegają bowiem kontroli apelacyjnej. Gdyby nawet we wskazanej podstawie dopatrzeć się zarzutu pod adresem sądu drugiej instancji, to mógłby się on sprowadzać do naruszenia art. 382 k.p.c., bądź art. 381 k.p.c. z uwagi na uznanie za spóźniony dowód między innymi z akt sprawy I C (...) Sądu Rejonowego w K., lecz taki zarzut nie został zgłoszony (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1991 r., I CKN 97/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 87).

Nie można natomiast odmówić słuszności zarzutowi naruszenia art. 172 § 2 k.c. aczkolwiek tylko z jednej z przyczyn powołanych na uzasadnienie tego zarzutu. Mianowicie skarżąca zasadnie powołuje się na niedokonanie przez Sąd drugiej instancji oceny przesłanki posiadania spornej działki przez Skarb Państwa w świetle wyroku Sądu Rejonowego w K. z dnia 18 kwietnia 2005 r. w sprawie I C (...) o uzgodnieniu treści księgi wieczystej Kw (...)5 z rzeczywistym stanem prawnym, stwierdzającego prawo własności spornej działki na rzecz skarżącej. W tej sytuacji nie sposób odeprzeć zarzutu naruszenia powołanego przepisu, bowiem o prawidłowym jego zastosowaniu można mówić dopiero wówczas, gdyby ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia pozwalały na ocenę tego zastosowania (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, niepubl.). Zupełnym nieporozumieniem jest natomiast powołanie się przez skarżącą - na uzasadnienie zarzutu naruszenia art. 172 § 2 k.c. - na przywrócone w 2006 r. posiadanie spornej działki jako nieprzerwane w rozumieniu art. 345 k.c. Zasiedzenie nieruchomości następuje bowiem z mocy prawa (ex lege) z upływem wymaganego ustawą okresu posiadania, a wszelkie zdarzenia, które zaszły po upływie tego okresu nie mają znaczenia prawnego.

Z tych względów Sąd Najwyższy zaskarżone orzeczenie uchylił i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).