

POSTANOWIENIE

Dnia 12 marca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka

SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku W. T. i R. T.

przy uczestnictwie Miasta W., Z. T. i J. T.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 12 marca 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Miasta W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 4 czerwca 2007 r., sygn. akt V Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżone postanowienie zmieniające orzeczenie sądu pierwszej instancji i uwzględniające wniosek W. T. i R. T. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie zostało wydane przy uwzględnieniu następujących istotnych okoliczności faktycznych:

Rodzice wnioskodawców i uczestnicy postępowania Z. T. i J. T. zawarli w roku 1967 umowę w formie pisemnej sprzedaży domku jednorodzinnego z poprzednią właścicielką nieruchomości o pow. 500,09 m² położonej na terenie miasta W., podlegającej przepisom dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i

użytkowaniu gruntów na obszarze miasta W. (Dz. U. poz. 279), stanowiącej wskutek tego przedmiot własności Miasta. Kupujący zamieszkali w nabytym domu, ogrodzili nieruchomość i urządzili warsztat rzemieślniczy wznosząc budynki. Po kilku latach objęli w posiadanie dalsze grunty opuszczone przez sąsiadów, ustępujących z nich ze względu na przygotowywanie terenów pod inwestycję drogową.

Organy Miasta na początku roku 2005 wezwały Z. i J. T. do zawarcia umowy dzierżawy, zapowiadając w razie odmowy wszczęcie sądowego procesu windykacyjnego. Posiadacze nieruchomości, tj. rodzice wnioskodawców odmówili zawarcia takiej umowy i w dniu 26 kwietnia 2005 r. zawarli z synami mieszkającymi gdzie indziej, umowę przeniesienia posiadania samoistnego z zachowaniem władztwa do części przedmiotu umowy. Pismo to oznaczone przez notariusza datą pewną zawiera oświadczenia dotychczasowych posiadaczy samoistnych o oddaniu nieruchomości w takie same posiadanie wnioskodawcom bez prawa jej zbycia osobom trzecim. Wnioskodawcy wstępujący w posiadanie oświadczyli, że budynki z wyjątkiem niektórych pomieszczeń pozostawiają dotychczasowym posiadaczom na czas prowadzenia przez J. T. działalności gospodarczej, nie krócej niż do roku 2015.

Powództwo o wydanie nieruchomości przeciw J. T. i Z. T. zostało wytoczone 27 maja 2007 r. i nierozstrzygnięte dotychczas. Pozwani wnosili o oddalenie pozwu i wskazali, że posiadaczami samoistnymi są ich synowie tj. wnioskodawcy w postępowaniu o zasiedzenie nieruchomości. W tym niezakończonym procesie Sąd na wniosek powoda wezwał wskazane osoby do udziału w sprawie w charakterze pozwanych (art. 193 § 3 k.p.c.).

W zarysowanych wyżej okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy ustalił, że rodzice wnioskodawców byli samoistnymi posiadaczami w złej wierze do 27 maja 2005 r. jednak nie nabyli własności nieruchomości przez zasiedzenie, ponieważ bieg terminu został przerwany wniesieniem w ostatnim dniu powództwa o wydanie (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Według oceny tego Sądu umowa o przeniesienie posiadania z 26 kwietnia 2005 r. nieznaną porządkowi prawnemu, nie doprowadziła do zmian w osobach posiadaczy samoistnych, a sposób władania manifestowany przez wnioskodawców nie odpowiadał pojęciu posiadania samoistnego.

Sąd Okręgowy po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji wnioskodawców uwzględnił wniosek w wyniku odmiennej oceny zebranego materiału prowadzącej do wniosku, że posiadanie zostało przeniesione z uczestników na wnioskodawców, a umowa z 26 kwietnia 2005 r. miała na celu dokumentowanie i określenie warunków

przeniesienia posiadania. Zmiana posiadaczy polegała na przekształceniu posiadania J. i Z. T. z samoistnego w zależne, zostało ono zatem dokonane w sferze woli (*animus*) wyrażonej w umowie. Bezpośrednią przyczyną zawarcia umowy, niezależnie od pogarszania się stanu zdrowia J. T. były żądania miasta W. skierowane do posiadaczy dotychczasowych. Uczestnicy chcieli uniemożliwić miastu W. przerwanie biegu przedawnienia, gdyż mieli świadomość, że tylko przenosząc posiadanie mogą się obronić przed roszczeniem windykacyjnym właściciela. Sąd Okręgowy wskazał, że posiadanie samoistne przejawiało się również w sferze faktycznej, przytaczając treść rozmów z innymi osobami, prowadzeniu prac porządkowych, wykonywaniu remontów koniecznych i pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości. Ocena charakteru władania wnioskodawców jako posiadania samoistnego pozwoliła doliczyć posiadanie poprzedników (art. 176 § 1 k.c.) i uznać, że własność nieruchomości wskutek zasiedzenia z dniem 27 kwietnia 2005 r. przeszła na wnioskodawców. W skardze kasacyjnej od tego postanowienia wniesionej przez Miasto W. przytoczono naruszenie przepisów art. 58 § 1 i 2, art. 83 § 1, art. 348 i 349, art. 336 i 337 oraz art. 172 i 176 k.c. w związku z art. 10 ustawy zmieniającej kodeks cywilny. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie art. 378 § 1 w zw. z art. 363 § 3 k.p.c. odnośnie do kosztów postępowania. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Umowa o przeniesienie posiadania z 26 kwietnia 2005 r., istotna dla oceny zasadności skargi kasacyjnej prawidłowo została uznana za dokumentację zdarzenia faktycznego w postaci zmiany osoby posiadacza. Definicja posiadania samoistnego i zależnego (art. 336 k.c.) uprawnia do uznania ich za kwalifikowane prawnie stany faktyczne, niewątpliwie odgrywające ważną rolę w stosunkach cywilnoprawnych i pozostające pod ochroną prawa. Dlatego zmiana posiadacza następuje w sferze faktycznej przez odmienne władanie i stanowi czynność realną a nie czynność prawną. Nie wyklucza to jednak sporządzania przez posiadacza ustępującego i obejmującego rzecz we władanie dokumentu podobnego do umowy i nieraz nazywanego umową potwierdzającego zajście takiego zdarzenia. Dzieje się tak z różnych przyczyn. Zmiana posiadacza może być skutkiem wydania rzeczy jako świadczenia wynikającego z ważnego zobowiązania, dlatego odpowiednią wzmiankę zamieszcza się w umowie nakładającej obowiązek tego świadczenia. Sporządzenie dokumentu może pełnić funkcje dowodowe w razie sporu opartego na przesłance samowoli (art. 344 § 1 k.c.).

Oświadczenia dotyczące zmiany posiadacza nie wywołują jednak bezpośrednich skutków prawnych i trafnie Sąd Rejonowy odrzucał możliwość uznania ich za ważną czynność prawną, choć dla uniknięcia wątpliwości należy jeszcze raz podkreślić, że termin przeniesienie posiadania jest poprawny gdy nadaje formę pisemną oświadczeniu wiedzy.

Sąd Okręgowy zwrócił wszakże uwagę w uzasadnieniu na szczególny rodzaj zmiany w osobie posiadacza uregulowany w art. 349 k.c. określany mianem *constitutum possessorium*. Ze względu na dotychczasowe ustalenia można pominąć zmianę, w wyniku której dotychczasowy posiadacz zależny staje się samoistnym, a posiadacz samoistny staje się posiadaczem zależnym. W rozpoznawanej sprawie posiadaczami samoistnymi miały się bowiem stać osoby nieposiadające dotychczas nieruchomości. Zwrócić należy zatem uwagę, że art. 349 k.c. nie zmienia istoty posiadania polegającej na władaniu. Wyjątkowość konstrukcji *constitutum possessorium* wynika z tego, że dotychczasowy posiadacz samoistny zachowuje rzecz lecz włada nią już w inny – zależny sposób, natomiast obejmujący we władanie nie był dotychczas posiadaczem i obejmuje władanie we wszystkich sferach przysługujących właścicielowi. Bezpieczeństwo prawne utworzonego stanu wymaga z woli ustawodawcy „ukształtowania stosunku prawnego”, tj. dokonania ważnej czynności prawnej dającej ochronę dotychczasowemu posiadaczowi samoistnemu.

Z dotychczasowych rozważań wynika, że tzw. umowa o przeniesienie posiadania sporządzona w formie pisemnej wyraża wiedzę osób o zdarzeniu faktycznym i nie jest czynnością prawną zdolną na podstawie art. 56 k.c. wyrzeć skutki w zakresie posiadania. W dokumencie tym znajduje się również oświadczenie woli dotyczące oddania nieruchomości w użyczenie. Umowa użyczenia, jako czynność prawna podlega ocenie co do zgodności z prawem i zasadami współżycia społecznego. Ustalenie Sądu drugiej instancji, że celem czynności z 26 kwietnia 2005 r. było uniknięcie skutków zapowiadanego powództwa windykacyjnego nakazuje ocenę ważności umowy użyczenia dokonywaną pod kątem zgodności z zasadami współżycia społecznego a oświadczenia woli komodantów pod kątem pozorności (art. 83 § 1 k.c.). Ustalenie nieważności umowy bądź niezawarcia jej ze względu na wadę oświadczenia woli użyczeniodawców prowadziłyby do odrzucenia koncepcji przeniesienia posiadania w postaci *constitutum possessorium* i powrót do oceny samoistnego posiadania na podstawie wykazanych aktów władania po 26 kwietnia 2005 r. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia opisujące sposób władania przy użyciu

nieskonkretyzowanych pojęć ogólnych (zwiększenie aktywności, prace porządkowe, itp.) nie pozwala uznać za nieuzasadnione zarzutów Miasta W., że sposób władania nieruchomością przed i po sporządzeniu umowy z 26 kwietnia 2005 r. był taki sam, a w rezultacie przepisy art. 336 k.c. i art. 172 k.c. zostały niewłaściwie zastosowane.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy postanowił na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. jak na wstępie.