

Sygn. akt I CSK 82/09

POSTANOWIENIE

Dnia 5 listopada 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Z.J., E.J. i M.J.

przy uczestnictwie miasta W., W.S., R.K., R.S. i Z.S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 listopada 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania - miasta W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 25 sierpnia 2008 r., sygn. akt [...],

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

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, z dniem 27 maja 2005 r., na rzecz E.J., M.J., R.S. i A.S. udziałów nieruchomości w częściach równych po $\frac{1}{4}$. Ustalił, że do dnia 27 maja 1990 r. właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa, a od tego dnia nieruchomość przeszła na własność Gminy W., obecnie miasta W. Przedmiotowa nieruchomość od dnia 22 października 1958 r. była w samoistnym posiadaniu S.M., od dnia 2 czerwca 1960 r. w samoistnym posiadaniu F. i S.K., następnie od 1995 r. posiadali ją W.S. i B.J., którzy w dniu 21 kwietnia 2005 r. przenieśli posiadanie tej nieruchomości na rzecz swoich dzieci, na rzecz których opiewa ostateczne żądanie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Ci ostatni, a więc dzieci B.J. oraz dzieci W.S. od 2005 r. zajmują działkę, uprawiają ją, traktują jako działkę rekreacyjną od wczesnej wiosny do późnej jesieni, dbają o nią, pielęgnują trawę. Sąd ten nadto ustalił, że 23 maja 2005 r. Gmina miasta W. wystąpiła p-ko B.J. i W.S. z powództwem o wydanie przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie Sądu I instancji z chwilą utraty 27 maja 1990 r. statusu przedmiotu własności państwowej przez tę nieruchomość, znajdującą się w posiadaniu samoistnym osoby nie będącej właścicielem, powstała możliwość nabycia jej przez zasiedzenie, jak i rozpoczął się bieg jej zasiedzenia. Uwzględniając art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) oraz fakt objęcia tej nieruchomości w posiadanie samoistne w złej wierze przez S.M., Sąd ten uznał, że bieg zasiedzenia został przerwany w dniu 23 maja 2005 r. poprzez wytoczenie powództwa o wydanie nieruchomości.

W następstwie rozpoznania apelacji wnioskodawców oraz uczestników postępowania, z wyjątkiem uczestnika Gminy m. W., Sąd drugiej instancji reformatoryjnym postanowieniem uwzględnił wniosek, stwierdzając nabycie przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005 r. na współwłasność w udziałach $\frac{1}{4}$ części przedmiotowej nieruchomości. Zaaprobował ustalony dotychczas stan faktyczny i przyjął go za podstawę dalszych rozważań. Nadto sąd odwoławczy podzielił jako prawidłową wykładnię art. 10 powołanej wyżej ustawy odnośnie do możliwości

skrócenia okresu posiadania wymaganego do nabycia własności przez zasiedzenie i stwierdził, że doszło do skutecznego zasiedzenia w dniu 27 maja 2005 r. Sąd ten ocenił bowiem, jako wadliwe stanowisko Sądu I instancji, że wytoczenie przez uczestnika miasto W. powództwa windykacyjnego przeciwko B.J. i W.S. przerywa bieg zasiedzenia w sytuacji, gdy uprzednio osoby te przekazały umową zawartą przed wytoczeniem tego powództwa, posiadanie przedmiotowej nieruchomości na rzecz swoich dzieci. Umowa ta wywarła więc taki skutek, że powództwo windykacyjne wytoczone zostało przeciwko innym osobom, aniżeli aktualni posiadacze nieruchomości. W tej sytuacji Sąd drugiej instancji uznał, że bieg zasiedzenia nie został przerwany, a zatem posiadacze nabyli z dniem 27 maja 2005 r. własność przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie. Sąd ten nadto podkreślił, że uczestnik postępowania miasto W. nie podjął inicjatywy dowodowej w celu wykazania prawidłowości zarzutu pozorności umowy o przeniesieniu posiadania.

Skarga kasacyjna uczestnika miasta W. oparta została na obu podstawach kasacyjnych. W ramach drugiej podstawy zarzucano naruszenie:

- art. 610 § 1 w zw. z art. 670 § 1 w zw. z art. 677 § 1 k.p.c. przez zaniechanie dokonania z urzędu ustaleń w zakresie ważności umowy przedwstępnej darowizny oraz zaniechania ustaleń co do skutków tej umowy w zakresie przeniesienia posiadania nieruchomości;
- art. 382 k.p.c. przez pozbawienie uczestnika merytorycznego rozpoznania sprawy w dwóch instancjach wobec wydania orzeczenia reformatoryjnego w oparciu o stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji;
- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 w zw. z art. 398²¹ oraz art. 361 k.p.c. przez pominięcie wskazania przyczyn uznania, że bieg terminu zasiedzenia nie został przerwany, przy oparciu orzeczenia na odmiennej podstawie faktycznej, ustalonej na podstawie niezmienionego materiału dowodowego.

Zarzuty mieszczące się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej obejmują naruszenie następujących przepisów:

- art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 176 § 1 k.c. w zw. z art. 339 k.c., przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu samoistności posiadania przedmiotowej nieruchomości w dacie wytoczenia powództwa o jej wydanie;
- art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez niezastosowanie i przyjęcie, iż nie doszło do przerwania biegu zasiedzenia.

W piśmie procesowym wnioskodawcy i uczestnicy (z wyjątkiem uczestnika miasta W.) wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania, podnosząc że nawet ewentualna nieważność umowy z dnia 21 kwietnia 2005 r. jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, ponieważ przeniesienie posiadania następuje w drodze faktycznego wydania nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie wobec trafności jednego z zarzutów sformułowanych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Nietrafne okazały się zarzuty mieszczące się w ramach drugiej podstawy kasacyjnej. Zarzut naruszenia art. 610 § 1 w zw. z art. 670 § 1 w zw. z art. 677 § 1 k.p.c. uzasadniony zaniechaniem dokonania z urzędu ustaleń co do ważności przedwstępnej umowy darowizny oraz jej skutków w zakresie przeniesienia posiadania nieruchomości, nawet gdyby był uzasadniony, nie mógłby mieć istotnego wpływu na wynik sprawy, a to wyklucza wystąpienie drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.). Dla przeniesienia posiadania nieruchomości nie jest niezbędne zawieranie jakiegokolwiek umowy, o czym świadczą regulacje zawarte w art. 348 k.c. i art. 349 k.c., z których pierwsza wręcz wiąże przeniesienie posiadania wyłącznie z wydaniem rzeczy. Ocena ważności umowy i jej skutków dla przeniesienia posiadania nie miałyby więc istotnego znaczenia dla przesądzenia o osobie posiadacza nieruchomości, a w konsekwencji i o istotnym wpływie tej okoliczności na wynik sprawy.

Nie stanowi również naruszenia art. 382 k.p.c. przez Sąd drugiej instancji wydanie orzeczenia reformatoryjnego w oparciu o stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji. Taka sytuacja jest oczywiście dopuszczalna, ponieważ polega na dokonaniu przez Sąd odwoławczy, będący Sądem meriti, odmiennej oceny prawnej stanu faktycznego ustalonego przez Sąd pierwszej instancji,

a następnie zaakceptowanego przez Sąd drugiej instancji. Odmienne stanowisko prezentowane w tym względzie przez stronę skarżącą prowadzi do niemożliwego do zaakceptowania wniosku, że Sąd drugiej instancji, akceptując ustalony stan faktyczny nie mógłby dokonać jego odmiennej oceny prawnej, a w konsekwencji wydać orzeczenia reformatoryjnego. Odrębną kwestią jest natomiast to, czy ocena prawna Sądu odwoławczego może być oceniona jako trafna w będącym podstawą orzekania i zaaprobowanym ustalonym stanie faktycznym. Kwestia ta dotyczy już jednak prawidłowości dokonywanej przez Sąd odwoławczy wykładni i subsumpcji przepisów będących materialnoprawną podstawą rozstrzygnięcia, a zatem dokonania kontroli kasacyjnej w tym zakresie nie może skutecznie uzasadniać zarzut naruszenia prawa procesowego.

Wreszcie chybiony okazał się zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 § 2 k.p.c., uzasadniony pominięciem wskazania przyczyn uznania, że bieg terminu zasiedzenia nieruchomości na rzecz wnioskodawców nie został przerwany i oparcie orzeczenia na odmiennej podstawie faktycznej niż uczynił to Sąd Rejonowy. Po pierwsze, uzasadnienie tego zarzutu dowodzi wystąpienia wewnętrznej sprzeczności wyводу, ponieważ najpierw strona skarżąca twierdzi, że orzeczenie reformatoryjne wydane zostało w oparciu o stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji, by następnie zarzucać, że Sąd drugiej instancji orzekł na odmiennej podstawie faktycznej niż Sąd Rejonowy. Po wtóre, wbrew stanowisku strony skarżącej, Sąd odwoławczy jednoznacznie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia przyczyny, które spowodowały, iż nie doszło do przerwania biegu zasiedzenia przez upływem terminu zasiedzenia, wyraźnie stwierdzając, że powództwo windykacyjne wytoczone zostało przeciwko innym osobom, aniżeli posiadacze nieruchomości. Wyjaśnione więc zostały motywy rozstrzygnięcia w oparciu o wskazanie podstawy faktycznej, co wyklucza zasadność zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (wyrok SN z dnia 7 maja 2002 r., I CKN 105/00, niepubl.; wyrok SN z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, Mon. Praw. 2007/17/930).

Brak uzasadnionych podstaw do uznania za usprawiedliwioną drugą podstawę kasacyjnej spowodował, że oceny zarzutów naruszenia przepisów prawa

materialnego należało dokonać z uwzględnieniem stanu faktycznego będącego podstawą orzekania dla Sądu drugiej instancji.

O powodzeniu skargi kasacyjnej przesądziła trafność zarzutu niewłaściwego zastosowania art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 176 § 1 k.c. wobec braku niezbędnych adekwatnych ustaleń dla dokonania subsumpcji tych przepisów, a w szczególności braku jednoznacznych do przyjęcia podstaw, w będącym podstawą orzekania stanie faktycznym, że wnioskodawcy byli posiadaczami nieruchomości. Uprzednie jednoznaczne przesądzenie tej kwalifikacji wskazanego sposobu korzystania z nieruchomości stanowiłoby bowiem dopiero niezbędną podstawę do posłużenia się domniemaniem z art. 339 k.c. Tymczasem Sąd odwoławczy nie przesądził samodzielnie o statusie posiadaczy w odniesieniu do czworga wnioskodawców, ani też wcześniej nie przesądził tego jednoznacznie Sąd pierwszej instancji. Ten ostatni ustalił co prawda, że od 2005 r. działkę zajmują wnioskodawcy, jednakże nie uprawiają jej, a traktują jako działkę rekreacyjną, zajmują się nią od wczesnej wiosny do późnej jesieni, dbają o nią, pielęgnują trawę. Nadto Sąd I instancji ustalił, że od 2005 r. działkę - traktowaną jako rekreacyjną - zajmuje czworo wnioskodawców, działka jest zadbana, regularnie koszona jest trawa, opłacany jest podatek od nieruchomości. Ustalony sposób takiego właśnie korzystania nie został jednak w sposób jednoznaczny oceniony przez Sądy obu instancji jako posiadanie, co czyni co najmniej przedwczesnym zastosowanie art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 176 § 1 k.c., ponieważ domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.) musi poprzedzać ocena Sądu, iż opisane władztwo było posiadaniem. Samo bowiem faktyczne władanie, pozbawione woli ukierunkowanej na treść i zakres prawa własności jest i zostaje tylko faktycznym władaniem. Natomiast samoistne posiadanie zakłada świadomość posiadania, będącą wyobrażeniem posiadacza o przysługującym mu prawie własności. Objęcie rzeczy w posiadanie samoistne oznacza uznanie się z przyczyn usprawiedliwionych za właściciela, albo choćby chęć władania rzeczą dla siebie jak właściciel, wiedząc że nie jest się właścicielem (postanowienie SN z dnia 5 grudnia 2007 r., I CSK 300/07, OSNC-ZD 2008/3/91). W orzecznictwie przyjęto zarazem, że posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie utraci jej posiadania. Istotne jest bowiem nie wykonywanie konkretnych

czynności wobec rzeczy, lecz to czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania np. powództwa o przywrócenie posiadania. Występowanie tej możliwości przesądza o istnieniu posiadania (por. postanowienie SN z dnia 7 kwietnia 1994 r. III CRN 18/94, niepubl.). Brak zatem jednoznacznej oceny Sądów obu instancji odnośnie do charakteru wykonywanego przez wnioskodawców władztwa przesądza o braku stanowczego ustalenia odnośnie do wystąpienia jednej z niezbędnych przesłanek zastosowania art. 172 § 1 k.c. i art. 176 § 1 k.c. Zasadność zarzutu naruszenia tych przepisów przez ich niewłaściwe zastosowanie w ustalonym dotychczas stanie faktycznym przesądziła o uwzględnieniu skargi kasacyjnej uczestnika postępowania miasta W.

Nietrafny okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez niezastosowanie i przyjęcie, że nie doszło do przerwania biegu zasiedzenia. Bezsprzeczne jest, że powództwo windykacyjne wytoczono dnia 23 maja 2005 r. przeciwko pozwanym, którzy nie są wnioskodawcami ubiegającymi się o stwierdzenie na ich rzecz zasiedzenia nieruchomości, będącej przedmiotem powództwa windykacyjnego. Tymczasem wytoczenie powództwa windykacyjnego przerywa bieg terminu zasiedzenia tylko w stosunku do pozwanego (pозwanych), będącego posiadaczem nieruchomości ubiegającym się o stwierdzenie na jego rzecz nabycia własności posiadanej nieruchomości przez zasiedzenie (por. uchwałę SN z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSNC 1993/3/31). Ponieważ pozwanym w procesie windykacyjnym byli W.S. oraz B.J., którzy nie ubiegali się w tym postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia na swoją rzecz, przeto wszczęcie postępowania windykacyjnego przeciwko innym osobom aniżeli ubiegające się o stwierdzenie zasiedzenia nie mogło skutkować przerwaniem biegu zasiedzenia na rzecz tych ostatnich. Sąd Apelacyjny nie dopuścił się więc zarzucanego mu naruszenia art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.

W tym stanie rzeczy, wobec usprawiedliwionej pierwszej podstawy kasacyjnej w odniesieniu do pierwszego ze sformułowanych w jej ramach zarzutów, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, działając na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.