

Sygn. akt I CSK 430/08

POSTANOWIENIE

Dnia 5 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)
SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)
SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku S.K.

przy uczestnictwie Miasta Stołecznego Warszawy

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 czerwca 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

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

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wnioskodawca S.K. w dniu 18 listopada 2005 r. wniósł o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności działki o nr ewidencyjnym [...]1, powierzchni 311 m², położonej w obrębie [...] przy ul. W. w W., dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Wskazał, że działka nr [...]1 jest trwale złączona z działką nr [...]7, do której przysługuje mu prawo własności oraz, że obie działki są ogrodzone i traktowane jako jedna nieruchomość.

Postanowieniem z dnia 25 września 2007 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek. Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania.

W 1935 r. dziadkowie wnioskodawcy nabyli działkę przy ul. W. 3 w W. o pow. 1032,5 m² składającą się z działek [...]1 i [...]7. Na działce nr [...]7 wzniesli w 1939 r. budynek mieszkalny. W 1945 r. własność całej nieruchomości przeszła na Skarb Państwa na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, jednak od roku 1951 zamieszkiwali na niej dziadkowie wnioskodawcy i jego ojciec H.K. Wyprowadzili się z nieruchomości w 1959 r., pozostawiając tam siostrę H.K. W 1962 r. ojciec wnioskodawcy ponownie zamieszkał, wraz z żoną i wnioskodawcą, w części domu położonego na działce nr [...]7. Nieruchomość została podzielona pomiędzy ojca wnioskodawcy oraz jego siostrę. H.K. był użytkownikiem wieczystym działki nr [...]7, zaś przyległą działkę nr [...]1 używał jako ogród mając świadomość, że należy ona do Skarbu Państwa. Małżonkowie H. i B.K. uzyskali przekształcenie użytkowania wieczystego działki nr [...]7 w prawo własności, zaś własność działki nr [...]1 przeszła w dniu 3 lutego 1992 r. ze Skarbu Państwa na Dzielnicę Gminę W. na mocy decyzji Wojewody Mazowieckiego, a z dniem 15 marca 2002 r. działka stała się własnością m. st. Warszawy. W dniu 10 listopada 2000 r. małżonkowie H. i B.K. umową darowizny przekazali własność działki nr [...]7 na rzecz wnioskodawcy i jego żony E.K. Od tego czasu S.K., tak jak jego ojciec, użytkuje całą działkę zabudowaną oraz jako ogród działkę nr [...]1. Ma jednak świadomość, że nie jest ona jego własnością i nie opłaca od niej podatku. Działki nr [...]7 i [...]1 są fizycznie połączone i ogrodzone jednym ogrodzeniem.

Sąd Rejonowy stwierdził, że nastąpiło przejście posiadania działki nr [...]1 z H.K. na S.K., a w świetle art. 172 § 2 k.c. zasiedzenie prawa własności wskazanej działki przez wnioskodawcę mogło nastąpić najwcześniej w dniu 1 października 2005 r. Jednak, w ocenie Sądu, posiadanie działki nr [...]1 przez wnioskodawcę i jego ojca nie miało charakteru posiadania samoistnego. Wiedzieli oni bowiem, że nie są jej właścicielami i nie opłacali za nią podatku. Ponadto ojciec wnioskodawcy, chcąc powiększyć swoją działkę o pięć metrów wystąpił o zgodę do władz, co wyłączało w jego posiadaniu element *animus rem sibi habendi*. Zdaniem Sądu nie przesądzały o samoistności posiadania okoliczności, że działka [...]1 jest funkcjonalnie złączona z działką nr [...]7, że mają one wspólne ogrodzenie, że wnioskodawca kosił trawę na obu działkach oraz sadił na nich rośliny. Wzruszenie domniemania z art. 339 k.c. wynikało z samych wypowiedzi wnioskodawcy i jego ojca. Wskazali oni, że nie podejmowali żadnych decyzji o inwestowaniu w działkę z uwagi na świadomość, iż nie są jej właścicielami. Posiadanie jak właściciel charakteryzuje się, w ocenie Sądu tym, że posiadacz dokonuje czynności właścicielskich na gruncie bez względu na to czy wie o tym, że *de iure* nie jest jego właścicielem. Tymczasem wnioskodawca i jego ojciec czuli się ograniczeni w swoim posiadaniu, nie chcieli podejmować żadnych inwestycji, a co za tym idzie zachowywali się jak posiadacze zależni działki nr [...]1.

Sąd Okręgowy w W., rozpoznając sprawę na skutek apelacji wnioskodawcy, w pełni podzielił i przyjął za własne dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne oraz ich ocenę prawną i w konsekwencji postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2008 r. oddalił apelację.

Od powyższego postanowienia skargę kasacyjną wniósł wnioskodawca, S.K. W skardze, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c., zarzucał naruszenie przepisów prawa materialnego: 1) art. 172 k.c. w związku z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) poprzez jego bezpodstawne niezastosowanie polegające na oddaleniu wniosku o zasiedzenie w sytuacji, kiedy istniały ku temu podstawy i zostały spełnione przesłanki niezbędne do zasiedzenia; 2) art. 336 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że posiadanie wnioskodawcy i jego poprzednika prawnego nie było posiadaniem

samoistnym, lecz posiadaniem zależnym; 3) art. 339 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wzruszenie domniemania samoistności posiadania powoduje niepłacenie podatków oraz świadomość o braku możliwości inwestowania wtedy, kiedy posiadanie wnioskodawcy nie doznało żadnych ograniczeń, przez cały okres władanie było spokojne i nieprzerwane.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucał naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy: 1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie granic swobodnej oceny polegającej na nieuwzględnieniu wniosku dowodowego załączonego do apelacji a dotyczącego powiększenia działki przez ojca wnioskodawcy i przyjęciu, że wystąpienie o powiększenia działki przesądza o posiadaniu zależnym; 2) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pozbawienie mocy dowodowej dowodu załączonego do apelacji dotyczącego uzupełnienia umowy użytkowania wieczystego z 4 czerwca 1975 r., w wyniku którego ojciec wnioskodawcy H.K. powiększył działkę nr [...]7, której wspólnie z żoną był użytkownikiem wieczystym; 3) art. 385 k.p.c. poprzez oddalenie apelacji, pomimo że apelacja była zasadna. W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W. wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Nie są zasadne zarzuty podnoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej. Przede wszystkim trzeba zwrócić uwagę, że podstawą skargi nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, z uwagi na wyraźny zakaz zawarty w art. 398¹ § 3 k.p.c. Zakaz ten naruszają zarzuty obraży art. 233 § 1 k.p.c., dotyczący oceny dowodów, oraz art. 328 § 2 k.p.c. Przepis ten określa elementy uzasadnienia wyroku i – poprzez odesłanie z art. 391 § 1 k.p.c. – ma również zastosowanie do postępowania drugoinstancyjnego. Skarżący upatruje jednak jego naruszenie w tym, że Sąd Okręgowy pozbawił mocy dowodowej określonego środka dowodowego. Ocena mocy dowodów mieści się w hipotezie art. 233 § 1 k.p.c., a nie art. 328 §2 k.p.c., a jak wskazano wyżej, zarzuty dotyczące oceny dowodów nie mogą stanowić podstawy skargi kasacyjnej. Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał apelację za niezasadną,

wobec czego oddalił ją, prawidłowo powołując jako podstawę takiego rozstrzygnięcia art. 385 k.p.c. Naruszyłby ten przepis, gdyby uznał apelację za zasadną, a mimo tego ją oddalił. Natomiast kwestia, czy oddalenie apelacji było merytorycznie zasadne, nie podlega ocenie w ramach kontroli prawidłowości zastosowania art. 385 k.p.c.

Nie można natomiast odmówić skarżącemu racji odnośnie do zarzutów podnoszonych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Oddalając apelację Sąd Okręgowy podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji, że upłynął okres niezbędny do nabycia własności przez zasiedzenie (art. 172 k.c. w związku z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321). Uchylając z dniem 1 października 1990 r. przepis art. 177 k.c., ustawodawca unormował, iż jeżeli przed dniem wejścia w życie tej ustawy istniał stan rzeczy, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po jej wejściu w życie prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia ustawy w życie, z tym że termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało wyjaśnione, że skróceniu najwyżej o połowę ulega ustawowy termin zasiedzenia (por. np. uchwałę z dnia 9 września 1995 r., III CZP 104/95, OSNC 1996, nr 1, poz. 2, czy postanowienie z dnia 27 czerwca 2000 r., I CKN 796/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 234). W sytuacji zatem, w której przed dniem utraty mocy przez art. 177 k.c. nie nastąpiła jej komunalizacja, albo też nieruchomość nie została zbyta przez Skarb Państwa innej osobie, okres zasiedzenia biegnie od dnia 1 października 1990 r. i ulega skróceniu o połowę, to jest o 15 lat. Ta trafna konstatacja Sądu nie oznacza jednak, że ostatecznie rozstrzygnięcie jest prawidłowe. Orzekające w sprawie Sądy uznały bowiem, że posiadanie wnioskodawcy i jego poprzednika prawnego nie było posiadaniem samoistnym dlatego, że mieli oni świadomość, że nie są właścicielami tej części działki i z tej przyczyny w nią nie inwestowali. Takiej wykładni art. 172 k.c. w związku z art. 336 i 339 k.c. nie można podzielić. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało już wyjaśnione, że posiadacz nieruchomości może korzystać z zasiedzenia, choćby przez cały czas posiadania był świadomy tego, że wykonywane prawo mu nie przysługuje (por. postanowienie

z dnia 28 maja 1997 r., III CKN 79/97, niepubl.). Świadomość bowiem posiadacza, że wykonywane wobec rzeczy prawo nie przysługuje (albo przysługuje) ma znaczenie jedynie dla oceny jego złej lub dobrej wiary i w związku z tym decyduje o tym, jaki okres potrzebny jest do zasiedzenia (gdy chodzi o rzecz ruchomą rozstrzyga także o tym, czy zasiedzenie w ogóle może nastąpić). O tym natomiast, czy posiadanie jest samoistne (bowiem tylko takie może prowadzić do zasiedzenia), rozstrzyga stan woli posiadacza i jej uzewnętrznienie. Posiadacz, który wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać nieruchomość tak jak właściciel i wolę swoją manifestuje, jest posiadaczem samoistnym. Skarżący i jego poprzednicy prawni od 1935 roku posiadali działkę nr [...]1 razem z działką [...]7 i użytkowali je obie jako całość, ogrodzoną jednym ogrodzeniem. Użytkowana była jako ogród. Fakt zaś, że wnioskodawca nie opłacał za tę część podatków i występował do władz o zgodę na powiększenie działki nie świadczy jeszcze o braku woli posiadania jej dla siebie, zwłaszcza w ówczesnych realiach. Z ustaleń faktycznych nie wynika przy tym, aby poprzednicy prawni wnioskodawcy i on sam płacił czynsz bądź inne opłaty za użytkowanie tej części ogrodzonej działki, albo zwracali się o pozwolenie na jej użytkowanie czy też na podział pomiędzy ojca wnioskodawcy i jego siostrę, co mogłoby świadczyć o woli posiadania jako posiadacz zależny. Podkreślić należy, że cała nieruchomość, w tym przedmiotowa działka, przed dniem 24 listopada 1945 r. była własnością dziadków wnioskodawcy i cały czas pozostawała w posiadaniu rodziny K. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że właściciel nieruchomości, który utracił własność z chwilą wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. ST. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 275), pozostaje jej posiadaczem samoistnym w złej wierze (por. postanowienie z dnia 5 grudnia 2007 r., I CSK 300/07, OSNC-ZD 2008, nr 3, poz. 391). W postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98 (OSNC 1999, nr 11, poz. 198) Sąd Najwyższy wskazał także, iż nawet w sytuacji, w której samoistny posiadacz w złej wierze zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, jego posiadanie nie jest pozbawione przymiotu samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, że rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą.

W świetle przywołanego orzecznictwa i zawartych w tych orzeczeniach poglądów, które Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela, należało uznać, że zaskarżone postanowienie narusza powołane w skardze kasacyjnej art. 172, 336 i 339 k.c. Jeżeli zatem nie zostało wykazane w sprawie, że stan woli skarżącego, gdy chodzi o posiadanie działki nr 94/1 był taki, że można mówić o posiadaniu jedynie zależnym, nie było podstaw do oddalenia wniosku o stwierdzenie nabycia jej własności przez zasiedzenia.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.