

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 lipca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Irena Gromska-Szuster*

*SSN Krzysztof Strzelczyk*

w sprawie z wniosku Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej M.(...) w W.

przy uczestnictwie Miasta W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 22 lipca 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 7 lipca 2008 r., sygn. akt V Ca (...),

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

### Uzasadnienie

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „M.(...)” w W., powołując się na art. 172 k.c., wniosła o stwierdzenie, że w wyniku zasiedzenia nabyła własność zabudowanej działki położonej w W., przy ul. J., o pow. 1834 m<sup>2</sup> i ujawnionej w księdze wieczystej Kw nr (...)1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. W toku postępowania wnioskodawczyni zmieniła swoje żądanie w ten sposób, że domagała się stwierdzenia, że nabyła własność tejże działki na podstawie art. 35 ust. 4<sup>1</sup> ustawy z 15 grudnia 2000

r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2007 r., I Ns (...), Sąd Rejonowy w W. tak przekształcony wniosek oddalił, wychodząc z założenia, że nie zostały spełnione przesłanki przewidziane w powyższym przepisie. Chodziłoby tu o przesłankę „samodzielnego wybudowania budynku”, gdyż inwestorem była Spółdzielnia Pracy „M.(...)” w W., która przekazała wnioskodawczyni budynek już po jego wybudowaniu, oraz o przesłankę w postaci „wybudowania budynku na podstawie pozwolenia na budowę”. Sąd Rejonowy uznał, że nie można wywodzić istnienia tego pozwolenia z treści innych dokumentów, w szczególności z decyzji lokalizacyjnej i decyzji zatwierdzającej projekt budowlany. Z dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych wynika, że Prezydium Rady Narodowej W. pismem z dnia 7 września 1957 r. powiadomiło Spółdzielnię Pracy „M.(...)” o zgodzie na realizowanie budowy bloku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości. W dniu 10 kwietnia 1958 r. sporządzono natomiast protokół ostatecznego odbioru budynku mieszkalnego. Tydzień później, bo w dniu 17 kwietnia 1958 r. zawarta została umowa, mocą której Spółdzielnia Pracy „M.(...)” scedowała na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „M.(...)” wszelkie swoje prawa do spornego budynku.

Apelację wnioskodawczyni od wskazanego wyżej orzeczenia Sądu pierwszej instancji Sąd Okręgowy w W. oddalił postanowieniem z dnia 7 lipca 2008 r. Z uzasadnienia tego postanowienia nie wynika wprost i wyraźnie, że Sąd Okręgowy jako Sąd apelacyjny zaaprobował i przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji. Sąd Okręgowy podkreślił natomiast, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo, bo z zachowaniem zasady wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c., ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Dlatego też, skoro przesłanka dotycząca wybudowania budynku na podstawie pozwolenia na budowę nie została spełniona, to tym samym wniosek, zmierzający do zastosowania art. 35 ust. 4<sup>1</sup> ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, nie mógł zostać uwzględniony. Na przeszkodzie do uwzględnienia wniosku, zdaniem Sądu Okręgowego, stała także okoliczność, że budynek objęty procesowym żądaniem został wzniesiony przez poprzedniczkę prawną wnioskodawczyni.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni, opartej na obu podstawach kasacyjnych określonych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., zarzucono naruszenie art. 35 ust. 4<sup>1</sup> ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej jako u.s.m.) przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe

zastosowanie oraz art. 321 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez błędną wykładnię. W skardze tej zawarto wnioski o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna wnioskodawczynie zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek budzi ona pewne zastrzeżenia z punktu widzenia merytorycznego jej ukierunkowania związanego z powołaniem się na określone podstawy kasacyjne. I tak, przykładowo, jeżeli chodzi o pierwszą podstawę kasacyjną, należy zauważyć, że naruszenie przez sąd prawa materialnego na skutek błędnej wykładni w żadnym razie nie może być uzasadnione drugą formą naruszenia tego prawa, polegającą na wadliwym jego zastosowaniu. Te dwie postaci naruszenia prawa materialnego wzajemnie się wykluczają i kumulatywne ich wskazanie jest nieporozumieniem procesowym.

Jeżeli chodzi natomiast o drugą z podstaw kasacyjnych, tj. zarzut naruszenia art. 321 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez błędną wykładnię, to zwrócić należy uwagę, że na gruncie art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. w ogóle nie jest możliwe powoływanie się na naruszenie określonego przepisu procesowego jedynie przez jego błędną wykładnię. Właściwe przytoczenie omawianej podstawy kasacyjnej musi uwzględniać jej odmienne normatywne ukształtowanie w porównaniu do pierwszej podstawy kasacyjnej określonej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. W odniesieniu bowiem do podstawy kasacyjnej przewidzianej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. ustawodawca dopuszcza tylko takie naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Rzeczą strony skarżącej jest zatem wykazanie, że w postępowaniu przed sądem drugiej instancji zaistniało naruszenie przepisów postępowania, mogące mieć wpływ na wynik sprawy. Tymczasem skarżąca Spółdzielnia (a w istocie autor skargi kasacyjnej) konstruując skargę kasacyjną pominęła to szczególne wymaganie. Już z tej chociażby racji zgłoszony przez nią zarzut natury procesowej nie wymaga szerszej analizy. Mimo wszystko należy zauważyć, że w toku sprawy wnioskodawczynie zmieniła swój pierwotny wniosek i odstępując od żądania stwierdzenia zasiedzenia spornej nieruchomości na podstawie art. 172 k.c. zażądała stwierdzenia, że nabyła własność tej nieruchomości na podstawie art. 35 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m. Obie instytucje chociaż prowadzą do uzyskania przez zainteresowany podmiot własności nieruchomości opierają się na całkowicie odmiennych założeniach i wymagają zaistnienia odmiennych okoliczności faktycznych. Błędne co do zasady jest więc mniemanie skarżącej, że w sprawie został naruszony art. 321 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., gdyż rzekomo obowiązkiem sądu *meriti* było zastosowanie w odniesieniu do zgłoszonego przez nią żądania właściwej podstawy

prawnej. W szczególności, jeżeli - według Sądu drugiej instancji - nie można było zastosować art. 35 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m., to należało ocenić jej wniosek w aspekcie art. 172 k.c. i ewentualnie stwierdzić zasiedzenie według reguły ogólnej. Jak już podkreślono, stanowiska skarżącej o naruszeniu w omawianym zakresie wskazanych przepisów postępowania nie można jednak podzielić.

Ustosunkowując się natomiast do zasadniczego zarzutu skarżącej Spółdzielni – zarzutu naruszenia art. 35 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m. – przede wszystkim trzeba podnieść, że prawidłowość stosowania czy też wykładni prawa materialnego może być przedmiotem oceny Sądu Najwyższego tylko w razie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy. Dla przebiegu i końcowego wyniku postępowania kasacyjnego zasadnicze znaczenie ma też regulacja zawarta w art. 398<sup>13</sup> § 2 *in fine* k.p.c., z której wynika, że Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. W związku z tym nie można nie zauważyć, że Sąd drugiej instancji nie prowadził we własnym zakresie postępowania dowodowego i podzielił w zupełności ocenę dowodów dokonaną przez Sąd Rejonowy, dodając jedynie uwagę, iż Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił zgromadzony materiał dowodowy (bo z zachowaniem zasady wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c.) i w następstwie tej oceny trafnie ustalił, że wnioskodawczyni nie wykazała, ażeby sporny budynek wybudowany został na podstawie pozwolenia na budowę. To stwierdzenie implikowało stanowisko, że nie została spełniona jedna z przesłanek zastosowania art. 35 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m., w konsekwencji czego wniosek podlegał oddaleniu. Wobec takiego zapatrywania Sądu drugiej instancji oddalona została także apelacja skarżącej Spółdzielni.

Rozstrzygnięcie to budzi jednak istotne wątpliwości i zastrzeżenia. Otóż Sąd drugiej instancji, mimo że instytucja apelacji w systemie polskiego procesu cywilnego obowiązuje od kilkunastu lat (od 1 lipca 1996 r.), postąpił jakby był nie sądem apelacyjnym, lecz sądem rewizyjnym. Podkreślić więc należy, co, w ślad zresztą za jednolitym stanowiskiem doktryny, wielokrotnie zaznaczał Sąd Najwyższy w swoim – powszechnie znanym, gdyż publikowanym – orzecznictwie, że nawet w sytuacji, w której sąd drugiej instancji podziela stanowisko sądu pierwszej instancji co do wartości poszczególnych dowodów i chociażby sam nie przeprowadził postępowania dowodowego w jakimkolwiek zakresie, to jednak każdorazowo dokonuje własnej oceny wyników tego postępowania, a w następstwie tej oceny dokonuje również stosownych ustaleń faktycznych. Trzeba bowiem w tym miejscu zdecydowanie stwierdzić, że z mocy art. 382 *in princ.* w zw. z art. 391 § 1 i art. 233 § 1 k.p.c. przeprowadzone w

postępowaniu przed sądem w pierwszej instancji dowody są zawsze przedmiotem swobodnej oceny sądu drugiej instancji i sąd ten musi dokonać ustaleń faktycznych. Sąd drugiej instancji w żadnym razie nie może poprzestać na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Jako sąd orzekający merytorycznie ma obowiązek poczynić własne ustalenia i samodzielnie je ocenić z punktu widzenia prawa materialnego. Wówczas, gdy podziela pogląd sądu niższego rzędu, może co najwyżej, stosując zarazem zasadę swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., ograniczyć się do stwierdzenia, że traktuje ustalenia i wnioski tego sądu jako swoje. Jest tak, chociaż z drugiej strony sąd drugiej instancji dokonuje oceny materiału zebranego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji w powiązaniu z określonymi zarzutami apelacyjnymi (zob. np. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNCP 1999, nr 7-8, poz. 124).

Tak więc, skoro Sąd Okręgowy w ogóle nie poczynił w zaskarżonym wyroku ustaleń faktycznych, to siłą rzeczy wyrok ten nie mógł się ostać i podlegać uchyleniu. Wskazane bowiem wyżej uchybienie w zakresie ustalenia podstawy faktycznej żądania objętego rozpatrywanym wnioskiem uniemożliwia miarodajne odniesienie się do zarzutu naruszenia prawa materialnego, a to art. 35 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m., ponieważ nie wiadomo, czy spełnione zostały określone w nim przesłanki.

Mając na względzie ekonomikę procesową, Sąd Najwyższy pragnie jednak, chociażby skrótowo, ustosunkować się do zawartej w skardze kasacyjnej sugestii, jakoby w art. 35 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m. ustawodawca celowo nie posłużył się słowem „decyzja” w odniesieniu do wymagania w postaci dokonania zabudowy na podstawie pozwolenia na budowę, gdyż chodziło mu – ze względu na znaczny upływ czasu od określonych zdarzeń – o stworzenie zainteresowanym spółdzielniom mieszkaniowym ułatwienia dowodowego.

Zgodnie z tym przepisem, spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa albo gminy, albo gdy właściciel tej nieruchomości pozostaje nieznan, pomimo podjętych starań o jego ustalenie, i przed tym dniem, na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej spółdzielnia ta wybudowała budynek, nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie. Orzeczenie sądu stwierdzające nabycie własności tej nieruchomości jest podstawą wpisu do księgi wieczystej. Przyznać zatem trzeba, że rzeczywiście sformułowanie omawianej przesłanki - wybudowanie budynku podstawie

pozwolenia na budowę – pozbawione jest określenia „decyzja”. Tego rodzaju zaniechanie językowe (redakcyjne) ustawodawcy w żadnym wypadku nie prowadzi jednakże do wniosku, że zainteresowana spółdzielnia mieszkaniowa, powołując się na art. 35 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m., nie musi legitymować się stosowną decyzją administracyjną i że wystarczy wykazanie przez nią, iż budynek został wybudowany w wyniku jakiejś ogólnej zgody czy też przyzwolenia władzy budowlanej. Innymi słowy, omawianą przesłankę stwierdzenia nabycia własności nieruchomości zabudowanej budynkiem spółdzielczym, którą stanowi pozwolenie na budowę, należy rozumieć jako niedopuszczalność uwłaszczenia tych posiadaczy nieruchomości, którzy dopuścili się samowoli budowlanej.

Podzielić natomiast należy stanowisko skarżącej Spółdzielni, że wielokrotnie inwestorzy nie dysponują dowodem na to, iż wydano decyzję o pozwoleniu na budowę określonego obiektu, stąd też należy dopuścić możliwość potwierdzenia przez nich zgodności zabudowy z prawem innymi środkami prawnymi, w szczególności innymi dokumentami. Jest to zapatrywanie tak oczywiste, że nie wymaga szerszej argumentacji. Okoliczność, że nie zachował się oryginał ani odpis decyzji administracyjnej nie oznacza wszak, wbrew ocenie Sądów obu instancji, niemożliwości ustalenia jej treści. Dowód taki może być przeprowadzony przy pomocy wszelkich środków dowodowych, w tym nawet pośrednich. Oczywiście nie jest rolą Sądu Najwyższego dokonywanie oceny, czy na podstawie dowodów, które zgromadzono w sprawie można było poczynić tego rodzaju ustalenie i czy Sąd Okręgowy, a wcześniej Sąd Rejonowy, biorąc pod uwagę całość materiału dowodowego miał podstawę do zastosowania domniemania faktycznego, o jakim mowa w art. 228 k.p.c. Jest też kwestią otwartą, czy charakter przedmiotu sprawy nie wymagał zastosowania w sprawie koncepcji dowodu *prima facie*. Pozytywna w tym zakresie odpowiedź mogłaby zaś prowadzić do odwrócenia zasady ciężaru dowodu (zob. art. 6 k.c.) i w konsekwencji do obciążenia uczestnika postępowania ciężarem wykazania, że w odniesieniu do spornej budowy doszło do samowoli budowlanej.

Wobec wątpliwości Sądów obu instancji co do możliwości powołania się w sprawie dotyczącej żądania opartego na art. 35 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m. na zabudowę zrealizowaną przez prawnych poprzedników posiadacza, należy podkreślić, że chociaż ustawodawca w przepisie tym wyraźnie nie dopuścił takiej możliwości, to jednak co do zasady wchodzi ona w rachubę. Przykładowo należy tu wskazać na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 115/08 (OSNCP 2009, nr 5, poz. 91), która wprawdzie odnosi się do innych realiów i okoliczności faktycznych, jednakże nie

można jej pomijać przy rozważaniu zasygnalizowanego zagadnienia. Według tej uchwały, w razie podziału spółdzielni, która posiadała nieruchomością gminną w dniu 5 grudnia 1990 r. i przed tą datą, na podstawie pozwolenia na budowę oraz decyzji lokalizacyjnej, wybudowała na tej nieruchomości budynek, nabycie własności nieruchomości na podstawie art. 35 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) następuje na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która powstała w wyniku podziału. Podejmując przytoczoną uchwałę, Sąd Najwyższy odrzucając rezultat wykładni językowej ze względu na brak systemowej spójności regulacji zawartej w art. 35 u.s.m., uznał, za celowe sięgnięcie do innych sposobów interpretacji prawa, w tym także prowadzących do wykładni rozszerzającej i to mimo że art. 35, jako przepis wprowadzający instytucje wyjątkowe i prowadzące do pozbawienia własności nieruchomości ich dotychczasowych właścicieli, powinien być wykładany ściśle.

Także przy rozważaniu zagadnienia prawnego powstającego w niniejszej sprawie nie można z góry wykluczać wykładni celowościowej art. 35 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m. Jak wiadomo w sprawie było niesporne, że Spółdzielnia Pracy „M.(...)” jako pierwotny inwestor scedowała na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „M.(...)” wszelkie swoje prawa do spornego budynku.

Kierując się przedstawioną argumentacją, Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).