Sygn. akt I CSK 709/10

POSTANOWIENIE

Dnia 26 października 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Iwona Koper
SSA Marek Machnij

w sprawie z wniosku Wandy T.
przy uczestnictwie Mieczysława T. i Miasta Stołecznego Warszawy
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 26 października 2011 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania - Miasta Stołecznego Warszawy
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 12 stycznia 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną; zasądza od uczestnika postępowania Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz wnioskodawczyni Wandy T. kwotę 600 (sześćset) zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wnioskodawczyni Wanda T. domagała się stwierdzenia, że nabyła wraz ze swoim mężem Mieczysławem T. z dniem 1 stycznia 2007 r. przez zasiedzenie, na zasadach wspólności małżeńskiej, własność nieruchomości o łącznej powierzchni 1133 m^2, składającej się z wielu, szczegółowo określonych we wniosku, działek ewidencyjnych o rozmaitych powierzchniach, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącej część większej nieruchomości położonej w W. przy ul. O. (jednostka ewidencyjna [...], Dzielnica U., obręb [...]), dla której nie założono księgi wieczystej.

W toku postępowania uczestnik Mieczysław T. przyłączył się do wniosku Wandy T.

Uczestnik postępowania m.st. Warszawa domagał się oddalenia wniosku i zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 7 lipca 2009 r. Sąd Rejonowy uwzględniając wniosek, stwierdził zasiedzenie nieruchomości objętej wnioskiem oraz orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że pod koniec 1976 r. Wanda T. wraz z mężem Mieczysławem T. nieformalną umową zawartą z Haliną G. nabyli nieruchomość położoną w W. przy ul. O. i T. Nieruchomość była wówczas zabudowana domem mieszkalnym, znajdowała się poza tym na niej komórka i toaleta. Działka była ogrodzona. Wanda T. i Mieczysław T. do domu mieszkalnego wprowadzili się w styczniu 1977 r. Dom ten następnie wyremontowali, zmienili siatkę w ogrodzeniu, założyli instalację elektryczną i wykopali studnię. Część nieruchomości wydali pod budowę drogi. W dniu 19 maja 1978 r. Wanda T. zwróciła się od Urzędu Dzielnicowego o przydzielenie jej zajmowanej nieruchomości. W piśmie z dnia 24 maja 1978 r. Wydział Rolnictwa i Leśnictwa Urzędu Dzielnicowego zwrócił się do Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej o wydzierżawienie Wandzie T. nieruchomości przy ul. O. 19 (działki numer 37) na okres od 1 stycznia do 31 grudnia 1978 r., które wyraziło zgodę. W piśmie z dnia 19 maja 1981 r. Wanda T.

zwróciła się o zezwolenie na przedłużenie umowy dzierżawy działki o pięć lat, co było jej potrzebne do zameldowania. W odpowiedzi wyrażono zgodę na dzierżawę od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 1982 r. W dniu 14 lipca 1986 r. natomiast wydano Wandzie T. zaświadczenie o dzierżawie przedmiotowej nieruchomości w celu przedłożenia go w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „O.”. Wanda T. i Mieczysław T. mieszkali na tej nieruchomości do 1986 r., tj. do czasu otrzymania mieszkania spółdzielczego. Nadal jednak korzystali i korzystają z niej w celach rekreacyjnych. Sadzili na niej drzewa owocowe i krzewy, uprawiali warzywa. Wanda T. kolejną umowę dzierżawy zawarła w dniu 20 kwietnia 1989 r. na okres od dnia 1 stycznia 1983 r. do dnia 31 grudnia 1990 r., którą aneksem przedłużyła na rok 1991. Później wnioskodawczyni corocznie – aż do końca 2002 r. - zawierała umowę dzierżawy na dany rok kalendarzowy, z wyjątkiem jednak roku 1996. Wnioskodawczyni uiszczała podatek od zajmowanej nieruchomości w latach 1993, 1994, 1995, 1997-2003 i w roku 2005. Nieruchomość, zgodnie z ewidencją gruntów, w zakresie działek 37/18, 37/19, 38/3 i 38/4 stanowiła własność nieżyjącego już Jakuba C., a jako władający w rejestrze ewidencji gruntów widnieje m.st. Warszawa. W zakresie działek 38/1, 37/8, 37/9, 37/10, 37/11 jako właściciel i władający w rejestrze ewidencji gruntów widnieje m.st. Warszawa. W swych rozważaniach Sąd Rejonowy powołał się na art. 172 k.c. jako podstawę zasiedzenia. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, kluczowe znaczenie miała w sprawie okoliczność, że uczestnik m.st. Warszawa w żaden sposób nie udokumentował swojego tytułu do spornej nieruchomości. Umowy dzierżawy zawierane między uczestnikami postępowania Sąd Rejonowy uznał natomiast za czynności pozorne i nie przyjął ich za podstawę stwierdzenia, że Wanda i Mieczysław T. są posiadaczami zależnymi przedmiotowej nieruchomości. Dla przyjęcia zaś samoistnego charakteru władztwa konieczne jest wykazanie, manifestowanego na zewnątrz, zachowania jak właściciel. Zdaniem Sądu Rejonowego, wnioskodawczyni i jej mąż zachowywali się wobec otoczenia jak właściciele. Nieruchomość nabyli od innej osoby, tj. Haliny G., którą w owym czasie nie uważano za właściciela. Później zagospodarowali nieruchomość. Cały czas ją utrzymywali i wykorzystywali z wyłączeniem innych osób. Z pism kierowanych do Urzędu Dzielnicy wynikało z kolei, że kwestię uzyskania statusu dzierżawcy

traktowali jako konieczność administracyjną, m.in. ze względu na potrzebę uregulowania swojego meldunku w W., czego nie mogli uczynić jako nieformalni nabywcy nieruchomości. W konsekwencji Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawczyni Wanda T. wraz z mężem – uczestnikiem postępowania Mieczysławem T. posiadali w złej wierze nieruchomość w granicach określonych na mapie geodety Witolda K. co najmniej od 1 stycznia 1977 r. Dlatego, przyjmując trzydziestoletni termin zasiedzenia, zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny nabyli jej własność na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej z dniem 1 stycznia 2007 r.

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją uczestnik postępowania m.st. Warszawa, zarzucając Sądowi pierwszej instancji m.in. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 k.c., przez uznanie dzierżawcy jako samoistnego posiadacza i zaliczenie ponad trzydziestoletniego okresu dzierżawy jako okresu uprawniającego do nabycia tytułu własności dzierżawionej nieruchomości w wyniku zasiedzenia.

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2010 r. Sąd Okręgowy apelację tę oddalił. W motywach pisemnych wskazał, że Sąd pierwszej instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wnioskowanym przez strony, zgromadzone w toku postępowania dowody poddał wszechstronnej, wnikliwej ocenie ustalając stan faktyczny sprawy stanowiący podstawę do rozważań nad stosowaniem przepisów prawa materialnego. W pełni podzielił ustalenia Sądu Rejonowego, jak również ich ocenę prawną, stwierdzając, że znajdują umocowanie w obowiązującym porządku prawnym. Wskazał, że posiadanie wnioskodawców miało charakter posiadania samoistnego w złej wierze. Sąd Okręgowy podkreślił, że w sprawie bezspornym było, iż nieruchomość przy ul. O. i ul. T. nie była objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Skarb Państwa nie mógł więc stać się właścicielem tej nieruchomości na podstawie tegoż dekretu. Uczestnik postępowania także nie wykazał, że stał się ewentualnie właścicielem tej nieruchomości na podstawie dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Zdaniem Sądu Okręgowego, z materiału dowodowego wynika, że sam uczestnik postępowania (m.st. Warszawa) nie czuł się właścicielem przedmiotowej nieruchomości. W ewidencji gruntów, nadal co do

przeważającej części nieruchomości jako właściciel wpisany jest Jakub C. Z materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie wynikało poza tym, że wnioskodawczyni z mężem Mieczysławem T. weszli w posiadanie przedmiotowej nieruchomości nie na podstawie umowy dzierżawy zawartej z uczestnikiem postępowania, lecz na podstawie umowy zawartej z Haliną G. Uczestnik nie wykazał, że Halina G. nie była samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości. Nie wykazał poza tym, że zawierała z nim umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. Wręcz przeciwnie, zdaniem Sądu Okręgowego, z dokumentów złożonych w postępowaniu sądowym, wynika, że małżonkowie W. i M. T. najpierw zawarli umowę z Haliną G., a później, albowiem było to im potrzebne m.in. do spraw meldunkowych, zwrócili się do uczestnika postępowania z prośbą o zawarcie umowy dzierżawy. Ponieważ małżonkowie T. weszli w posiadanie przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy bez zachowania formy aktu notarialnego, nie mogli oni wobec organów administracyjnych wykazać się tytułem prawnym względem posiadanej nieruchomości. Według Sądu Okręgowego, ta okoliczność nie pozbawiła ich posiadania przymiotu samoistności. Miała jedynie znaczenie dla oceny kwestii dobrej lub złej wiary ich posiadania.

Od postanowienia Sądu drugiej instancji skargę kasacyjną wniósł uczestnik postępowania m. st. Warszawy, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c., prowadzącą do uznania, że małżonkowie Wanda T. i Mieczysław T. nabyli w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 2007r., na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej, własność spornej nieruchomości, chociaż była przedmiotem dzierżawy Wandy T.;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. (naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów), polegające na wybiórczym, pasującym do tezy korzystaniu z materiału dowodowego oraz błędnej ocenie materiału dowodowego, z którego jasno wynikało, że wszystkie zachowania wnioskodawczyni świadczyły niezbicie o posiadaniu zależnym.

Powołując się na te podstawy kasacyjne skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do

ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia co do kosztów postępowania przy uwzględnieniu postępowania kasacyjnego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie wniosku i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przede wszystkim trzeba podkreślić, że zgodnie z art. 398^{13} § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy rozpoznaje sprawę w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw, z urzędu natomiast bierze pod rozwagę jedynie nieważność postępowania, co oznacza związanie przytoczonymi w skardze kasacyjnej jej podstawami, ogólnie określonymi w art. 398^{3} § 1 k.p.c. Podstawy te determinują kierunek postępowania Sądu Najwyższego.

Z wiążących Sąd Najwyższy – co do zasady – ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego postanowienia wynika, że posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez małżonków W. i M. T. było posiadaniem samoistnym. Zagadnienie okresu tego posiadania i jego charakteru (w złej wierze), to okoliczności niepodważane w skardze kasacyjnej, stąd też nie mają one charakteru zasadniczego dla oceny zasadności skargi kasacyjnej. W tej sytuacji podstawowym zagadnieniem jest ocena trafności stanowiska Sądu drugiej instancji co do uwzględnienia wniosku, a to wobec zastosowania art. 172 § 1 k.c. Skarżący stanowisko to usiłuje podważyć, zarzucając temu Sądowi m.in. naruszenie prawa procesowego, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. Nie wnikając bliżej w kwestię prawniczej prawidłowości sformułowania zarzutu kasacyjnego o charakterze procesowym, a budzi on poważne zastrzeżenia z tego punktu widzenia (sąd drugiej instancji stosuje art. 233 § 1 k.p.c. nie wprost i bezpośrednio, lecz zawsze w związku z art. 391 § 1 k.p.c., który to przepis nie został w skardze powołany), należy przede wszystkim podkreślić, że takie ukierunkowanie skargi kasacyjnej nie może odnieść oczekiwanego rezultatu, skoro podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być w żadnym razie zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398^{3} § 3 k.p.c.), Sąd Najwyższy zaś jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398^{13} § 2 k.p.c.). Oznacza to, że Sąd Najwyższy jest związany poczynionym przez Sąd Okręgowy ustaleniem,

że posiadanie spornej nieruchomości przez małżonków W. i M. T. było posiadaniem samoistnym. To ustalenie musi zatem być punktem wyjścia przy dokonywaniu oceny trafności zarzutu związanego z podstawą kasacyjną naruszenia prawa materialnego. Zarzut ten dotyczy błędnej wykładni art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c.

W myśl art. 172 § 1 k.c., posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Z kolei z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Jak widać drugi z przytoczonych przepisów ma charakter definicyjny i trudno mówić o jego naruszeniu, jeżeli sąd na podstawie wyników postępowania dowodowego ustala określony charakter władztwa danej osoby.

W odniesieniu zaś do zarzutu naruszenia art. 172 § 1 k.c., jest oczywiste, że skoro w sprawie ustalono w sposób wiążący Sąd Najwyższy, iż chodziło o posiadanie samoistne, to nie sposób przyjąć jakiekolwiek naruszenie tego przepisu. Wprost przeciwnie, Sąd drugiej instancji, w ślad za Sądem pierwszej instancji, prawidłowo postąpił wydając zaskarżone postanowienie, którym – na podstawie art. 172 § 2 w związku z przepisem § 1 tego artykułu – uwzględnił wniosek.

Z przytoczonych powodów skarga kasacyjna okazała się pozbawiona usprawiedliwionych podstaw, co uzasadniało jej oddalenie (art. 398^{14} k.p.c.).

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398^{21} k.p.c.