

POSTANOWIENIE

Dnia 21 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku M. K.

przy uczestnictwie L. R., R. R., A. H.,

G. H. i R. S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 listopada 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w B.

z dnia 14 lipca 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy w Ż. stwierdził nabycie z dniem 1 stycznia 2004 r. przez zasiedzenie na współwłasność nieruchomości położonej w M., stanowiącej działkę nr ewidenc. 587/2, o pow. 232 m², przez M. K. w 4/6 części, małżonków L. i R. R. na prawach ustawowej wspólności majątkowej w 1/6 części oraz małżonków A. i G. H. na prawach majątkowej ustawowej wspólności w 1/6 części. Z ustaleń wynika, że działka ta została wydzielona z działki nr ewidenc. 587 o powierzchni 7 arów, objętej księgą wieczystą KW nr /.../, w której jako właściciel wpisany jest R. S. Działka położona jest na zboczu i stanowi pas gruntu porośnięty trawą. Odróżnia się od otaczającego terenu, stanowiąc w przeważającej części terasę. Teren nie jest ogrodzony. Działkę tę użytkowała od lat 70-tych matka wnioskodawczynie, a po jej śmierci ona sama, sadząc buraki i ziemniaki, a na skarpie kosiła trawę. Na działce pracował też mąż wnioskodawczynie, jej córki oraz zięciowie. Pozostałą część działki nr 587 użytkowali ojciec uczestnika R. S., a następnie on sam. Jedynie w okresie letnim w celu zwiezenia plonów ze swojego gruntu S. przejeżdżali przez sporny grunt, tak jak to było w okolicy przyjęte. Pomiędzy wnioskodawczynią a uczestnikiem S. toczyły się spory sądowe dotyczące przedmiotowej działki. Wnioskodawczynie wytoczyła powództwo o ochronę posiadania, które zakończyło się ugodą. R. S. natomiast wniósł przeciwko M. K. pozew o wydanie spornej nieruchomości, który jednak cofnął, wobec czego postępowanie zostało umorzone postępowanie.

Sąd Rejonowy uznał, że matka wnioskodawczynie, a następnie wnioskodawczynie wraz z mężem jak i jego następcami prawnymi władali sporną nieruchomością jako posiadacze samoistni w złej wierze oraz, że upłynął 30 letni okres prowadzący do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 14 lipca 2011 r. zmienił powyższe postanowienie i oddalił wniosek. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia Sądu Rejonowego, ustalił jednak dodatkowo, że wnioskodawczynie zapewniała R. S., iż ureguluje z nim kwestię posiadania spornego fragmentu działki, co w ocenie Sądu wskazywało na jej zamiar nabycia działki w drodze umowy cywilnoprawnej, nie zaś

poprzez zasiedzenie. Odmiennie niż Sąd Rejonowy ocenił, że wnioskodawczynie nie wyraziła woli wykonywania prawa własności w stosunku do spornej nieruchomości, albowiem jej nie ogrodziła, a w dniu oględzin nie było widoczne, by do tego terenu prowadziła droga nosząca ślady przejazdu. Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawczynie nie manifestowała na zewnątrz przejawów władania rzeczą w taki sposób, aby można było przyjąć, iż traktowała ona grunt jako własny. Fakt, że zamierzała formalnie uregulować kwestę użytkowanego przez nią spornego fragmentu nieruchomości świadczy, zdaniem tego Sądu, że nie czuła się jej właścicielką.

W skardze kasacyjnej, wnioskodawczynie, zaskarżając w całości powyższe postanowienie, zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, to jest:
 - art. 336 k.c. w związku z art. 172 § 2 k.c., poprzez błędną wykładnię przejawiającą się w nieprawidłowym rozumieniu pojęcia samoistnego posiadania polegającym na uznaniu, że za przeszkodę dla przyjęcia takiej kwalifikacji władania nieruchomością rolną można było uznać brak jej ogrodzenia oraz urządzenia widocznej drogi dojazdowej, a także deklarowanie przez władającego woli uregulowania jej stanu prawnego;
 - art. 339 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w rezultacie uchylenie się od przyjęcia domniemania prawnego samoistnego posiadania, pomimo braku podstaw do jego wzruszenia;
2. naruszenie przepisów prawa postępowania, mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w tym:
 - art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu postanowienia przyczyn odmiennej oceny wiarygodności i mocy dowodów dotyczących daty i przebiegu rzekomych rozmów w kwestii zamiaru uregulowania stanu prawnego spornego gruntu, nadto zaś wybiórczą ocenę znaczenia poszczególnych elementów stanu faktycznego.

W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji, względnie o jego uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności podlegają ocenie zarzuty podnoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, bowiem prawidłowe ustalenie stanu faktycznego jest niezbędne dla kontroli prawidłowości stosowania i wykładni prawa materialnego. Zarzuty naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13§ 2 k.p.c. dotyczą nieprawidłowego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia. Trzeba zwrócić uwagę, że przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie zawierają szczególnego unormowania dotyczącego treści uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji. Skoro jednak w systemie apelacji pełnej sąd odwoławczy jest sądem *meriti*, a postępowanie apelacyjne jest postępowaniem merytorycznym (por. orzeczenie SN z dnia 26 kwietnia 1935 r. C III 479/34, opubl. w OSP 1935, poz. 496, a także wyrok SN z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 125/97, opubl. W OSNC 1997, z.11, poz. 172), to orzeczenie tego sądu musi opierać się na jego własnych i samoistnych ustaleniach faktycznych, jak i ocenach prawnych. W literaturze i orzecznictwie trafnie zatem przyjmuje się, że do konstrukcji uzasadnienia orzeczenia co do istoty sprawy sądu drugiej instancji ma, na podstawie art. 391 § 1 k.p.c., odpowiednie zastosowanie art. 328 § 2 k.p.c., w szczególności, gdy chodzi o podstawę faktyczną tego orzeczenia oraz wyjaśnienie jego podstawy prawnej oraz wzajemnych powiązań tych elementów. Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może jednak tylko wyjątkowo stanowić podstawę skargi kasacyjnej, a ma to miejsce wówczas, gdy wskutek uchybienia konkretnym wymaganiom określonym w tym przepisie zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej, czyli gdy stwierdzone wady mogły mieć wpływ na wynik sprawy (por. zamiast wielu wyrok z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 581/10, niepubl.). Zarzut kasacyjny sprowadza się do twierdzenia, że Sąd Okręgowy poczynił własne ustalenie odnośnie do zapewnień czynionych przez wnioskodawczynię wobec uczestnika R. S., a dotyczących zamiaru formalnego uregulowania kwestii własności spornej działki. Istotnie, czyniąc to ustalenie Sąd Okręgowy nie ocenił całego materiału dowodowego, w tym zeznań wnioskodawczyni.

Ustalenie to przesądziło o przyjętej przez ten Sąd ocenie prawnej, że wnioskodawczyni nie była posiadaczem samoistnym. W istocie jednak ustalenie to, pomimo braku wyjaśnienia podstaw jego dokonania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie mogło mieć wpływu na treść rozstrzygnięcia, a rozważanie przez Sąd Okręgowy znaczenia tej okoliczności było zbędne. Kwestia ta wymaga bowiem rozważenia w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, wiążąc się z zarzutem naruszenia art. 172 oraz 336 i 339 k.c.

Zarzuty naruszenia prawa materialnego okazały się trafne. Ustalenia faktyczne, nawet przy przyjęciu, że wnioskodawczyni dążyła do zawarcia umowy z uczestnikiem, nie uzasadniały wniosku, że zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnicy L. i R. R., A. i G. H. oraz ich poprzednicy prawni nie posiadali działki jako posiadacze samoistni. Okoliczność bowiem, że wnioskodawczyni oraz uczestnicy mogli mieć świadomość, że prawo własności im nie przysługuje, nie oznacza jeszcze braku po ich stronie przymiotu posiadaczy samoistnych. Zgodnie z jednolitą linią judykatury Sądu Najwyższego 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 (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1937 r., I C 3547/36, Zb. Orz 1938/X, poz. 451; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198; z dnia 14 października 2011 r., III CZK 251/10; z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK, 430/08; z dnia 5 grudnia 2002r., I CKN 1182/00; z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94; z dnia 28 maja 1997 r., III CKN 79/97; wszystkie niepubl.). Świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy ma jedynie wpływ na kwalifikowanie istnienia dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest bowiem faktyczne władanie rzeczą (*corpus*) oraz czynnik woli (*animus domini*). O charakterze posiadania nie decyduje stan prawny, na którego podstawie nastąpiło objęcie rzeczy we władanie, lecz sposób tego władania. Posiadanie samoistne wchodzić może w grę nie tylko w sytuacji, w której posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas gdy wie,

że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Może zatem korzystać z zasiedzenia, choćby przez cały czas posiadania był świadomy tego, że wykonywane prawo mu nie przysługuje.

Poza wolą posiadacza o tym, czy posiadanie jest samoistne rozstrzyga także jej uzewnętrznienie. Zewnętrzna strona posiadania (*corpus*) oznacza możliwość dokonywania aktów materialnych władania rzeczą, używania jej, pobierania z niej pożytków oraz jej przekształcania. Zagadnienie to jest związane z przesłanką jawności posiadania. Niewątpliwie konieczne jest, aby posiadanie, które ma doprowadzić do zasiedzenia nieruchomości było jawne. Władac jak właściciel można jedynie podejmując czynności widoczne dla otoczenia. Niemniej jednak charakter *corpus* nie jest abstrakcyjny i musi być oceniany także w odniesieniu do warunków i realiów społeczno - gospodarczych, w których ma miejsce. Wnioskodawczyni, uczestnicy i jej poprzednicy prawni użytkowali sporny grunt sadząc tam warzywa (buraki, ziemniaki), a także kosząc trawę. Tego typu użytkowanie nie wymaga ogrodzenia gruntu w warunkach wiejskich. Co więcej, nie można także przyjąć, że konieczne jest dla takiego użytkowania, nawet przy przyjęciu właścicielskiego charakteru posiadania, urządzenie drogi. Przesłanka jawności władania w takim rozumieniu występuje jako samodzielna tylko w odniesieniu do zasiedzenia służebności drogi koniecznej (art. 292 k.c.). Przepis ten bowiem, odmiennie niż art. 172 k.c., samodzielnie określa charakter posiadania służebności gruntowej jako przesłanki nabycia jej przez zasiedzenie. Przesłanką tą jest posiadanie polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości w takim zakresie i w taki sposób, a w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Takiej ogólnej przesłanki polegającej na wykonaniu trwałego i widocznego urządzenia, np. w postaci urządzenia widocznej drogi, czy ogrodzenia, nie można wywieść z treści art. 172 k.c.

W świetle przywołanego orzecznictwa i zawartych w nich poglądach, które Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela, stanowisko zaprezentowane w zaskarżonym postanowieniu, a mianowicie, że świadomość posiadacza, iż nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, brak wybudowania ogrodzenia oraz widocznych śladów drogi uniemożliwia zakwalifikowanie takiego

posiadania jako samoistnego, narusza przytoczone w skardze kasacyjnej przepisy art. 172 § 2 k.c., 336 i 339 k.c.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1, art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 oraz art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c.).