

POSTANOWIENIE

Dnia 20 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku A. W., J. W.,

S. W., M. H. i A. B.

przy uczestnictwie Agencji Nieruchomości Rolnych w W., Domu Zakonnego Zakonu

Ojców Pijarów w W., K. W.,

B. W. i J. B.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 20 czerwca 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 1 czerwca 2011 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od wnioskodawców na rzecz uczestnika - Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawcy: A. W., J. W., S. W., M. H. i A. B. wnosili o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2000 r. udziały po 1/5 w prawie własności nieruchomości położonych w W. przy ul. P., opisanych szczegółowo we wniosku.

Uczestnicy: Dom Zakonny Zakonu Ojców Pijarów w W. i Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wnieśli o oddalenie wniosku, podnosząc, że wnioskodawcy byli posiadaczami zależnymi przedmiotowych nieruchomości, natomiast uczestnicy K. W., B. W. i J. B. nie kwestionowali wniosku.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 25 stycznia 2011 r. oddalił wniosek, a Sąd Okręgowy zaskarżonym postanowieniem z dnia 1 czerwca 2011 r. oddalił apelację wnioskodawców i uczestników postępowania K. W., B. W. i J. B..

Sądy ustaliły, że G. W. od około 1938 r. posiadał nieruchomości położone w W., przy ul. P. o obecnych numerach ewidencyjnych 63 i 56 z obrębu 0717, Kw nr [...] o powierzchni 10.695 m² oraz 1.587 m². Właścicielem tych nieruchomości stał się Skarb Państwa na podstawie art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, w imieniu którego do dnia 31 lipca 1996 r. czynności podejmował Urząd Gminy W. Dzielnica M. W dniu 10 czerwca 1978 r. G. W. potwierdził własnoręcznym podpisem dokonany w protokole ustalenia stanu władania, że dzierżawi grunt stanowiący wskazane wyżej działki ewidencyjne. Grunt ten G. W. wykorzystywał na cele rolnicze, uprawiając tam zboże, ziemniaki i buraki. G. W. zmarł w dniu 26 maja 1981 r., a spadek po nim w zakresie gospodarstwa rolnego nabył w całości jego syn J. W. Po śmierci G. W. uprawą ziemi w gospodarstwie w tym samym zakresie zajmowali się A. W., J. W., S. W., M. H. i A. B. W połowie lat 90-tych J. W. darował udziały w gospodarstwie rolnym w równych częściach pozostałym wnioskodawcom, którzy wraz z nim prowadzili tam działalność rolniczą do 2002- 2003 r., a potem jej zaniechali. Na podstawie decyzji Wojewody podjętych w dniu 31 lipca 1996 r. działki o numerach ewidencyjnych 63 i 56 zostały przejęte do zasobu własności rolnej Skarbu Państwa a następnie, na podstawie ugody z dnia 28 kwietnia 1998 r. zawartej przed

pierwszym Zespołem Orzekającym Komisji Majątkowej, przekazane w użytkowanie wieczyste na rzecz Domu Zakonnego Zakonu Ojców Pijarów w W. jako nieruchomości zamienne. Fizycznie nastąpiło to protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym w dniu 11 sierpnia 1998 r. Od 2003 r. Dom Zakonny Zakonu Ojców Pijarów płacił podatki od tych nieruchomości.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie została spełniona przesłanka samoistnego władania tymi nieruchomościami jak właściciel, gdyż z dokumentu urzędowego wystawionego przez Urząd m. st. Warszawy w dniu 7 maja 2010 r. wynika, iż G. W. został wpisany jako dzierżawca nieruchomości objętych wnioskiem na podstawie protokołu ustalenia stanu władania z 1978 r., zaś w dniu 10 czerwca 1978 r. potwierdził własnoręcznym podpisem, złożonym wobec jednostki wykonującej w imieniu właściciela czynności z zakresu władania, fakt wpisania go jako dzierżawcy nieruchomości. Posiadania przez G. W. do dnia 10 czerwca 1978 r. nie można doliczyć do czasu posiadania niezbędnego do nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia, ponieważ od tej daty G. W. stał się posiadaczem zależnym nieruchomości. Wnioskodawcy nie wykazali, że G. W. zmienił charakter posiadania tych nieruchomości, więc do jego śmierci w dniu 26 maja 1981 r. uważał się on za posiadacza zależnego i taki charakter posiadania został nabyty przez J. W., a następnie przeniesiony przez niego w równych udziałach na wnioskodawców. W ocenie Sądu I instancji wnioskodawcy nie wykazali zmiany tytułu posiadania objętych wnioskiem nieruchomości jak również nie wykazali, że płacili za nie podatki.

Sąd pierwszej instancji stwierdził także, iż nawet gdyby uznać, że po śmierci G. W. nastąpiła zmiana charakteru posiadania przez jego następców prawnych, to i tak wykonywane przez nich posiadanie trwałoby zbyt krótki czas, aby mogło prowadzić do nabycia własności tych nieruchomości przez zasiedzenie, gdyż do dnia 1 października 1990 r. niemożliwe było zasiedzenie nieruchomości ze względu na treść art. 177 k.c. Okres zasiedzenia biegnie od dnia 1 października 1990 r., a wymagany termin ulega skróceniu o czas, w którym stan samoistnego posiadania nieruchomości istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. W tej sytuacji wnioskodawcy, będący posiadaczami w złej wierze, mogliby doliczyć najwyżej 15 lat od dnia 1 października 1990 r., podczas gdy posiadali

nieruchomości do końca 2003 r., tj. przez zbyt krótki okres, aby nabyć je przez zasiedzenie.

Sąd II instancji oddalając apelację, podzielił ustalenia faktyczne i wskazaną wyżej ocenę prawną Sądu Rejonowego w tym także ocenę, że G. W. - poprzednik prawny wnioskodawców- był dzierżawcą przedmiotowych nieruchomości, a więc ich posiadaczem zależnym. Uznał wprawdzie za słuszny apelacyjny zarzut naruszenia art. 244 § 1 k.p.c., stwierdzając, iż wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, pismo Urzędu m. st. Warszawy z dnia 7 maja 2010 r. nie stanowi dokumentu urzędowego w rozumieniu tego przepisu, jednak nie zmienia to, zdaniem Sądu Okręgowego, oceny charakteru posiadania G. W. dokonanej przez Sąd I instancji. Powyższy dokument stanowi potwierdzenie oświadczenia poprzednika prawnego wnioskodawców, iż był on dzierżawcą nieruchomości. Skoro posiadacz nieruchomości własnoręcznym podpisem poświadczył tą okoliczność, to nie ma podstaw do jej kwestionowania. Sąd drugiej instancji podkreślił, że wnioskodawcy nie kwestionowali tego dokumentu aż do czasu zamknięcia rozprawy przed Sądem Rejonowym, co oznacza, że na etapie postępowania apelacyjnego nie może to odnieść skutku. Skoro wnioskodawcy nie podnosili zarzutów wobec tego dokumentu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, to uczestnik nie miał obowiązku wykazywania, że G. W. był dzierżawcą nieruchomości za pomocą innych środków dowodowych, np. przedstawiając dokument źródłowy, w oparciu o który sporządzono dokument z dnia 7 maja 2010 r. Nie można więc czynić mu zarzutu, iż nie powołał dodatkowych dowodów na wykazanie okoliczności przez wnioskodawców nie kwestionowanej.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach, wnioskodawcy w ramach pierwszej podstawy zarzucili naruszenie: art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. zmieniającej k.c., art. 339 k.c. oraz art. 176 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie na skutek niezastosowania domniemania samoistności posiadania wnioskodawców i ich poprzednika prawnego i w efekcie błędnego przyjęcia, że wnioskodawcy, pomimo upływu wymaganego łącznego okresu samoistnego posiadania przez nich i przez ich poprzednika prawnego nie nabyli własności nieruchomości przez zasiedzenie; art. 336 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w wyniku pominięcia,

że o zależnym charakterze posiadania decyduje wyłącznie rzeczywiste (faktyczne) władanie nieruchomością w zakresie odpowiadającym prawu podmiotowemu innemu niż własność oraz pominięcia, że posiadaczem nieruchomości jest nie tylko ten, kto faktycznie władał gruntem, ale i ten kto przejściowo nim nie włada, ale pozostaje w sytuacji potencjalnej możliwości takiego władania.

W ramach drugiej podstawy zarzucili naruszenie: art. 245 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez pominięcie, że dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, iż osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie i bezpodstawne przyjęcie w oparciu o dowód z dokumentu prywatnego, tj. pisma Urzędu m.st. Warszawy Biuro Geodezji i Katastru w Dzielnicy M. z dnia 7 maja 2010 r., za udowodnione faktów wskazanych w tym dokumencie; art. 234 k.p.c. w zw. z art. 339 k.c. i art. 3 k.p.c. (w wersji po nowelizacji) w zw. z art. 245 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. przez pominięcie obowiązującego domniemania prawnego samoistności posiadania, którym Sąd jest związany do czasu jego skutecznego obalenia, tj. do czasu wykazania – za pośrednictwem dowodów, na podstawie których można przyjąć za wykazaną określoną okoliczność – przez stronę przeczącą domniemaniu, zależnego charakteru posiadania; art. 234 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. oraz w zw. z art. 3 k.p.c. (w wersji po nowelizacji) w zw. z art. 172 § 1 k.c. przez pominięcie domniemania dobrej wiary pierwszego posiadacza nieruchomości w chwili jej objęcia i w efekcie nie rozważenie nabycia prawa własności z uwzględnieniem 20-letniego okresu posiadania; art. 244 § 1 k.p.c. przez bezpodstawne jego faktyczne zastosowanie dla oceny skutków procesowych dowodu z dokumentu prywatnego.

Wnosili o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, ewentualnie uchylenie i zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kwestia charakteru posiadania – samoistnego czy zależnego- należy do ustaleń faktycznych, którymi Sąd Najwyższy jest związany (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), chyba że skarżący skutecznie zakwestionuje, w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, sposób dokonania przez sąd tego ustalenia. Dlatego zasadność zarzutów kasacyjnych

wnioskodawców opartych na pierwszej podstawie zależy od oceny skuteczności zarzutów procesowych.

W tym zakresie pierwszorzędne znaczenie mają zarzuty naruszenia art. 244 i art. 245 k.p.c., gdyż w oparciu o nie skarżący kwestionują dopuszczalność ustalenia przez Sądy treści oświadczenia posiadacza nieruchomości i poprzednika prawnego wnioskodawców G. W. z dnia 10 czerwca 1978 r., na podstawie prywatnego dokumentu w postaci pisma Urzędu m.st. Warszawy Biura Geodezji i Katastru Dzielnicy M. z dnia 7 maja 2010 r.

Rozważając te zarzuty na wstępie trzeba stwierdzić, że w aktach sprawy znajduje się nie jedno, lecz trzy pisma potwierdzające złożenie przez G. W. w dniu 10 czerwca 1978 r. przed urzędnikiem organów administracji terenowej, w protokole ustalenia stanu władania nieruchomością, podpisu pod oświadczeniem, iż dzierżawi sporny grunt oraz stwierdzające, że na tej podstawie został on wpisany jako dzierżawca w rejestrze gruntów z 1979 r. Są to pisma z dnia 13 marca 2009 r. (k. 202), z dnia 18 listopada 2009 r. (k. 345) i kwestionowane w kasacji pismo z dnia 7 maja 2010 r. (k. 418). Pisma te były składane do akt sukcesywnie w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji a wnioskodawcy, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, nie kwestionowali zasadności załączenia ich do akt ani charakteru tych pism jako dokumentów, jak również prawdziwości zawartych w nich informacji. Pisma te zatem słusznie Sądy obu instancji potraktowały jako dowody z dokumentów, zdatne do ustalenia na ich podstawie określonych okoliczności faktycznych, przy czym trafnie Sąd drugiej instancji uznał je za dokumenty prywatne.

Zgodnie z art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie, a zatem na podstawie między innymi zakwestionowanego w skardze kasacyjnej pisma z dnia 7 maja 2010 r., można było ustalić, że urzędnik Urzędu m.st. Warszawy stwierdził, iż G. W. w dniu 10 czerwca 1978 r. potwierdził własnoręcznym podpisem w protokole ustalenia stanu władania nieruchomością z 1978 r., że jest dzierżawcą przedmiotowego gruntu i na tej podstawie został wpisany jako dzierżawca w rejestrze gruntów z 1979 r. Ponieważ, jak wskazano wyżej, wnioskodawcy nie

zakwestionowali tego dowodu ani jego treści, jak również nie zażądali złożenia przez uczestników dokumentu źródłowego, zawierającego przedmiotowe oświadczenie G. W. i jego podpis, Sądy miały prawo, na podstawie art. 230 k.p.c. uznać za przyznany przez wnioskodawców fakt złożenia powyższego oświadczenia przez ich poprzednika prawnego i w konsekwencji ustalić, że złożył on takie oświadczenie. Takich też ustaleń faktycznych dokonały Sądy obu instancji na podstawie powyższego dowodu z dokumentu, a zatem kasacyjny zarzut naruszenia art. 245 k.p.c. jest nieuzasadniony. Natomiast zarzut naruszenia art. 244 § 1 k.p.c. jest bezprzedmiotowy, gdyż Sąd drugiej instancji niewątpliwie nie potraktował omawianego dokumentu jak dokumentu urzędowego, co jednoznacznie stwierdził, ani nie dokonał na jego podstawie ustaleń takich jak na podstawie dokumentu urzędowego, co bezpodstawnie zarzucają skarżący.

Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, kryterium odróżniającym posiadanie samoistne od posiadania zależnego jest czynnik woli - animus -, gdyż w obu przypadkach musi istnieć faktyczne władztwo na rzeczą (corpus), które w tej sytuacji nie może pełnić roli odróżniającej oba rodzaje posiadania (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 9 września 1977 r. II CR 304/77, OSNCP 1978/7/111 i z dnia 25 marca 2011 r. IV CK 1/11, niepubl.). Skoro posiadacz oświadcza przed osobą reprezentującą właściciela i ustalającą w jego imieniu stan władania nieruchomością, że jest dzierżawcą, to niewątpliwie świadczy to o tym, że uważa się za dzierżawcę posiadanego gruntu i objawia na zewnątrz, wobec właściciela taką wolę posiadania nieruchomości. Czuje się i jest przez właściciela traktowany jako dzierżawca, a więc posiadacz zależny, wobec którego właściciel nie musi podejmować żadnych kroków wydobywczych aby zapobiec zasiedzeniu. W tych okolicznościach trafnie Sądy obu instancji uznały, że poprzednik prawny wnioskodawców był posiadaczem zależnym, a więc doszło do obalenia domniemania samoistności posiadania, przewidzianego w art. 339 k.c. Kasacyjny zarzut naruszenia tego przepisu, jak również art. 234 k.p.c. jest więc nieuzasadniony.

Jak przyjmuje się w literaturze i orzecznictwie, możliwe jest w toku posiadania jego przekształcenie z zależnego w samoistne, gdyż w prawie polskim nie obowiązuje zasada *nemo sibi ipse causa possessionis mutare potest*, jednakże

zmiana tytułu posiadania nie może ograniczać się tylko do sfery wewnętrznych przeżyć posiadacza, lecz musi być w sposób niedwuznaczny zmanifestowana na zewnątrz (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 1959 r. I CR 167/59, OSNCP 1961/1/8, z dnia 13 marca 1998 r. I CKN 538/97 i z dnia 25 marca 1999 r. III CKN 214/98, niepubl.). Zasadnie Sądy obu instancji uznały, że wnioskodawcy nie wykazali, by posiadanie zależne ich poprzednika prawnego przekształciło się w posiadanie samoistne, a skarga kasacyjna nie zawiera żadnych zarzutów w tym przedmiocie.

Skoro zatem poprzednik prawny wnioskodawców, którzy swoje posiadanie nieruchomości wywodzą od jego posiadania, był dzierżawcą, to wnioskodawca J. W. w wyniku dziedziczenia po nim nabył także posiadanie zależne w postaci dzierżawy i tylko takie posiadanie mógł przekazać pozostałym wnioskodawcom. Ponieważ, jak trafnie stwierdziły Sądy obu instancji i czego w skardze kasacyjnej nie zakwestionowano, nie doszło do zmiany tytułu posiadania w czasie posiadania nieruchomości przez J. W., a potem także przez pozostałych uczestników, to do końca posiadania przez nich nieruchomości (do 2003 r.), byli oni posiadaczami zależnymi, co wyklucza możliwość zasiedzenia. Z tych względów zarzuty kasacyjne naruszenia art. 172 k.c. i art. 176 k.c. są nieuzasadnione, a zarzuty naruszenia art. 7 k.c. i art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy- Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) są bezprzedmiotowe, gdyż w sytuacji braku możliwości zasiedzenia nieruchomości pozostającej w posiadaniu zależnym, kwestie dobrej wiary i okresu zasiedzenia nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podobnie nieskuteczny jest zarzut naruszenia art. 336 k.c. w sposób wskazany w skardze kasacyjnej, gdyż jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 października 2011 r. I CSK 709/10 (niepubl.) przepis ten ma charakter definicyjny i trudno mówić o jego naruszeniu, jeżeli sąd na podstawie wyników postępowania dowodowego ustala określony charakter władztwa nad rzeczą. Natomiast kasacyjny zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 3 k.p.c., nie został w żaden sposób uzasadniony i jako taki musi być także uznany za nieskuteczny, podobnie jak zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który w ogóle nie może być podstawą skargi kasacyjnej, jako dotyczący oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. i na wniosek Agencji Nieruchomości Rolnych w W. zawarty w odpowiedzi na skargę kasacyjną zasądził na jej rzecz od wnioskodawców zwrot kosztów postępowania kasacyjnego na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.