

Sygn. akt I CSK 885/14

POSTANOWIENIE

Dnia 16 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z wniosku B. K.
przy uczestnictwie G. W., A. W. i A. W.
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 16 października 2015 r.,
skargi kasacyjnej uczestników postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 25 lutego 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni B. K. w dniu 27 października 2008 r. wniosła o stwierdzenie, że z dniem 1 stycznia 1995 r. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości, stanowiącej zabudowaną działkę nr 25, o powierzchni 3,89 ha, objętą księgą wieczystą KW nr [...], położoną w O. Jako uczestników postępowania wskazała A. W., G. W. i A. W. W toku postępowania zmieniła wniosek, ograniczając go do części działki nr 25, stanowiącej projektowaną działkę siedliskową nr 307 o powierzchni 6548 m², i określając jako datę zasiedzenia dzień 5 marca 2009 r., tj. po upływie 30 lat licząc od dnia 5 marca 1979 r. Postanowieniem z dnia 7 września 2012 r. Sąd Rejonowy w G. stwierdził, że B. K. z dniem 4 marca 2009 r. nabyła przez zasiedzenie własność zabudowanej nieruchomości w O., stanowiącej działkę nr 307, w obrębie 0026 – O., o powierzchni 0,6548 ha, i będącej częścią nieruchomości nr 25, wpisanej do księgi wieczystej [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G.

Sąd ustalił, że pierwotnie działka nr 25 o powierzchni 3,89 ha znajdowała się w wyłącznym władaniu J. i A. małżonków W. Na nieruchomości tej przy ulicy G. znajdował się dom mieszkalny z budynkami gospodarczymi. W głębi nieruchomości urządzono sad. Małżonkowie po koniec lat 60-ych XX. wieku wydzierżawili tę część gruntu S. M., który uprawiał tam zboże. J. W. zmarł w dniu 26 grudnia 1972 r. Wtedy A. W. ustaliła ustnie z wnioskodawczynią, że rodzina tej ostatniej zamieszka na nieruchomości w jednej z izb domu. B. K. nie płaciła za korzystanie z pomieszczeń i terenu działki, ale była zobowiązana do sfinansowania niezbędnych remontów oraz stopniowego ulepszania infrastruktury zabudowań. Wnioskodawczyni i jej narzeczony przeprowadzili na części siedliskowej działki nr 25 naprawy, a B. K. wyręczała A. W. w relacjach ze S. M. W dniu 5 kwietnia 1975 r. A. W. wydano akt własności ziemi zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 ze zm.).

Po śmierci A. W. w dniu 4 marca 1979 r. B. K. pozostała na nieruchomości z W. K., w latach 1980-2004 jej mężem, i z synem P. K. Wobec braku zainteresowania działką ze strony spadkobierców A. W., B. K. postrzegала siebie jako naturalną następczynię zmarłej właścicielki. Wnioskodawczyni wykonała prace

remontowo-budowlane, rozbudowała dom, podłączyła wodę i zainstalowała centralne ogrzewanie, korzystając jednak tylko z zabudowanej (siedliskowej) części działki.

W 1995 r. S. M. zrezygnował z dzierżawy części działki nr 25. Przekazał uczestniczce G. W. (wnuczce A. W.) dokumenty związane z działką, w tym świadczące o przysługującym jej babce prawie własności nieruchomości. G. W. spotkała się z B. K., zajmującą zabudowaną część nieruchomości. W 1998 r. wszczęła postępowanie spadkowe po babce A. W., a w 2001 r. po zmarłej ciotce Z. O., córce A. W. Potem w 2004 r. uaktualniła informacje o stosunkach właścicielskich działki nr 25 w rejestrze gruntów, do którego obok niej wpisano At. W. i An. W. (drugą wnuczkę i wnuka A. W.). W dniu 9 października 2008 r. złożyła wniosek o wpis spadkobierców A. W. i Z.O. w księdze wieczystej.

W ocenie Sądu Rejonowego skutkiem pojawienia się spadkobierczyni A. W. oraz rezygnacji S. M. z dzierżawy ziemi i regulowania podatku od nieruchomości było to, że B. K., uznając swoje prawo do działki za nadrzędne, zaczęła poczuwać się do uiszczania tego podatku. Regulowała go od 1995 r., ale nie troszczyła o księgowanie wpłat jako dokonanych w jej imieniu. Do 2004 r. odnotowywano je więc jako czynione na rzecz wcześniejszych właścicieli. Za nieustaloną Sąd uznał okoliczność, czy w 1995 r. wnioskodawczyni proponowała uczestnikom zakup zajmowanej przez siebie działki siedliskowej.

Do dnia wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia, tj. do dnia 27 października 2008 r., ani potem nie wniesiono przeciw wnioskodawczyni powództwa windykacyjnego lub posesoryjnego.

Sąd Rejonowy - oceniając spełnienie przesłanek zasiedzenia wynikających z art. 172 k.c. - uznał, że B. K. od śmierci A. W. była przeświadczona, że przyjaźń z właścicielką działki i opieka nad nią w ostatnich latach życia upoważnia ją do wejścia w rolę właściciela siedliskowej części działki, tym bardziej, że nikt z rodziny zmarłej nie upominał się o grunt. Wolę właścicielskiego posiadania tej części działki wnioskodawczyni przejawiała zajmując pomieszczenia mieszkalne A. W., rozbudowując dom, a od 1995 płacąc podatek od nieruchomości. Nikt z

postronnych nie negował uprawnień właścicielskich B. K. Dlatego Sąd przyjął, że była ona posiadaczem samoistnym tej działki. Stwierdził też, że początkiem tego posiadania był dzień śmierci A. W., tj. 4 marca 1979 r. Zważywszy na złą wiarę B. K., termin zasiedzenia przez nią działki wynosił 30 lat i upłynął w dniu 4 marca 2009 r.

Apelację od postanowienia z dnia 7 września 2012 r. wniosła uczestniczka G. W. Podniosła zarzuty dotyczące błędnych ustaleń faktycznych i zarzuty naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c., art. 172 k.c. i art. 233 k.p.c. Wnioskowała także o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka B. S. na okoliczność, że wnioskodawczyni uważała się za posiadacza zależnego, użytkownika przedmiotowej działki. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację postanowieniem z dnia 25 lutego 2014 r.

Sąd drugiej instancji oddalił zarzut, że B. K. z dniem 4 marca 1979 r. nie stała się posiadaczem samoistnym, lecz pozostała tylko posiadaczem zależnym działki siedliskowej. Podtrzymując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i jego ocenę materiału procesowego Sąd Okręgowy podzielił pogląd, że wnioskodawczyni władała działką siedliskową od tego dnia jak właściciel (art. 336 k.c.), przestając być posiadaczem zależnym, na co wskazuje jej zachowanie w tym czasie, polegające na wykonywaniu uprawnień właścicielskich (art. 140 k.c.). Nie podzielił także poglądu apelującej, że doszło do przerwania biegu termin zasiedzenia wskutek złożenia przez G. W. w dniu 6 sierpnia 2008 r. wniosku o wykreślenie B. K. jako użytkownika działki nr 25 z rejestru gruntów oraz w dniu 9 września 2008 r. wniosku o dokonanie zmian w księdze wieczystej. Uznał bowiem, że nie są to czynności, które - w świetle art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c. - skutkowałyby przerwą biegu terminu zasiedzenia. Nie zgodził się też z tezą G. W., że, skoro bieg terminu zasiedzenia upłynął po złożeniu wniosku o jego stwierdzenie, to wniosek jako przedwczesny powinien być zostać oddalony. W świetle art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. za decydujący uznać należy stan w chwili orzekania, a nie złożenia wniosku. Jeśli więc wniosek złożono w dniu 27 października 2008 r., a bieg terminu zasiedzenia upłynął w dniu 4 marca 2009 r., to

orzekając w dniu 7 września 2012 r. Sąd pierwszej instancji słusznie ten wpływ uwzględnił.

Postanowienie z dnia 25 lutego 2014 r. w zakresie oddalającym apelację G. W. zaskarżyli skargą kasacyjną trzej uczestnicy postępowania, tj. G. W., An. W. i At. W. W ramach pierwszej skargi kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) zarzucili naruszenie art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175, art. 172 w zw. z art. 336 i art. 348 k.c., art. 145 k.c. w zw. z art. 99 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), a w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.) - naruszenie art. 391 § 1 w zw. z art. 381 w zw. z art. 217 § 1 i art. 227 oraz art. 391 § 1 w zw. z art. 5 w zw. art. 162 k.p.c. Na tych podstawach wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenia art. 391 § 1 w zw. z art. 5 w zw. art. 162 k.p.c. uczestnicy dopatrywali się w tym, że nie pouczone ich o konieczności zgłaszania zastrzeżeń do protokołu w sytuacji, w której dopiero na rozprawie apelacyjnej dowiedzieli się o tym, że udzielone przez nich pełnomocnictwo procesowe nie obejmuje występowania przed sądem drugiej instancji, lecz jedynie sporządzenie i złożenie apelacji. W ich ocenie w tej sytuacji miało dojść do pozbawienia ich możliwości obrony swych praw skutkującego nieważnością postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.). Skoro uczestnicy udzielili ograniczonego pod względem przedmiotowym pełnomocnictwa, to powinni byli występować przed sądem drugiej instancji samodzielnie. Jakakolwiek ich zgoda w tym zakresie nie była relewantna. Niniejsza sprawa została wszczęta przed dniem 3 maja 2012 r., w związku z czym art. 210 § 2¹ w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. nie miał zastosowania (art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 233, poz. 1381). W okolicznościach sprawy nie sposób także przyjąć, że brak pouczenia przez sąd uczestników postępowania o treści art. 162 k.p.c. na podstawie art. 5 w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. miałby skutkować pozbawieniem ich możliwości obrony ich praw. Nie wskazali oni bowiem,

że wskutek braku tego pouczenia nie zgłosili zastrzeżeń co do określonych uchybień procesowych i utracili przez to prawo ich powoływania w skardze kasacyjnej. Zarzut naruszenia art. 391 § 1 w zw. z art. 5 w zw. art. 162 k.p.c. jest więc bezzasadny.

W ocenie uczestników postępowania naruszenie art. 391 § 1 w zw. z art. 381 w zw. z art. 217 § 1 i art. 227 k.p.c. polegało na tym, że Sąd drugiej instancji bezzasadnie pominął zgłoszony przez nich w apelacji wniosek dowodowy o przesłuchanie jako świadka B. S., co miało doprowadzić do naruszenia art. 379 pkt 5 k.p.c. i pozbawienia ich możliwości obrony ich praw. Samo oddalenie lub pominięcie przez sąd, w tym sąd drugiej instancji, wniosku dowodowego w zasadzie nie powoduje pozbawienia możliwości obrony uczestnika postępowania, który ten wniosek zgłosił. Niemniej sąd ma obowiązek umotywić taką decyzję. W niniejszej sprawie Sąd drugiej instancji nie uczynił tego ani w toku rozprawy, na której wniosek dowodowy oddalił, ani w uzasadnieniu postanowienia oddalającego apelację. W związku z tym nie wiadomo, czy potraktował wniosek dowodowy zgłoszony w apelacji jako wniosek spóźniony (art. 381 k.p.c.), czy też uznał, że zawnioskowany dowód dotyczy takich okoliczności, które nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c.). Nie można w związku z tym odeprzeć zarzutu, że doszło do naruszenia art. 381 lub art. 227 w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c.

W tym stanie rzeczy konieczne było uchylenie zaskarżonego postanowienia z dnia 25 lutego 2014 r. i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania bez konieczności ustosunkowywania się do podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego.

W kontekście podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia art. 172 w zw. z art. 336 i art. 348 k.c. dotyczących tego, czy B. K. była od dnia 4 marca 1979 r., tj. od śmierci A. W., posiadaczem samoistnym siedliskowej części działki, czy też jej posiadanie miało charakter zależny, zwrócić należy jednak uwagę na okoliczność, że do chwili tej śmierci B. K. była niewątpliwie posiadaczem zależnym owej części działki, skoro objęła ją w posiadanie za zgodą zmarłej właścicielki. Chociaż możliwa jest samodzielna zmiana charakteru posiadania przez posiadacza

z posiadania zależnego na posiadanie samoistne, to jednak w takiej sytuacji konieczne jest ustalenie konkretnych okoliczności faktycznych, które by o tym świadczyły, jak również umiejscowienie ich w czasie. Zmiana taka musi zostać również zmanifestowana w sposób niebudzący wątpliwości zarówno wobec otoczenia, jak i w stosunku do samego właściciela (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 r., I CSK 54/08, niepubl.; z dnia 19 marca 2015 r., IV CSK 360/14, niepubl.). Ponadto, w wypadku zmiany posiadania zależnego na samoistne ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła, spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania, które jest ustanowione w art. 339 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 360/11, niepubl.).

Mając to na względzie, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

(eb)