

POSTANOWIENIE

Dnia 1 grudnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku K. J., S. J.

i A. M.

przy uczestnictwie Miasta Stołecznego Warszawy

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 1 grudnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 10 czerwca 2010 r.,

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

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestnika Miasta stołecznego Warszawy od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 2 grudnia 2009 r., którym Sąd ten stwierdził, że wnioskodawca K. J. nabył z dniem 27 maja 2009 r., w drodze zasiedzenia, własność nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę o powierzchni 0,1248 ha, objętą numerem 20/06 na mapie sporządzonej przez geodetę M. M. w dniu 3 października 2009 r. i zaewidencjonowaną w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym za numerem [...], a w ewidencji gruntów ujętą jako działki 20/02 w obrębie 2-11-15, objętej księgą wieczystą „X”.

Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach: W dniu 3 stycznia 1963 r. zawarta została w formie aktu notarialnego umowa zniesienia współwłasności nieruchomości objętych dawnymi księgami hipotecznymi S. lit. E i F. Zawarte zostało w niej również oświadczenie, będące wyrazem realizacji obowiązujących wówczas przepisów, że nieruchomość obejmująca 20% powierzchni przedmiotu współwłasności, złożona z działek oznaczonych numerami 5, 9, 13 (S. lit. E) oraz z działki nr 5 (S. lit. E i F), przechodzi na własność Skarbu Państwa. Działka nr 20/6 o powierzchni 0,1248 jest częścią działki oznaczonej dotychczas jako działka 20/2, objęta księgą wieczystą. Poprzednio działka 20/2 została wyodrębniona z działki numer 20, która wcześniej oznaczona była numerem 5. Jako właścicielka działki nr 20/6 wpisana została w księdze wieczystej, na podstawie decyzji Wojewody z dnia 5 października 1998 r., Gmina W. – U. Mimo powyższego przekazania działek na rzecz Skarbu Państwa faktycznie były one w dalszym ciągu we władaniu H. i B. małżonków J., którzy na sąsiednich działkach prowadzili gospodarstwo ogrodnicze i uprawiali warzywa. Od 1975 r. stałą pomoc w prowadzeniu tego gospodarstwa świadczył ich syn K. J. Małżonkowie J. zawarli w dniu 25 listopada 1981 r. ze S. J. i K. J. umowę przekazania gospodarstwa rolnego, obejmującego ówczasnie oznaczone działki nr 18, 19, 20 i 21, dla których prowadzono księgę wieczystą nr „y”. S. J. przypadła nowopowstała działka nr 76, a K.J. działka nr 78 wraz z siedliskiem. Ponadto nieformalnie strony opisanej umowy uzgodniły, że wyłącznie K. J.i będzie zajmował się uprawą działek stanowiących

własność Skarbu Państwa. W pewnym okresie K. J. dzierżawił i uprawiał działkę S. J. Wnioskodawcy są następcami prawnymi H. J. i B. J. Realizacja na sąsiedniej działce budowy osiedla mieszkaniowego utrudniała prowadzenie gospodarstwa rolnego do tego stopnia, że stawało się ono coraz bardziej uciążliwe i nieopłacalne, zwłaszcza wobec dokonywanych kradzieży i zniszczeń. Wiosną 2005 r. opisana działka, podobnie jak i pozostałe w gospodarstwie rolnym były przygotowane do zasiewu, ponieważ jeszcze jesienią 2004 r. wykonano tam prace przygotowawcze. Pracownicy firm budowlanych urządzili „dziki” przejazd przez działkę objętą wnioskiem, parkowali na niej samochody oraz częściowo składowali materiały budowlane i odpady. Nie odniosły efektu rozmowy K. J. z kierującym firmą deweloperską ani stawianie tablic z napisami „teren prywatny”, a żadne sprawy o ochronę naruszonego posiadania nie zostały zainicjowane. Działka nie była uprawiana rolniczo, z uwagi na korzystanie z niej na potrzeby budowy. W maju 2006 r. K. J. ponowił próbę uprawy obszaru działek nr 20/5 i 20/6, ale bezskutecznie i w lipcu 2006 r. zrezygnował z rolniczego użytkowania tego terenu. Tak uczestnik, jak i Skarb Państwa nie występowali z żądaniem wydania działki nr 20/6. W dniu 12 grudnia 2003 r. uczestnik zawarł ze spółką E. (deweloperem) umowę dzierżawy terenu będącego częścią działki nr 20, znajdującego się bezpośrednio przy działce objętej wnioskiem, umowa ta została przedłużona w dniu 20 grudnia 2006 r. Aneks do tej umowy z dnia 15 maja 2007 r. uczestnik wydzierżawił wymienionej Spółce teren obecnych działek nr 20/5 i 20/6 i przedłużył dzierżawę do końca 2009 r., zorganizowano na nim zaplecze prowadzonych robót budowlanych. Wypisy i kopie z rejestru gruntów, dotyczące obecnej działki nr 20/6 wskazują, że przeznaczona jest na drogę, nie określają użytkownika. W protokołach granicznych z 1970 r. odnotowano, że działka nr 9 użytkowana jest przez H. J., natomiast nr 5 (obecnie m.in. 20/6) użytkowana jest jako droga, ale nie zaznaczono nazwiska użytkownika. Mimo tego w lutym 1996 r. biegły, który wyceniał działkę na wniosek pierwotnego wnioskodawcy – H. J. stwierdził, że jest ona wykorzystywana rolniczo. Przemawia to za przyjęciem, że organ administracji nie prowadził ustaleń zmierzających do stwierdzenia faktycznego użytkowania go, a zatem zapisy w protokołach nie mogą przesądzać o rzeczywistym sposobie korzystania z działki. Wniosek o stwierdzenie nabycia własności działki przez

zasiedzenie wniosła w lutym 1995 r. H. J., powołując się na posiadanie jej od 1963 r. przez okres ponad 30 lat. Wobec jej śmierci w dniu 15 stycznia 1999 r. udział w sprawie brali obecni wnioskodawcy, jej następcy prawni, którzy w piśmie z dnia 2 marca 2009 r. sprecyzowali wniosek, domagając się stwierdzenia, że K. J. nabył własność działki z dniem 27 maja 2005 r. Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawca i jego poprzednicy prawni wykonywali faktyczne władztwo nad nieruchomością, poczynwszy od 1963 r., będąc posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Zachowywali się jak właściciele, prowadząc na niej działalność rolniczą. Nie przeczy woli posiadania nieruchomości jak właściciel złożenie wniosku o zabezpieczenie żądania stwierdzenia zasiedzenia przez zakaz obciążania jej lub zbywania, wobec zamiaru sprzedaży nieruchomości przez uczestniczkę. Nie każde naruszenie posiadania musi polegać na wyrzuceniu z niego jego dotychczasowego posiadacza. Działania sprowadzające się do wywoływania zakłóceń posiadania, polegające na uniemożliwieniu posiadaczowi wykonywania wszystkich dostępnych mu uprawnień względem rzeczy, ale bez całkowitego pozbawienia go władztwa nad nią, nie mogą być uznawane za pozbawienie posiadania. Nie powoduje pozbawienia posiadania jego przejściowa utrata, pod warunkiem przywrócenia go, ani przemijająca przeszkoda, która nie przerywa ciągłości. Naruszenie posiadania wnioskodawcy, polegające na powtarzającym się przejeżdżaniu przez nieruchomość, parkowaniu na niej samochodów, czy też składowaniu elementów budowli nie prowadziło nawet do przejściowej utraty posiadania, a miało charakter zakłóceń w jego wykonywaniu. Nie doprowadziło tym samym do przerwania ciągłości posiadania, wskazanej w art. 172 § 1 k.c. Za pozbawione uzasadnionych podstaw uznał Sąd Okręgowy zarzuty apelacji uczestniczki postępowania dotyczące dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów jako zgodnej z wymogami przewidzianymi art. 233 k.p.c. Żądanie stwierdzenia nabycia własności opisanej nieruchomości ocenione zostało według wymagań przewidzianych w art. 172 k.c. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) oraz art. 10 tej ustawy w odniesieniu do skrócenia terminu zasiedzenia dotyczącego nieruchomości, które stanowiły własność Skarbu Państwa oraz ustawę z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy

wprowadzające ustawę o samorządzie i terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191).

Uczestnik oparł skargę kasacyjną na podstawie przewidzianej art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., zarzucając skarżonemu postanowieniu naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. przez nierozważenie podniesionego zarzutu dotyczącego niezasadności nieuwzględnienia przez Sąd pierwszej instancji wniosku dowodowego o ponowne przesłuchanie świadków P. D., K. B., W. N., S. Ż. i S. B. dla ustalenia daty zaprzestania działalności rolniczej przez K. J. na nieruchomości objętej wnioskiem. Naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 391 w związku z art. 378 § 1 k.p.c. łączy z nieomówieniem przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zarzutu apelacji dotyczącego zbadania zasadności nieuwzględnienia wniosku o ponowne przesłuchanie wymienionych świadków, co miało wpływ na treść skarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Oparcie skargi kasacyjnej na podstawie objętej art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. wymaga, dla jej skuteczności, powołania przepisów postępowania, które zostały naruszone przez Sąd drugiej instancji oraz wykazania, że następstwa tych wadliwości postępowania były tego rodzaju, iż kształtowały lub współkształtowały treść zaskarżonego orzeczenia. Przepis ten akcentuje bowiem nie sposób naruszenia przepisów postępowania, ale skutki tego naruszenia, w aspekcie wpływu na wynik sprawy, wskazując, że chodzi o skalę wpływu określoną jako istotna (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 1997 r., I CKN 57/96, OSNC 1997/6-7/82; z dnia 17 marca 2006 r., I CSK 63/05, niepubl.; z dnia 5 grudnia 2007 r., II PK 103/07, niepubl.). Zarzuty skarżącego dotyczą przepisów postępowania, które wprawdzie wiążą się z ustaleniami faktycznymi, ale ich przedmiotem nie są naruszenia przepisów regulujących ustalanie faktów, czy dokonywanie oceny dowodów, których podnoszenie zostało wyłączone art. 398³ § 3 k.p.c., lecz odnoszących się do prawidłowości przeprowadzonego postępowania apelacyjnego. Ugruntowane zostało w orzecznictwie zapatrywanie, że postępowanie apelacyjne, którego granice określa art. 378 § 1 k.p.c., pomimo że stanowi postępowanie odwoławcze i kontrolne, to jednocześnie zachowało charakter postępowania rozpoznawczego (por. uchwałę składu siedmiu sędziów

Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55; wyrok Z dnia 30 marca 2011 r., III CSK 167/10, niepubl.). Rozpoznanie sprawy przez sąd drugiej instancji powinno naprawić błędy popełnione przez sąd pierwszej instancji, a przedmiotem badania objąć całokształt sprawy. Sąd ten jest powołany do rozstrzygania o faktach i do stosowania norm prawnych na równi z sądem pierwszej instancji, a jego swobodę jurysdykcyjną ograniczają jedynie granice zaskarżenia, wiążą go również zarzuty naruszenia prawa procesowego. Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza nakaz rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków, a nierozpoznanie ich stanowi obrazę art. 378 § 1 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 392/01, OSNC 2004/10/161; z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 349/10, niepubl.). Podzielenie przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych i oceny dowodów dokonanych przez sąd pierwszej instancji nie wymaga przeprowadzenia na nowo własnej oceny dowodów. Obowiązkiem tego sądu jest natomiast odniesienie się do tych ustaleń i ocen, które były kwestionowane przez apelującego. Wymagania dla uzasadnienia orzeczenia, przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c., mają odpowiednie zastosowanie (art. 391 § 1 k.p.c.) w postępowaniu apelacyjnym, które polega na uwzględnieniu charakteru postępowania odwoławczego, a w ramach tego konieczność ustosunkowania się do zgłoszonych w apelacji zarzutów. Wyniki przeprowadzonej kontroli i oceny instancyjnej tych zarzutów muszą być przedstawione w uzasadnieniu. Niedokonanie tego może, w okolicznościach konkretnej sprawy, uzasadniać zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., ponieważ zaskarżone orzeczenie nie zawiera należytego ustosunkowania się do podstaw zaskarżenia i tym samym podstawy rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2009 r., II CSK 55/09, niepubl.; z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 110/09, niepubl.; z dnia 30 września 2009 r., V CSK 95/09, niepubl.). W rozpoznawanej sprawie doszło do naruszenia zarówno art. 378 § 1 k.p.c., jak i art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. Skarżący podniósł w apelacji zarzut nieprzesłuchania ponownie przez Sąd pierwszej instancji wymienionych świadków, powołując się na to, że taka potrzeba zachodziła, wobec modyfikacji wniosku co do daty nabycia własności nieruchomości już po złożeniu przez nich zeznań oraz przedstawienia dowodu

w postaci ortofotomapy, wykonanej w 2005 r., obejmującej również działkę, której dotyczy żądanie. Wskazał także na to, że bliższego określenia wymagał okres posiadania działki przez wnioskodawcę i jego zakres. Uzasadnienie kwestionowanego postanowienia odnosi się do dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny przeprowadzonych dowodów, ale nie zawiera stanowiska dotyczącego zarzutu nieodniesienia się przez ten Sąd do wniosku o ponowne przesłuchanie świadków, których zeznania uznane za wiarogodne, były podstawą poczynionych ustaleń. Trudno nie zgodzić się ze skarżącym, że to naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. mogło mieć wpływ na treść orzeczenia, a brak motywów Sądu Okręgowego uniemożliwia kontrolę kasacyjną jego prawidłowości. Stwierdzenie wykazania przez wnioskodawcę przesłanek przewidzianych art. 172 k.c., w odniesieniu do nieprzerwanego posiadania nieruchomości przez wymagany okres, wymagało wnikliwego rozważenia wszystkich okoliczności, podnoszonych przez wszystkich uczestników, które dawałyby podstawy do odjęcia własności przeciwnikowi wniosku. Niezależnie od tego, rodzaj żądania i charakter postępowania zezwalały, a nawet nakazywały, Sądowi podejmowanie inicjatywy dowodowej z urzędu. Należało zatem doprowadzić do stanowczego wyjaśnienia okoliczności związanych z posiadaniem nieruchomości, jego zakresem i charakterem, w sytuacji faktycznego zajęcia jej na potrzeby zaplecza budowy. Pominięcie zatem podniesionego zarzutu, naruszając art. 378 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 oraz art. 13 § 2 k.p.c., uniemożliwiało dokonywanie oceny prawidłowości zastosowania prawa materialnego.

Z powyższych względów zaskarżone postanowienie zostało uchylone na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., a sprawa podlegała przekazaniu do ponownego rozpoznania. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego, w oparciu o art. 108 § 2 w związku z art. 13 § 2 i art. 398²¹ k.p.c., pozostawiono orzeczeniu końcowemu.

