

POSTANOWIENIE

Dnia 4 marca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku Tadeusza i Aliny G.

przy uczestnictwie Wiesława M.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 4 marca 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 10 lutego 2010 r.,

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

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 6 października 2009 r. stwierdził, że wnioskodawcy T. i A. G. nabyli przez zasiedzenie w dniu 17 lipca 2004 r. na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej udział w wysokości $\frac{1}{2}$ we własności części zabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę nr 105/1 o pow. 0,0515 ha, opisaną bliżej w pkt I tego postanowienia. Rozstrzygnięcie to oparło na następujących ustaleniach faktycznych.

Właścicielką nieruchomości była pierwotnie J. M. Nieruchomość ta składa się z dwóch działek oznaczonych obecnie w ewidencji gruntów nr 105 i 180 o łącznej powierzchni 0.9368. W dniu 26 lipca 2006 r. J. i Z. M. (małżonkowie) darowali nieruchomość synowi W. M. (uczestnikowi postępowania). Na działce nr 105 znajdował się budynek gospodarczy, w którym zamieszkiwali J. i Z. M. z dziećmi. W 1974 r. małżonkowie ci (właściciele gruntu) wyrazili zgodę, aby T. G. (wnioskodawca) zbudował na działce nr 150 budynek mieszkalny. T. G. uzyskał pozwolenie na budowę w dniu 17 lipca 1974 r. i rozpoczął budowę domu. Uzgodniono, że małżonkowie M. sprzedadzą działkę T. G., ale do sprzedaży takiej ostatecznie nie doszło. Budowa budynku mieszkalnego trwała dwa lata, T. G. uzyskał kredyt na budowę, kupował materiały budowlane i opłacał pracowników. Z. M. w zamian za zgodę na budowę domu zażądał udostępnienia mu części budynku mieszkalnego. Obie rodziny zajęły budynek ten po połowie i taki stan trwa do chwili obecnej. Do budynku prowadzi wspólne wejście, każda rodzina ma własne szambo, własny ogródek, reguluje należności za energię, wodę, płaci podatek od nieruchomości. We współposiadaniu małżonków G. i W. M. znajduje się działka nr 105/1 o pow. 0,0515 ha. Budynek mieszkalny jest podzielony do wyłącznego korzystania przez obie rodziny. W razie podziału budynku na odrębne lokale mieszkalne niezbędne jest wykonanie prac adaptacyjnych. Obie rodziny rozbudowały odpowiednio dom mieszkalny po zajmowanych przez siebie stronach.

W 2008 r. oddalone zostało powództwo A. i T. G. przeciwko W. M. obejmujące roszczenie wynikające z art. 231 k.c. W dniu 10 kwietnia 2008 r. W. M. (uczestnik obecnego postępowania o zasiedzenie) wytoczył przeciwko

wnioskodawcom proces o eksmisję z budynku mieszkalnego. Postępowanie to zostało zawieszone na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.

W ocenie Sądu Rejonowego, wnioskodawcy (małżonkowie A. i T. G.) są współposiadaczami samoistnymi części nieruchomości (działki nr 105/1). T. G. objął tę działkę w posiadanie w dacie uzyskania zezwolenia na budowę domu (tj. przed 17 lipca 1974 r.). Zła wiara współposiadaczy oznacza, że zasiedzenie mogło nastąpić dopiero z dniem 17 lipca 2004 r. Małżonkowie G. stali się w tym dniu współwłaścicielami działki nr 105/1, nabywając w ½ udziału we współwłasności.

Apelacja uczestnika postępowania została uwzględniona. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek o zasiedzenie. Odmienne oceniał ustalony przez Sąd pierwszej instancji stan faktyczny i przyjął, że wnioskodawcy nie byli posiadaczami samoistnymi działki, lecz posiadaczami zależnymi. W odniesieniu do wnioskodawców samoistne posiadanie w ogóle nie jest możliwe ze względu na przedmiot posiadania. Wnioskodawcy nie legitymują się żadną nawet nieformalną umową. O cesze samoistnego posiadania nie może świadczyć uzyskanie przez T. G. pozwolenia na budowę domu mieszkalnego.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy podniesiono zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 234 k.p.c., art. 382 k.p.c., art. 373 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., art. 385 k.p.c. i art. 386 k.p.c. Wskazywano też na naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 339 k.c., art. 336 k.c., art. 172 k.c. i art. 6 k.c. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego postanowienia i jego zmianę przez oddalenie apelacji uczestnika postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zarzuty naruszenia art. 385 k.p.c. i 386 k.p.c. nie mogą być brane pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym, ponieważ chodzi tu o przepisy w charakterze kompetencyjnym. Na podstawie treści apelacji uczestnika postępowania Sąd Okręgowy mógł przyjąć, że kwestionował on przesłanki zasiedzenia działki oznaczonej nr 105/1 i rozpoznał tę apelację mimo jej bardzo ogólnego

uzasadnienia. Nie można zatem czynić skutecznie zarzutu Sądowi drugiej instancji naruszenia art. 373 k.p.c. Zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. - przy motywacji prawnej jego naruszenia (pkt 25 skargi) - także nie może być brany pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym. Sąd Okręgowy orzekał przecież na podstawie materiału dowodowego zebranego w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji a dokonał tylko - co mógł uczynić - jego innej oceny prawnej.

Należy natomiast podzielić stanowisko skarżących, że Sąd Okręgowy zbyt pobieżnie (przez to w sposób niejasny) ujął zasadniczą przyczynę niemożności uznania wnioskodawców za posiadaczy (współposiadaczy) samoistnych części nieruchomości (działki nr 105/1). Stwierdził bowiem tylko ogólnie, że takie posiadanie samoistne nie jest możliwe ze względu na przedmiot posiadania, chociaż (wnioskodawcy) władają rzeczą jak „właściciele” (s. 4 uzasadnienia zaskarżonego postanowienia). Jednocześnie wyjaśnił, że uzyskanie przez wnioskodawcę T. G. pozwolenia na budowę domu mieszkalnego nie może stanowić podstawy do uznania wnioskodawcy za posiadaczy samoistnych gruntu. Powstaje w związku z tym pytanie, czy wnioskodawcy nie mogą być uznani za współposiadaczy samoistnych dlatego, że ta postać władania częścią gruntu w ogóle nie wchodziło w rachubę w okolicznościach danej sprawy (mimo także innych aktów władztwa nad nieruchomością wykonywanych przez wnioskodawców i ustalonych przez Sąd Rejonowy), czy dlatego, iż uzyskanie statutu współposiadaczy uniemożliwiało wspomniany wcześniej „przedmiot posiadania”. Oznacza to, że należało podzielić sformułowany w skardze zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Przepis ten wymaga bowiem wyraźnego i konsekwentnego (faktycznie i prawnie) wyводу w uzasadnieniu rozstrzygnięcia sądowego.

2. Nie ma wątpliwości co do tego, że współposiadanie samoistne (także małżonków) może doprowadzić do nabycia przez współposiadaczy prawa własności gruntu w wyniku jego zasiedzenia (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2004 r., III CK 476/02, niepubl.). Takie zasiedzenie może obejmować całą nieruchomość oznaczoną w księdze wieczystej oraz część nieruchomości, jeżeli władztwo faktyczne określonego kręgu współposiadaczy ograniczyła się jedynie do tej części (tak np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNC 1978, z. 11, poz.

195). W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 229/08 (niepubl.) trafnie przyjęto, że fizyczne wydzielenie przez sąd nieruchomości w sprawie o zasiedzenie jest dopuszczalne, gdy wniosek dotyczy zasiedzenia fizycznie oznaczonej części nieruchomości dającej się wydzielić. Jeżeli współposiadaczami nieruchomości (jej części) są małżonkowie, a jeden z małżonków (np. po zawarciu związku małżeńskiego) został dopuszczony do współposiadania, to ten małżonek może doliczyć do własnego okresu współposiadania posiadanie indywidualne drugiego małżonka jako poprzednika prawnego (art. 176 § 1 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie wniosek o stwierdzenie nabycia własności w wyniku zasiedzenia ograniczony został jedynie do części nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (tj. do działki nr 150/1). Wnioskodawcy (małżonkowie G.) wnosili o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej własności udział we współwłasności w wysokości $\frac{1}{2}$ w zabudowanej części nieruchomości, stanowiącej wspomnianą działkę (geodezyjną) nr 105/1. Jeżeli zatem przedmiot zasiedzenia został przez wnioskodawców w określony (działka geodezyjna zabudowana nr 105/1) i wskazano przy tym postać prawa, które ma być nabyte w wyniku zasiedzenia (współwłasność tej części nieruchomości współposiadaczy – małżonków i współposiadacza – dotychczasowego właściciela) kwestia dopuszczalności takiego zasiedzenia, ogranicza się do stwierdzenia, czy spełnione zostaną niezbędne przesłanki zasiedzenia (art. 172 k.c.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że współposiadanie nieruchomości prowadzące do nabycia idealnej części nieruchomości (udziału we współwłasności) może nastąpić także wówczas, gdy każdy ze współposiadaczy uważa się za posiadacza samoistnego części, która nie da się fizycznie wydzielić (tak np. wspomniana uchwała z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 229/08). W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia brak stosownych, bliższych ustaleń w tym zakresie (odnośnie do możliwości fizycznego wydzielenia części nieruchomości objętej współposiadaniem), a Sąd Okręgowy poprzestał tylko na

ogólnym stwierdzeniu o niemożliwości uznania wnioskodawców (małżonków) za samoistnych posiadaczy „ze względu na przedmiot posiadania”.

Należy też zwrócić uwagę na to, że Sąd Okręgowy - akceptując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji - zakwalifikował współposiadanie po stanie wnioskodawców jako zależne. Tę ocenę prawną oparł, jak wspomniano, na ogólnym odesłaniu do „przedmiotu posiadania”, a także na tym, że uzyskanie pozwolenia budowlanego w 1974 r. nie przesądzało o samoistnym władaniu nieruchomością. Tymczasem w uzasadnieniu Sądu Rejonowego ocena charakteru prawnego posiadania wnioskodawców dokonana została na podstawie znacznie szerszych ustaleń faktycznych, przy eksponowaniu odpowiednich aktów władztwa wnioskodawców wobec (części) nieruchomości i okoliczności uzyskania długotrwałego posiadania (części) gruntu. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2004 r., (III CK 89/03, niepubl.) przyjęto, że wzniesienie budynku na gruncie udostępnionym w tym celu nieodpłatnie przez właściciela stanowi wyraz właścicielskiego władania gruntem. W tej sytuacji należy przyjąć przedwczesność oceny przez Sąd Okręgowy tego, że wnioskodawcy (małżonkowie G.) nie uzyskali w ogóle statusu współposiadaczy w rozumieniu art. 172 k.c. i art. 336 k.c.

Z przedstawionych względów, dzielając sformułowane w skardze zarzuty naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., art. 172 k.c. i 336 k.c., Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.