

POSTANOWIENIE

Dnia 7 października 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

w sprawie z wniosku Z. B., A. A., A. A., A. N., M. N., B. C. i M. K.

przy uczestnictwie "K.(...)" SA w P., P. F., W. F. i M.(...) Spółki z o.o. w W.

o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 października 2005 r., kasacji uczestnika postępowania "K.(...)" SA w P. od postanowienia Sądu Okręgowego w T. z dnia 24 listopada 2004 r., sygn. akt VIII Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej apelację i orzekającej o kosztach postępowania i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w T. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w T. – po rozpoznaniu sprawy z wniosku Z. B., A. A., A. A., A. N., M. N., B. C. i M. K. przy uczestnictwie P. F., W. F., spółki „K.(...)” S.A. w P. i spółki M.(...) spółki z o.o. w W. o zasiedzenie – postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2004 r. stwierdził, że I. M., K. M., M. L. i F. J., jako współwłaściciele nieruchomości przy ul. S. w T., objętej księgą wieczystą nr (...), z dniem 13 sierpnia 1981 r. nabyli przez zasiedzenie służebność gruntową polegającą na korzystaniu z przejścia przez korytarz – znajdujący się na parterze budynku przy ul. S. w T., na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) – między drzwiami wejściowymi prowadzącymi na klatkę schodową budynku przy ul. S..

Istotne elementy stanu faktycznego przyjętego przez Sąd Rejonowy za podstawę postanowienia przedstawiały się następująco.

W latach sześćdziesiątych ubiegłego stulecia kamienice posadowione na nieruchomościach położonych w T. przy ul. S., administrowane przez Zrzeszenie Prywatnych Właścicieli Nieruchomości, miały oddzielne wejścia od ul. S., a na parterze kamienicy pod numerem (...) mieścił się sklep „D.(...)”, prowadzony przez H.(...). Pod koniec lat sześćdziesiątych zapadła decyzja o poszerzeniu sklepu, przyznaniu H.(...) lokalu użytkowego na pierwszym piętrze i związanym z tym remoncie kamienicy. W toku prac remontowych zamknięto klatkę schodową kamienicy pod numerem (...), przebudowano istniejące schody i poszerzono „D.(...)” o wygospodarowaną w ten sposób powierzchnię. Natomiast w kamienicy pod numerem (...), na końcu korytarza biegnącego od drzwi wejściowych od ulicy S. do drzwi na podwórze znajdujące się na tyłach budynku, w ścianie dzielącej oba budynki wybito otwór drzwiowy. Odtąd właściele i lokatorzy kamienicy pod numerem (...) wchodzili do lokali położonych na wyższych kondygnacjach oraz na podwórze na tyłach budynku, korzystając z wejścia od ulicy S. do budynku pod numerem (...). Remont obejmujący przebudowę wejścia i klatki schodowej przeprowadzono bez zgody ówczesnych właścicieli nieruchomości. W dniu 12 sierpnia 1971 r. „D.(...)” uruchomiły sprzedaż towarów zarówno na parterze, jak i na piętrze budynku. Wygląd obydwu kamienic i sposób korzystania z klatki schodowej nie uległy zmianie do dnia dzisiejszego, z tym że od połowy lat dziewięćdziesiątych w miejscu dawnych „D.(...)” znajduje się restauracja M.(...). Do mieszkań położonych na wyższych kondygnacjach wchodzi się nadal od ulicy S. przez klatkę schodową kamienicy pod numerem (...), gdzie na końcu korytarza po prawej stronie – patrząc od wejścia – znajdują się schody prowadzące na piętra budynku, a po lewej – drzwi prowadzące na tyły dawnej klatki schodowej kamienicy pod numerem (...). Obydwie nieruchomości mają podwórza, z tym że podwórze kamienicy pod numerem (...) jest odgródzone wysokim murem. Na podwórzu kamienicy pod numerem (...) znajdują się wejścia do piwnic oraz pomieszczenia gospodarcze wykorzystywane przez restaurację M.(...). Przejście na to podwórze ma około 3 m długości i zaledwie 76 cm szerokości, a w jego największym miejscu na wysokości 80 cm od ziemi znajduje się początek skośnego dachu. Podwórze kamienicy pod numerem (...) sąsiaduje z podwórzem budynku położonego przy ulicy Ł., które jest odgródzone kilkumetrową metalową bramą.

Przedstawione okoliczności wynikały – stwierdził Sąd Rejonowy – z zeznań przesłuchanych świadków, które, jako spójne i logiczne, zasługiwały na wiarę. Zgodnie z

art. 292 k.c., służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Wymaganie to – stwierdził dalej Sąd Rejonowy – zostało w niniejszej sprawie spełnione, gdyż trwałym i widocznym urządzeniem była przebudowa wejścia do budynku i klatki schodowej od strony ul. S. Zgodnie z art. 292 zdanie drugie k.c., przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio, stąd rozważenia wymagała kwestia, czy właściciele nieruchomości położonej przy ul. S. nr (...) byli samoistnymi posiadaczami służebności, polegającej na korzystaniu z wejścia i korytarza na parterze kamienicy pod numerem (...), i kiedy upłynął termin niezbędny do zasiedzenia. Kwestia samoistnego posiadania poczynając od dnia 13 sierpnia 1971 r. nie budzi, zdaniem Sądu Rejonowego, wątpliwości, co się zaś tyczy terminu zasiedzenia, to, według obowiązujących wówczas przepisów, wynosił on – w zależności od dobrej lub złej wiary – odpowiednio 10 albo 20 lat. Przepis art. 7 k.c. wprowadza domniemanie dobrej wiary, które – zdaniem Sądu Rejonowego – jest dla sądu orzekającego wiążące aż do czasu jego obalenia przez stronę przeciwną. Jak była już o tym mowa, administrujące obu nieruchomości Zrzeszenie Prywatnych Właścicieli Nieruchomości nie liczyło się ze zdaniem ich właścicieli, nie pytano ich o zgodę na przebudowę kamienic, a wszelkie decyzje z tym związane podejmowane były przez władze administracyjne miasta w porozumieniu z dyrektorem „D.(...)”. Właściciele nieruchomości postawiono przed faktem dokonanym. W podobny sposób dokonywano zresztą połączeń, przeróbek i remontów w wielu kamienicach na terenie starówki w związku z obchodami roku kopernikańskiego. Mechanizm, jakim kierowały się władze miasta, przeprowadzając remont kamienic przy ul. S., ilustrują pochodzące z tego okresu artykuły w lokalnej prasie. Informowano w nich, że decyzją władz administracyjnych przekazano „D.(...)” lokal na pierwszym piętrze, zezwalając im na poszerzenie powierzchni handlowej, natomiast w żadnym z artykułów nawet nie wspomniano o właścicielach kamienic. Od dnia 12 sierpnia 1971 r. – kiedy to, zgodnie z informacją prasową, „D.(...)” wznowiły działalność po remoncie – mieszkańcy kamienicy pod numerem (...) nieprzerwanie korzystali z przejścia przez korytarz budynku pod numerem (...), a przejście istniejące od strony podwórza wykorzystywali tylko okazjonalnie, np. przy przenoszeniu mebli. Uczestnicy postępowania nie zakwestionowali – podkreślił Sąd Rejonowy – dobrej wiary samoistnych posiadaczy służebności, wobec czego nabyli oni tę służebność w drodze zasiedzenia z upływem lat dziesięciu, czyli z dniem 13 sierpnia 1971 r.

Sąd Okręgowy w T. – po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji uczestników postępowania spółki „K.(...)” i W. F., postanowieniem z dnia 24 listopada 2004 r. oddalił apelację spółki „K.(...)” S.A., natomiast apelację W. F. odrzucił, przeprowadzając następującą argumentację.

Apelacja uczestnika W. F. ulegała odrzuceniu, jako wniesiona po upływie przepisanej terminu, natomiast apelacja spółki „K.(...)” oddaleni, jako bezzasadna. Wbrew podniesionym przez tę spółkę zarzutom, Sąd pierwszej instancji należycie przeprowadził postępowanie dowodowe i poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Okręgowy w pełni aprobuje i uznaje za własne. „Zgodnie z art. 172 k.c. wymagany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza decydująca jest przy tym dla każdego terminu tylko chwila uzyskania posiadania, wobec czego późniejsze od tej chwili okoliczności powodujące, że posiadacz stał się posiadaczem w złej wierze, nie mają już znaczenia i nie powodują przedłużenia terminu. Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy z mocy art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji”.

W kasacji od postanowienia Sądu Okręgowego spółka „K.(...)” S.A. – powołując się na obydwie podstawy określone w art. 393 ¹ k.p.c. – wносиła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wskazała na naruszenie przepisów: art. 285 § 2 k.c. przez błędną wykładnię pojęcia „zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej”, i art. 172 § 2 k.c. w związku z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (*Dz. U. Nr 55, poz. 321 – dalej: „ustawa z dnia 28 lipca 1990 r.”*) przez niewłaściwe zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego regulujących obliczanie terminów zasiedzenia po nowelizacji dokonanej powołaną ustawą. Natomiast w ramach drugiej podstawy postawiła zarzut obrazy: art. 321 § 1 k.p.c., polegającej na orzeczeniu ponad żądanie wnioskodawców w wyniku przyjęcia, że pozostawali oni w dobrej wierze, art. 229 k.p.c. w związku z art. 6 k.c., wyrażającej się w uznaniu, że uczestnicy nie udowodnili faktu złej wiary wnioskodawców, mimo że został on przez nich przyznany, i wreszcie art. 328 § 2 k.p.c., polegającej na braku wyjaśnienia motywów rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie trzeba zaznaczyć, że – ze względu na regulację zawartą w art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych (*Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98*) –

do rozpoznania złożonej kasacji stosuje się przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed dniem 6 lutego 2005 r. i w takim brzmieniu będą one powoływane w uzasadnieniu.

Skarżąca podniosła, iż w uzasadnieniu wniosku o wszczęcie postępowania wnioskodawcy wywodzili, że od 1964 r. właściciele i lokatorzy kamienicy pod numerem (...) korzystali z przejścia przez korytarz budynku pod numerem (...), i w oparciu o te twierdzenia domagali się stwierdzenia nabycia służebności z dniem 1 czerwca 1984 r. Zatem aprobując postanowienie Sądu pierwszej instancji, stwierdzające zasiedzenie służebności z dniem 13 sierpnia 1981 r., Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Odnosząc się do tak ujętego zarzutu, trzeba stwierdzić, że wynikająca z art. 321 § 1 k.p.c. zasada rządząca rozstrzyganiem spraw w procesie cywilnym, według której zakres wyrokowania określony jest żądaniem powoda, ma – zgodnie z art. 13 § 2 k.p.c. – odpowiednie zastosowanie także w postępowaniu nieprocesowym. Z tej przyczyny w postępowaniu tym sąd, jest – co do zasady – związany żądaniem wniosku. W sprawach o zasiedzenie owo związanie granicami żądania dotyczy przedmiotu zasiedzenia (*np. określenia, czy chodzi o nabycie prawa własności nieruchomości lub jej oznaczonej części, czy też o nabycie oznaczonej służebności gruntowej*), nie zaś osoby, która nabyła prawo w drodze zasiedzenia, czy chwili, w której to nabycie nastąpiło. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 12 czerwca 1986 r., III CZP 28/86 (OSNCP 1987, nr 5-6, poz. 74), po udowodnieniu przez osoby zainteresowane faktów uzasadniających stwierdzenie zasiedzenia sąd wydaje postanowienie co do istoty sprawy, wymieniając osobę, która nabyła własność, choćby to była inna osoba niż wskazana przez wnioskodawcę, a jeżeli jest więcej takich osób, należy określić ich udziały. Tak więc w postanowieniu stwierdzającym zasiedzenie należy wymienić osobę, która nabyła własność w chwili upływu terminu wymaganego przez prawo materialne, bez względu na to, czy w okresie od chwili zasiedzenia do chwili orzekania nastąpiły zmiany w posiadaniu, i niezależnie od tego, czy w tym okresie nastąpiło przejście prawa własności wskutek śmierci nabywcy bądź na skutek dokonanych przez niego czynności prawnych. Jest tak dlatego, że ocena przesłanek zasiedzenia z punktu widzenia prawa materialnego należy do sądu, bez względu na to, czy wnioskodawcy oznaczyli we wniosku datę, w której, ich zdaniem, zasiedzenie nastąpiło. Zatem nie może być mowy o naruszeniu art. 321 §1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. z tego powodu, że sąd ustalił wcześniejszą od wskazanej przez wnioskodawców datę zasiedzenia.

Skarżąca postawiła też zarzut obrazy art. 229 k.p.c., polegającej na nieuwzględnieniu przyznania przez wnioskodawców faktu pozostawania w złej wierze. Wywodziła, że wnioskodawcy – wnosząc o stwierdzenie zasiedzenia po upływie dwudziestoletniego terminu posiadania służebności – przyznali fakt pozostawania w złej wierze, wobec czego sami obalili domniemanie dobrej wiary, wynikające z art. 7 k.c. Odnosząc się do tego zarzutu, trzeba przypomnieć, że według art. 229 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 5 lutego 2005 r. (*zob. art. 1 pkt 31 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 172, poz. 1804*), nie wymagały dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budziło wątpliwości co do swej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Przewidziane w przytoczonym przepisie przyznanie, jeżeli było zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, wywoływało ten skutek, że fakty przyznane nie wymagały udowodnienia. „Fakty przyznane” w rozumieniu art. 229 k.p.c. to fakty podane przez jedną stronę i potwierdzone, jako zgodne z prawdą, przez stronę przeciwną w drodze wyraźnego oświadczenia złożonego w toku postępowania. Trzeba przy tym podkreślić, że przedmiotem przyznania – jak zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 lutego 1996 r., I CRN 222/95 (OSNC 1996, nr 6, poz. 87) – mogą być wyłącznie fakty, a nie ich ocena prawna; stosunki prawne podlegają bowiem zawsze rozstrzygającej ocenie sądu. Powracając od powyższych uwag do zarzutu naruszenia art. 229 k.p.c., trzeba stwierdzić, że w okolicznościach przedstawionych przez skarżącą nie można w ogóle mówić o dokonaniu jednostronnej czynności procesowej, jaką stanowi przyznanie. Z tej już tylko przyczyny zarzut obrazy art. 229 k.p.c. jest nieuzasadniony, nie mówiąc o tym, że ewentualne przyznanie nie mogłoby zastąpić oceny prawnej.

Nie można natomiast odmówić racji skarżącej, gdy zarzuca Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Jak niejednokrotnie podkreślał Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach, przepis art. 328 § 2 k.p.c. stosuje się w postępowaniu przed sądem drugiej instancji odpowiednio, z uwzględnieniem istoty i swoistości postępowania przed tym sądem, co oznacza, że uzasadnienie orzeczenia sądu drugiej instancji nie musi zawierać wszystkich elementów przewidzianych dla uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.). Każdorazowo jednak sąd drugiej instancji powinien – aczkolwiek art. 328 § 2, jako dotyczący uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji, o tym nie mówi – ustosunkować się do zarzutów apelacji i wyjaśnić, dlaczego uznaje je za zasadne bądź niezasadne (*zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 19*

lutego 1998 r., III CKN 372/97, nie publ., z dnia 12 października 1999 r., III CKN 36298, nie publ., z dnia 8 listopada 1999 r., II CKN 557/98, nie publ.). Jest to logiczną konsekwencją ciążącego na sądzie drugiej instancji, z mocy art. 378 § 1 k.p.c., obowiązku rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków, a także obowiązku brania pod rozwagę, w granicach zaskarżenia, wszystkich naruszeń prawa materialnego popełnionych przez sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały wyknięte w apelacji (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 392/01, OSNC 2004, nr 10, poz. 161, i z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSCN 2004, nr 1, poz. 7). Naruszenie przez sąd drugiej instancji przepisu art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może wypełniać podstawę kasacyjną określoną w art. 393 ¹ pkt 2 k.p.c., jeżeli wskutek uchybienia konkretnym wymaganiom zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1997 r., I CKN 229/97, z dnia 22 października 1997 r., II CKN 409/97, z dnia 26 maja 1998 r., III CRN 516/97, z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 93/97, z dnia 24 marca 1999 r., I CKN 1208/98, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 100, z dnia 13 czerwca 2000 r., V CKN 69/00, z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 547/00, czy z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01 – nie publ.).

Trzeba zgodzić się z zarzutem skarżącej, że uzasadnienie zaskarżonego postanowienia tak dalece nie odpowiada wymaganiom określonym w art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., że w istocie sfera motywacyjna nie została w ogóle ujawniona. Jedynie z treści podjętego rozstrzygnięcia można wnioskować, że Sąd Okręgowy nie podzielał zarzutów apelacji, w tym zarzutów dotyczących złej wiary posiadaczy służebności oraz terminu zasiedzenia.

Od dnia 1 października 1990 r. terminy zasiedzenia nieruchomości zostały przedłużone do dwudziestu i trzydziestu lat (*art. 1 pkt 32 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 55, poz. 321 – dalej: „ustawa z dnia 28 lipca 1990 r.”*), jeżeli więc termin zasiedzenia rozpoczął się po wejściu w życie kodeksu cywilnego, ale jego zakończenie nie nastąpiło przed dniem 1 października 1990 r., zastosowanie znajdują terminy określone w art. 172 k.c. w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 28 lipca 1990 r., czyli dwadzieścia lub trzydzieści lat. Przepis art. 9 powołanej ustawy obejmuje bowiem także wypadki, gdy ustawa przedłuża termin zasiedzenia.

Nie można wprawdzie, z przyczyn, o których była już mowa, podzielać zapatrywań skarżącej dotyczących związania sądu przyznaniem złej wiary posiadaczy służebności, niemniej kwestia ich dobrej czy złej wiary wymagała oceny prawnej.

Wynikające z art. 7 k.c. domniemanie wprowadza w zasadach dowodzenia zmiany, gdyż, ustalając fakt dobrej wiary, zwalnia z konieczności jej udowodnienia jedną stronę, a obarcza ciężarem dowodu stronę przeciwną, uszło jednak uwagi Sądu Okręgowego, że jego obowiązkiem było dokonanie oceny, czy w okolicznościach faktycznych sprawy doszło do obalenia domniemanie. Innymi słowy, czy korzystanie – po dokonaniu przebudowy kamienicy bez zgody jej właścicieli – z urzędzonego przejścia w zakresie odpowiadającym treści służebności nie było posiadaniem służebności w złej wierze. W sytuacji, w której Sąd Okręgowy – z naruszeniem art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. – także w tej kwestii nie ujawnił motywów swojego rozstrzygnięcia – konieczne stało się uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Kontrola kasacyjna zaskarżonego postanowienia nie jest bowiem możliwa.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹³ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 393¹⁹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.