

Sygn. akt IV CSK 407/08

POSTANOWIENIE

Dnia 18 marca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)
SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)
SSA Bogumiła Ustjanicz

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z wniosku Gminnej Spółdzielni „SAMOPOMOC CHŁOPSKA” w W.
przy uczestnictwie Gminy W.
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 18 marca 2009 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w R.
z dnia 8 maja 2008 r., sygn. akt [...],

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

Uzasadnienie

Uwzględniając wniosek Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska w W. Sąd Rejonowy w G. stwierdził, że Spółdzielnia ta nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. własność szczegółowo opisanej w postanowieniu nieruchomości o pow. 0,0265 ha., położonej w W., zabudowanej pawilonem handlowym.

Sąd Rejonowy ustalił między innymi, że wskazany wyżej pawilon handlowy o pow. 87 m. kw. wybudowała Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska w W. z własnych środków, został on oddany do użytku w 1973 r. i od tej pory figuruje w dokumentacji jako środek trwały Spółdzielni, która wykorzystywała go do prowadzenia działalności handlowej, a od 1995 r. wynajmowała różnym podmiotom. Przez cały czas Spółdzielnia opłacała podatki od nieruchomości, na której usytuowany jest pawilon i nie opłacała czynszu za korzystanie z niej. Nikt nie żądał zwrotu nieruchomości ani nie zgłaszał do niej żadnych roszczeń. Nieruchomość ta została skomunalizowana, co potwierdził Wojewoda [...] w decyzji administracyjnej z dnia 23 września 1991 r. stwierdzającej nabycie przez Miasto i Gminę W. z mocy prawa, nieodpłatnie własności między innymi przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 29 grudnia 1995 r. Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska w W. pozostająca w likwidacji złożyła do Gminy W. wniosek o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości oraz przeniesienia własności budynku – pawilonu handlowego i uzyskała odpowiedź, że wniosek zostanie rozpoznany po zatwierdzeniu studium kierunku rozwoju Miasta i Gminy W.

Pismem z dnia 13 lipca 2005 r. Gmina wezwała Spółdzielnię do uiszczenia opłaty w wysokości 5 077 zł. z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2001 r. do 30 czerwca 2005 r., ze wskazaniem jako podstawy prawnej art. 229 i 230 k.c. W dniu 6 grudnia 2005 r. Spółdzielnia uiszczała na rzecz Gminy kwotę 5 166,60 zł.

Od czerwca do końca września 2006 r. trwała między stronami wymiana pism dotyczących nabycia przez Spółdzielnię własności przedmiotowej nieruchomości, do czego w końcu nie doszło wobec uznania, że cena 130 000 zł. wskazana przez Gminę jest zawyżona. Pismem z dnia 1 grudnia 2006 r. wezwano Spółdzielnię do uiszczenia na rzecz Gminy opłaty w wysokości 1 731 zł. z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 sierpnia 2005 r. do 31 grudnia 2006 r.

Mając na uwadze powyższe ustalenia oraz powołując się na art. 339 w zw. z art. 7 k.c. oraz art. 340, 345 i art. 172 § 2 k.c. Sąd Rejonowy uznał, że Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska w W. władała przedmiotową nieruchomością w sposób właścicielski od 1973 r. o czym świadczy to, że uiszczała podatki od nieruchomości, ponosiła wszystkie wydatki związane z jej utrzymaniem, nie uiszczając zarazem żadnych opłat na rzecz organów administracji, nikt też nie kwestionował jej prawa do nieruchomości. Była zatem, zdaniem Sądu Rejonowego, samoistnym posiadaczem w złej wierze, bowiem władała nieruchomością jak właściciel, ze świadomością, że takie prawo jej nie przysługuje. Powołując się na utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego Sąd Rejonowy stwierdził, że charakteru posiadania nie zmienia okoliczność, iż Spółdzielnia w czasie biegu zasiedzenia zwracała się do właściciela o ofertę nabycia nieruchomości, co świadczy jedynie o jej złej wierze a nie o braku samoistności posiadania. Stwierdził również, że w świetle art. 123 § 1 pkt.1 w zw. z art. 175 k.c., wystąpienie Gminy w lipcu 2005 r. z żądaniem zapłaty przez Spółdzielnię wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie przerwało biegu zasiedzenia, a mogło jedynie spowodować przekształcenie dobrej wiary posiadacza na złą. Przyjmując, że zgodnie z art. 10 ustawy nowelizacyjnej k.c. z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.), bieg zasiedzenia wobec nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa mógł rozpocząć się dopiero od dnia 1 października 1990 r. i dla posiadacza w złej wierze zakończyć w dniu 30 września 2005 r., Sąd Rejonowy stwierdził, że Spółdzielnia nabyła przez zasiedzenie własność przedmiotowej nieruchomości w dniu 1 października 2005 r.

W wyniku apelacji Gminy W. Sąd Okręgowy w R. zaskarżonym postanowieniem z dnia 8 maja 2008 r. zmienił orzeczenie Sądu pierwszej instancji i oddalił wniosek.

Nie podzielił ustalenia Sądu Rejonowego, że Spółdzielnia przez cały okres wymagany do zasiedzenia nie ponosiła żadnych opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości, wskazując, że w dniu 6 grudnia 2005 r. uiściła na rzecz Gminy, na jej żądanie z dnia 13 lipca 2005 r. kwotę 5 166,60 zł. tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2001 r. do 30 czerwca 2005 r., a następnie zapłaciła kwotę 1 764,90 zł. za dalszy okres od 1 sierpnia 2005 r. do 1 grudnia 2006 r. Choć opłaty te uiszczone zostały już po upływie okresu zasiedzenia, to obejmowały należność za czas, gdy zasiedzenie biegło. Ich uiszczenie świadczy, zdaniem Sądu Okręgowego o tym, że Spółdzielnia nie była posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości, co potwierdza przede wszystkim także wystąpienie przez nią w grudniu 1995 r. z wnioskiem do Zarządu Gminy w W. o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego między innymi przedmiotowej nieruchomości i przeniesienia własności wybudowanego pawilonu handlowego z powołaniem się na art. 2c ust.1-5 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (j.t: Dz. U. z 1991 r. Nr 79, poz. 464 ze zm.). W ocenie Sądu drugiej instancji wskazuje to jednoznacznie na uznawanie siebie za posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c., co uzasadniało oddalenie wniosku o zasiedzenie.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach wnioskodawczyni w ramach pierwszej podstawy zarzuciła błędną wykładnię art. 336 k.c. przez przyjęcie, że Spółdzielnia nie była samoistnym posiadaczem nieruchomości dlatego, że w czasie biegu zasiedzenia ubiegała się o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości na podstawie art. 2c ust. 1-5 ustawy zmieniającej ustawę o g.g.w.n. oraz po upływie terminu zasiedzenia uiściła na rzecz Gminy wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. W ramach drugiej podstawy zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 382 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez nie wskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia jaki charakter miało władanie Spółdzielni przedmiotową nieruchomością oraz na jakich dowodach oparł się Sąd Okręgowy ustalając, że

Spółdzielnia uiściła Gminie wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości za okres od 1 sierpnia 2005 r. do 1 grudnia 2006 r., choć z dowodów zgromadzonych w sprawie wynika, że uiszczona kwota 1 764,90 zł. nie dotyczyła tej należności, a także naruszenie art. 382 w zw. z art. 316 § 1, art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. przez dokonanie arbitralnej, oderwanej od materiału dowodowego oceny charakteru posiadania wnioskodawczyni z pominięciem motywów i okoliczności, w jakich doszło do wystąpienia z wnioskiem na podstawie art. 2c ust.1-5 ustawy o zmianie ustawy o g.g.w.n. i tego, że Spółdzielnia nie była uważana przez właściciela gruntu za posiadacza zależnego.

W oparciu o powyższe wносиła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji ewentualnie uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu w każdym przypadku wniosku o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona.

Rozważając w pierwszej kolejności zarzuty procesowe, jako decydujące dla oceny prawidłowości postępowania prowadzącego do dokonania ustaleń faktycznych Sądu, a w konsekwencji decydujące też o możliwości prawidłowego zastosowania prawa materialnego, trzeba uznać zasadność zarzutu naruszenia art. 328 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. przez nie wskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, na jakiej podstawie Sąd Okręgowy ustalił, że wnioskująca Spółdzielnia uiściła na rzecz Gminy kwotę 1 764,90 zł. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 sierpnia 2005 r. do 1 grudnia 2006 r., mimo że Spółdzielnia zaprzeczyła by kwotę tę uiściła z tego tytułu, a wskazani przez nią świadkowie oraz złożone dowody z dokumentów także nie potwierdzają, że było to odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Jeżeli Sąd drugiej instancji czyni własne ustalenia faktyczne (art. 382 k.p.c.), obowiązany jest, zgodnie z art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., wskazać w uzasadnieniu na podstawie jakich dowodów je poczynił, a jakim dowodom odmówił wiarygodności i dlaczego. Brak tych wskazań nie pozwala na ocenę poprawności dokonanej oceny dowodów i w konsekwencji prawidłowości

poczynionych ustaleń faktycznych. Podobnie brak w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku określenia przez Sąd jaki charakter miało władztwo wnioskującej Spółdzielni przedmiotową nieruchomości skoro Sąd uznał, że nie było to posiadanie samoistne, nie pozwala na ocenę tego stanowiska Sądu, a tym samym na sformułowanie odpowiednich zarzutów przez wnioskodawczynię kwestionującą to stanowisko. Nie zostało także dostatecznie wyjaśnione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, dlaczego Sąd Okręgowy, przypisując w istocie decydujące znaczenie, dla stwierdzenia braku przesłanki samoistnego posiadania, wystąpieniu przez wnioskodawczynię w 1995 r. z wnioskiem w trybie art. 2c ust. 1-5 ustawy o zmianie ustawy o g.g.w.n., pominął wskazywane przez nią okoliczności tego wystąpienia, jego nieskuteczność wynikającą z nie wykazania przesłanki w postaci użytkowania lub jakiegokolwiek tytułu prawnego Spółdzielni do posiadanego gruntu, jak również argumenty Sądu Rejonowego oceniającego skutki tego wystąpienia dla określenia charakteru posiadania.

Powyższe uchybienia procesowe mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem nie pozwalają na kasacyjną ocenę prawidłowości zastosowania przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, świadomość posiadacza, że nie przysługuje mu prawo własności do posiadanej nieruchomości, które służy innej osobie, nie oznacza, iż nie jest on posiadaczem samoistnym, a rozstrzyga tylko o jego złej wierze. Posiadanie samoistne istnieje także wtedy, gdy posiadacz nieruchomości wie, że jej właścicielem jest kto inny, lecz chce posiadać nieruchomość i ją posiada tak, jakby był jej właścicielem i tak też jest postrzegany przez otoczenie (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 r. III CRN 18/94, nie publ., z dnia 28 maja 1997r. III CKN 79/97, nie publ. i z dnia 18 września 2003 r. I CK 74/02, nie publ.). Utrwalone jest też stanowisko judykatury, że samoistny posiadacz nieruchomości, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotu samoistności, chyba że z innych jeszcze okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą (porównaj między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999r. I CKN 430/98, OSNC 1999/11/98). Nie można zatem uznać, że

sam fakt wystąpienia przez likwidatora wnioskującej Spółdzielni o uregulowanie stanu prawnego kilku nieruchomości, w tym przedmiotowej, na podstawie art. 2c ust.1-5 ustawy zmieniającej ustawę o g.g.w.n., świadczy o tym, że posiadanie Spółdzielni utraciło przymiot samoistności. Kierując ten wniosek do terenowego organu administracji Spółdzielnia nie objawiła ani woli rezygnacji z samodzielniego, niezależnego od innej osoby władania rzeczą dla siebie ani braku poczucia, że włada nieruchomością dla siebie, a co najwyżej ujawniła wiedzę, że prawo własności przysługuje komu innemu. Fakt, że nie dysponowała dokumentem, który był konieczny do nabycia własności w tym trybie i który świadczyłby o posiadaniu zależnym (brak decyzji o oddaniu nieruchomości w użytkowanie) tym bardziej nie pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, że Spółdzielnia składając powyższy wniosek dowiodła braku woli posiadania nieruchomości dla siebie, jak przyjął Sąd Okręgowy. Dodatkowo przeciwko takiej ocenie przemawiają też nie rozważone przez ten Sąd okoliczności i przyczyny złożenia wniosku, takie jak złożenie go przez likwidatora w czasie toczącego się postępowania likwidacyjnego Spółdzielni i objęcie wnioskiem kilku nieruchomości. Mogą one świadczyć o tym, że likwidator, zgodnie ze swoimi obowiązkami, starał się wykorzystać wszystkie możliwości uregulowania stanu prawnego nieruchomości likwidowanej Spółdzielni w celu szybkiego zakończenia postępowania likwidacyjnego, a nie o tym, że Spółdzielnia zrezygnowała z posiadania spornej nieruchomości dla siebie, jak właściciel i składając omawiany wniosek, objawiła taką swoją wolę.

Podobnie brak podstaw do uznania, że sam fakt uiszczenia w dniu 6 grudnia 2005 r., a więc po upływie terminu zasiedzenia, gdy Spółdzielnia była już właścicielem przedmiotowej nieruchomości, należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres, gdy zasiedzenie jeszcze biegło, świadczy o tym, iż nie czuła się i nie była samoistnym posiadaczem nieruchomości. Świadomość i zachowanie posiadacza już po upływie terminu zasiedzenia i nabyciu własności w zasadzie są prawnie indyferentne, bowiem zasiedzenie następuje z mocy prawa w określonym dniu, po upływie terminu zasiedzenia i spełnieniu pozostałych przesłanek ustawowych określonych w art. 172 k.c. Zachowanie to może być jedynie jedną z okoliczności stanowiących podstawę do oceny świadomości i woli posiadacza jeszcze w okresie biegu zasiedzenia, jednak przy uwzględnieniu także

wszystkich innych okoliczności. To zaś w rozpoznawanej sprawie oznacza konieczność wzięcia pod uwagę i rozważenia przyczyn uiszczenia przez Spółdzielnię wskazanych wyżej należności i ich charakteru, w szczególności w kontekście regulacji art. 224 k.c. nakładającej także na posiadacza samoistnego obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od chwili, gdy stał się posiadaczem samoistnym w złej wierze.

Nie rozważenie przez Sąd Okręgowy wskazanych wyżej okoliczności uzasadnia kasacyjny zarzut naruszenia art. 172 w zw. z art. 336 k.c.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.).