

POSTANOWIENIE

Dnia 15 października 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku K. Z.

przy uczestnictwie R. Ś., B. Z., Z. Z. i J. Z.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 15 października 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w C. z dnia 15 grudnia 2009 r., sygn. akt VI Ca (...),

oddala skargę kasacyjną i orzeka, że wnioskodawca i uczestnik postępowania R. Ś. ponoszą koszty postępowania kasacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, uznając, że wnioskodawca był samoistnym posiadaczem w złej wierze działek objętych wnioskiem od daty zawarcia nieformalnej umowy z C. Ś. w dniu 8 maja 1992 r. Wobec powyższego Sąd ten uznał, że nie upłynął termin trzydziestoletniego samoistnego posiadania przedmiotowych nieruchomości przez wnioskodawcę, określony w art. 172 k.c. W ocenie tego Sądu nie zaszły też przesłanki do zaliczenia wnioskodawcy okresu

posiadania jego ojca, bowiem Z. Z. nie był samoistnym posiadaczem nieruchomości opisanych we wniosku. Sąd Rejonowy stwierdził, że nawet gdyby przyjąć za wiarygodne zeznania, iż wnioskodawca postawił budynek gospodarczy i garaż w latach 1989-1992, to okoliczność ta nie ma wpływu na początek biegu samoistnego posiadania wnioskodawcy w świetle jego zeznań złożonych w sprawie IV K (...) i I C (...).

Apelację wnioskodawcy ocenioną jako niezasadną oddalił Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 15 grudnia 2009 r., aprobuując i uznając za prawidłowe ustalenia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, dokonane w wyniku niezakwestionowanej oceny dowodów.

Sąd drugiej instancji podzielił również ocenę prawną dokonaną przez Sąd pierwszej instancji oraz jego argumentację zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, uznając ją za wyczerpującą.

W ocenie Sądu odwoławczego, zasadnie Sąd I instancji przypisał istotne znaczenie pisemnej umowie kupna – sprzedaży nieruchomości z dnia 8 maja 1992 r., ponieważ oznacza ona, że wcześniej taka nieformalna umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie została zawarta. Sąd ten uznał, że nie byłoby bowiem potrzeby ani sensu powtórne jej nabywanie z takim samym skutkiem, a więc nieformalnie. Powołane w apelacji orzecznictwo Sądu Najwyższego, a zwłaszcza postanowienie SN z dnia 28 kwietnia 1999 r., ocenił Sąd odwoławczy jako zapadłe na tle innego stanu faktycznego. Za próbę formalnego uregulowania przez wnioskodawcę swojego stanu posiadania nieruchomości nie uznał Sąd Okręgowy umowy z dnia 8 maja 1992 r. z uwagi na jej nieformalny charakter.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy, zaskarzająca w całości orzeczenie Sądu drugiej instancji, oparta została wyłącznie na zarzutach mieszczących się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Skarżący zarzucił naruszenie art. 172 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię przejawiającą się w uznaniu, że wniosek samoistnego posiadacza nieruchomości do jej właściciela o zawarcie umowy sprzedaży, a następnie zawarcie nieformalnej umowy sprzedaży przesądza o braku samoistności posiadania i woli posiadania jak właściciel przez samoistnego posiadacza, co w konsekwencji wyklucza spełnienie przez samoistnego posiadacza tych przesłanek zasiedzenia.

Zarzut naruszenia art. 336 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skarżący uzasadnił wadliwym uznaniem Sądu, że wykonywanie przez wnioskodawcę i jego ojca samoistnie czynności właścicielskich i korzystanie przez nich z całej nieruchomości nie może być uznane za posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia, jeżeli w trakcie

posiadania zwrócił się on o zawarcie nieformalnej umowy sprzedaży tej nieruchomości, a następnie umowę tę zawarł.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi II instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej wnioskodawca akcentuje stwierdzenie, że zawarcie nieformalnej umowy sprzedaży nieruchomości w 1992 r. nie pozbawiało jego posiadania przymiotu samoistnego posiadania. Skarżący zarzuca Sądowi II instancji, że nie rozgranicza świadomości wnioskodawcy co do faktu, że nie jest on właścicielem nieruchomości od kwestii samoistnego posiadania przez tegoż wnioskodawcę.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestnik postępowania R. Ś. wniósł m.in. o oddalenie „kasacji” i o zasądzenie od wnioskodawców na jego rzecz kosztów zastępstwa adwokackiego przed Sądem Najwyższym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się bezzasadna.

Oceny zarzutów naruszenia obu przepisów prawa materialnego należało dokonać z uwzględnieniem stanu faktycznego, który był podstawą orzekania dla Sądu drugiej instancji. Podstawą tą były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktyczne ustalone przez Sąd pierwszej instancji, które to ustalenia Sąd drugiej instancji ocenił jako prawidłowe i w pełni zaaprobował, dzieląc zarazem ocenę dowodów, będących podstawą dokonania tych akceptowanych ustaleń. Zakres tych ustaleń obejmuje m.in. to, że wnioskodawca był samoistnym posiadaczem w złej wierze działek objętych wnioskiem od daty zawarcia nieformalnej umowy w dniu 8 maja 1992 r., a zatem trafnie Sąd uznał, że nie upłynął jeszcze termin 30-letniego samoistnego posiadania tych nieruchomości przez wnioskodawcę, określony w art. 172 k.c. Nadto elementem ustaleń będących podstawą orzekania jest to, że ojciec wnioskodawcy Z. Z. nie był wcześniej samoistnym posiadaczem nieruchomości będących przedmiotem wniosku, a zatem nie zachodziły przesłanki do zaliczenia wnioskodawcy okresu posiadania jego ojca.

Wbrew stanowisku skarżącego, zarzucającego Sądowi odwoławczemu błędną wykładnię art. 172 § 2 k.c., Sąd ten nigdzie nie wyraził przypisywanego mu poglądu, iż zwrócenie się przez samoistnego posiadacza do właściciela nieruchomości z wnioskiem o zawarcie umowy sprzedaży, a następnie zawarcie nieformalnej umowy sprzedaży tej nieruchomości przesądza o braku samoistności posiadania i woli posiadania „jak właściciel”. Gdyby doszło do wyrażenia przez Sąd takiego poglądu to byłby on

oczywiście nietrafny, ale w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia nie ma żadnych podstaw do przyjęcia aby Sąd odwoławczy dokonał kwestionowanej w skardze kasacyjnej interpretacji. Ponadto, uzasadnienie tego zarzutu – nawet przy hipotetycznym tylko założeniu jego prawdziwości – nie przesądzałoby jeszcze o błędnej wykładni art. 172 § 2 k.c., który to przepis określa wyłącznie długość terminu niezbędnego do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie w wyniku uzyskania posiadania w złej wierze.

Uzasadnienie skargi kasacyjnej dowodzi więc podjęcia próby zakwestionowania przyjętych przez Sądy ustaleń faktycznych i wykreowania odmiennych, pożądanых przez wnioskodawcę, ustaleń, ale taki sposób uzasadniania zarzutu naruszenia przepisu prawa materialnego przez jego błędną wykładnię nie może odnieść zamierzonego przez skarżącego skutku.

Również zarzut naruszenia art. 336 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie okazał się nietrafny. Zarzut nieprawidłowego dokonania aktu subsumcji nie może skutecznie opierać się na próbie zakwestionowania ustaleń faktycznych, a tak właśnie czyni skarżący podważając ustalenie przez Sądy początkowego okresu swego samoistnego posiadania. Przepis art. 336 k.c. określa kto jest posiadaczem, wskazując przesłanki i wyodrębniając istotę posiadania samoistnego i zależnego. Sąd odwoławczy zaaprobował fakt, że wnioskodawca był samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze, tyle tylko, że przez zbyt krótki okres w stosunku do wymaganego przez ustawodawcę dla stwierdzenia nabycia jej własności przez zasiedzenie. Zastosowanie więc art. 336 k.c. było właściwe wobec przyjętej kwalifikacji charakteru posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę jako posiadania samoistnego. Natomiast próba skarżącego wykreowania nowego ustalenia co do innego momentu początkowego posiadania nieruchomości w takim charakterze w stosunku do ustalenia przyjętego przez Sąd i będącego podstawą orzekania nie uzasadnia zarzutu niewłaściwego zastosowania art. 336 k.c.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.