

Sygn. akt I CSK 426/16

POSTANOWIENIE

Dnia 26 kwietnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Miasta W.

przy uczestnictwie [...]

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 26 kwietnia 2017 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 18 lutego 2016 r., sygn. akt XXVII Ca .../16,

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

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w W., postanowieniem z dnia 29 stycznia 2014 r., po ponownym rozpoznaniu sprawy, oddalił wniosek m. W. o stwierdzenie nabycia przez wnioskodawcę w drodze zasiedzenia z dnia 1 czerwca 2003 r. własności nieruchomości niezabudowanej o powierzchni 0,3248 ha, położonej w W. przy ulicy S. 3, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 31/14 z obrębu 2-11-12, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi zbiór dokumentów nr

Sąd Okręgowy w W., na skutek apelacji wnioskodawcy, postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił postanowienie Sądu Rejonowego i uwzględnił wniosek, stwierdzając, że nabycie przez wnioskodawcę opisanej nieruchomości przez zasiedzenie nastąpiło z dniem 24 sierpnia 2012 r. Uznał, że - wbrew odmiennemu stanowisku Sądu pierwszej instancji - poprzednik prawny wnioskodawcy był posiadaczem samoistnym nieruchomości objętej wnioskiem. Wskazał, powołując się na opinię biegłego sądowego z zakresu geodezji S. M., że działka nr 31/14 co najmniej od 23 sierpnia 1982 r. była ogrodzona wraz z przylegającym do niej terenem stadionu, stanowiącym własność wnioskodawcy. Podkreślił, że ogrodzenie nieruchomości jest przejawem manifestowania władania nią dla siebie. Na podstawie protokolarnego przekazania w dniu 23 sierpnia 1993 r. przez Zakład [...] stadionu wraz z całą infrastrukturą na rzecz wnioskodawcy doszło również do przeniesienia posiadania samoistnego przylegającej do tego obiektu i ogrodzonej wraz z nim działki nr 31/14. Przerwanie biegu zasiedzenia nie spowodowało przesunięcie ogrodzenia w 2002 r., w wyniku którego działka ta znalazła się poza ogrodzeniem stadionu; przesunięcie to podyktowane było planem zagospodarowania części działki nr 31/14 z przeznaczeniem na parking. Skutku takiego nie wywołały również rozmowy prowadzone przez wnioskodawcę z uczestnikami postępowania - spadkobiercami A. W. i E. W., będących właścicielami tej nieruchomości, mające na celu uregulowanie jej stanu prawnego.

Wnioskodawca mógł na podstawie art. 176 k.c. doliczyć do czasu swojego posiadania czas posiadania swojego poprzednika, tj. okres od dnia 23 sierpnia 1982 r. do dnia 23 sierpnia 1993 r., a w konsekwencji - jako posiadacz samoistny

nieruchomości w złej wierze - nabyć jej własność przez zasiedzenie z dniem 24 sierpnia 2012 r.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., uczestnicy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie tego orzeczenia i oddalenie apelacji.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej podnieśli zarzuty naruszenie art. 336 k.c. w związku z art. 172 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 348 k.c. przez błędną wykładnię. Drugą podstawę kasacyjną wypełnili zarzutami naruszenia art. 382 i art. 328 § 2 k.p.c.

Wnioskodawca w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia wiążących ustaleń faktycznych wynika, że protokolarne przekazanie wnioskodawcy przez Zakłady [...] w dniu 23 sierpnia 1993 r. terenu stadionu wraz z całą infrastrukturą związaną z tym obiektem dotyczyło również posiadania działki nr 31/14, nie będącej własnością tego Zakładu, ale pozostającej w jego władaniu, zmanifestowanym wykonaniem - najpóźniej w dniu 23 sierpnia 1983 r. - ogrodzenia stadionu, obejmującego tę działkę. Ustalenia te, usprawiedliwiały uznanie opisanego zdarzenia za akt przeniesienia posiadania samoistnego działki nr 31/14 na wnioskodawcę, istotnego z punktu widzenia upływu terminu wymaganego do zasiedzenia. Ocena ta, wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżących, została oparta nie tylko na treści protokołu stwierdzającego dokonanie powyższej czynności, ale również na ustaleniach faktycznych dokonanych z uwzględnieniem dowodu z opinii biegłych z zakresu geodezji. Zarzut naruszenia art. 348 k.c. nie mógł więc zostać uznany za usprawiedliwiony.

Ustalenie faktu posiadania rzeczy i jego charakteru odbywa się - jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy - na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 271/13, nie publ. i z dnia 19 lutego 2015 r.,

III CSK 188/14, nie publ.). Do zasiedzenia może prowadzić jedynie posiadanie jawne, widoczne dla otoczenia.

Niewątpliwie manifestacją takiego posiadania może być - jak miało to miejsce w sprawie niniejszej - wykonanie ogrodzenia działki gruntu. Jeżeli jednak posiadacz uzewnętrzniający w ten sposób władztwo nad nieruchomością ogranicza jego zakres przez cofnięcie ogrodzenia i pozostawienie poza nim części tej nieruchomości, to powstaje pytanie, czy działanie to nie stanowi przejawu rezygnacji z dotychczasowego stanu posiadania. Sąd Okręgowy uznał, że z faktem przeniesienia przez wnioskodawcę ogrodzenia i pozostawienia poza jego granicami części działki nr 31/14 nie można łączyć takiego skutku. Wskazał przy tym, że przemawia z tym zamiar wnioskodawcy przeznaczenia części tej działki, pozostającej poza ogrodzeniem, na parking. Okoliczność ta mogłaby usprawiedliwiać wyprowadzony przez Sąd Okręgowy wniosek, jednak tylko w przypadku ustalenia, że zamiar ten został w sposób jednoznacznie uzewnętrzniony wobec właściciela i otoczenia. W motywach zaskarżonego postanowienia nie wskazano przejawów takiego zachowania; nie wskazano również innych oznak zachowania wnioskodawcy wskazujących na władanie częścią działką nr 31/14 pozostającą poza ogrodzeniem po 2002 r.

Brak tych istotnych ustaleń nie pozwala skutecznie odeprzeć zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., a w konsekwencji art. 336 w związku z art. 172 § 2 k.p.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw

kc