

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Karol Weitz

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z wniosku R. C. i W. N.

przy uczestnictwie [...] o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez
zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 listopada 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 17 czerwca 2016 r.,

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

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy R. C. i W. N. wystąpili o stwierdzenie, że z dniem 1 października 2005 r. nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w W. przy ulicy J. 5, obejmującej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 109/2, obręb 7-10-01, o powierzchni 442 m², dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą Kw nr [...] w udziałach po ½ części.

Uczestnik postępowania Miasto W. wniósł o oddalenie wniosku.

Uczestnicy postępowania A. K. i B. K. wnieśli o oddalenie żądania wnioskodawców i stwierdzenie, że nabyli opisaną nieruchomość przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. na współwłasność z wnioskodawcami oraz uczestnikami: M. C. i Z. C.

Również uczestnik M. C. wniósł o oddalenie wniosku R. C. i W. N. oraz stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości z dniem 1 października 2005 r. na prawach współwłasności przez niego, wnioskodawców i wymienionych uczestników.

Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 1 grudnia 2014 r. stwierdził, że: własność nieruchomości położonej w W. przy ulicy J. 5, obręb 7-10-0, obejmującej działkę nr 109/7 o powierzchni 0,0240 ha, opisaną na mapie sporządzonej w dniu 24 stycznia 2013 r. przez geodetę A. J., stanowiącej integralną część orzeczenia, nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2006 r.: wnioskodawczyni R. C. w udziale 4/6 części oraz uczestnicy postępowania M. C. i Z. C. – w udziałach po 1/6 części, zaś własność nieruchomości składającej się z działek oznaczonych na opisanej mapie numerami 109/5 i 109/6, o łącznej powierzchni 0,02 ha, nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2006 r. wnioskodawca W. N.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość objęta żądaniem wnioskodawców, stanowiąca część działki gruntu o powierzchni 797 m², położonej w W. przy ulicy J. II nr 25, pochodzącej z nieruchomości hipotecznej opisanej w księdze wieczystej jako „D.” stała się własnością Skarbu Państwa na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. Nr 13, poz. 87 ze zm.), co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Powiatowego z dnia 12 stycznia 1962 r. W 1970 r. podczas zakładania ewidencji gruntów nieruchomość ta oznaczona była jako działka nr 50 obrębu 4/5; jako jej właściciela ujawniono Skarb

Państwa a jako władającego - Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Działka nr 50, oznaczona później numerem 52 a obecnie numerem 109/2, znalazła się - co najmniej od dnia 1 stycznia 1976 r. - w posiadaniu samoistnym poprzedników prawnych W. N., R. C., Z. C. i M. C. Poprzednicy W.N. władali jak właściciele częścią tej działki, obejmującą w projekcie jej podziału sporządzonym przez geodetę A. J. działki nr 109/5 i nr 109/6, zaś poprzednicy R.C., Z. C. i M. C. - częścią odpowiadającą projektowanej działce nr 109/7.

Wnioskodawcy i wymienieni uczestnicy, a wcześniej ich poprzednicy prawni, korzystali z działki nr 109/2 w opisanym zakresie w sposób typowy dla właściciela, wznosząc na niej we własnym imieniu i na własny rachunek określone budowle i urządzenia (ogrodzenie, komórki, garaż z kotłownią, wiatę, najazd dla samochodów) i manifestując swoje uprawnienia właścicielskie wobec innych osób. Oceny takiego charakteru ich posiadania nie zmienia fakt wystąpienia przez J. C. i W. N. w marcu 2012 r. z wnioskiem o ustanowienie na działce nr 109/2 służebności gruntowej ani okoliczność nieuiszczania przez wnioskodawców podatku od nieruchomości. B. K. i A. K. nie władali sporną nieruchomością w sposób prowadzący do jej zasiedzenia.

R. C., M. C., Z. C. i W. N. byli - tak, jak ich poprzednicy - współposiadaczami samoistnymi określonych części nieruchomości obejmującej działkę nr 109/2 w złej wierze; wiedzieli, że nieruchomość ta stanowiła własność Skarbu Państwa, a od 27 maja 1990 r. - Miasta W. Zasiedzenie przez wnioskodawców oraz uczestników M. C. i Z. C. posiadanych przez nich części nieruchomości nastąpiło zatem - przy uwzględnieniu przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym oraz ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny i niektórych innych ustaw - z dniem 1 stycznia 2006 r.

Sąd Okręgowy w W., na skutek apelacji Miasta W., postanowieniem zaskarżonym skarga kasacyjną zmienił postanowienie Sąd Rejonowy w ten

sposób, że oddalił wnioski. Jednocześnie oddalił apelację A. K. oraz B. K. i orzekł o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

Sąd Okręgowy, uwzględniając apelację uczestnika Miasta W., uznał za usprawiedliwiony zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Stwierdził, że nie podziela wniosków wyprowadzonych przez Sąd pierwszej instancji na podstawie analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wskazał, że skoro działka nr 109/2 została wyodrębniona w połowie lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia, to dopiero w tym czasie mogły ukształtować się granice nieruchomości objętej wnioskiem; okoliczność ta determinuje ocenę spełnienia przesłanek jej zasiedzenia. Przed wykonaniem ogrodzenia wewnętrznego na działce objętej wnioskiem zakres posiadania osób nią władających nie da się precyzyjnie ustalić; rzeczywisty stan posiadania ukształtował się dopiero po wykonaniu tego ogrodzenia, przy czym nie pokrywa się on z granicami działki nr 109/2. Początek posiadania tej nieruchomości przez rodziny N. i C. w zakresie wskazanym przez Sąd pierwszej instancji nie mógł zatem przypadać na połowę lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy wskazał, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania nie mogą być uznani za posiadaczy samoistnych przedmiotowej nieruchomości, gdyż nie wykazali, że w sposób jednoznaczny manifestowali wobec otoczenia wolę władania tą nieruchomością tak, jak właściciele. Wystąpienie przez posiadacza nieruchomości z wnioskiem o ustanowienie na niej służebności gruntowej wskazuje na brak samoistności posiadania, podobnie jak nieuiszczanie danin publicznoprawnych związanych z nieruchomością.

Sąd Okręgowy wskazał wreszcie na naruszenie przez Sąd pierwszej instancji granic przedmiotowych wniosku przez stwierdzenie zasiedzenia wydzielonych części nieruchomości, objętych projektowanymi działkami nr 109/5, 109/6 i 109/7, w sytuacji, w której wnioskodawcy domagali się stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości stanowiącej działkę nr 109/2 w udziałach po 1/2 części.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c., wnioskodawcy wnieśli o uchylenie rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego oddalającego zgłoszony przez nich wniosek oraz orzekającego o kosztach postępowania i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Okręgowemu do

ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia w zaskarżonej części i oddalenie apelacji Miasta W.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucili naruszenie:

- art. 172 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 336 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że przedmiotem zasiedzenia może być jedynie nieruchomości o wyodrębnionych prawnie granicach,

- art. 172 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 336 i art. 339 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że niepłacenie podatku od nieruchomości oraz wystąpienie z żądaniem ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości będącej przedmiotem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia skutkują obaleniem domniemania samoistności posiadania,

- art. 339 i art. 340 k.c. w związku z art. 172 § 1 i 2 k.c. i art. 6 k.c. w związku z art. 234 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie i nieuwzględnienie domniemań samoistności oraz ciągłości posiadania wnioskodawców,

- art. 172 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 9 i 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 53, poz. 321) oraz art. 176 § 1 i 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i oddalenie wniosku.

Drugą podstawę kasacyjną skarżący wypełnili zarzutami naruszenia:

- art. 382 i art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez niewskazanie dowodów, na których Sąd drugiej instancji oparł się dokonując zmiany postanowienia Sądu pierwszej instancji i którym odmówił wiarygodności oraz niedokonanie oceny prawidłowości ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku,

- art. 321 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez wadliwe uznanie, że stwierdzenie zasiedzenia przez wnioskodawców wydzielonych fizycznie części nieruchomości, przy zgłoszonym przez innych uczestników żądaniu stwierdzenia zasiedzenia w tak określonym zakresie, stanowi wyjście poza - wiążące sąd - przedmiotowe granice wniosku,

- art. 93 k.p.c. przez pominięcie, że żądanie zgłoszone przez pełnomocnika wnioskodawców zostało zmodyfikowane przez wskazanie fizycznie wydzielonych części nieruchomości stanowiącej przedmiot zasiedzenia.

Uczestnik Miasto W. w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

U podstaw zaskarżonego postanowienia legło stwierdzenie, że dokonanie przez Sąd pierwszej instancji wadliwej - naruszającej art. 233 k.p.c. - oceny dowodów nie pozwoliło na aprobatę wysnutych na jej podstawie wniosków. Sąd Okręgowy przyjął, że określenie zakresu posiadania przez wnioskodawców i część uczestników postępowania oraz ich poprzedników prawnych nieruchomości objętej przedmiotem niniejszego postępowania możliwe jest dopiero po wykonaniu na tej nieruchomości ogrodzenia wewnętrznego, co nastąpiło dopiero w połowie lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia. Wskazał również, że władztwu wykonywanemu przez wymienione osoby w stosunku do tej nieruchomości nie można przypisać cech posiadania samoistnego. Sąd Okręgowy nie wskazał przy tym, czy i w jakim zakresie zaaprobował ustalenia przyjęte za podstawę zaskarżonego postanowienia. Nie ulega jednak wątpliwości, że przytoczone stwierdzenia ustalenia te w istotny sposób modyfikują.

W przyjętym przez ustawodawcę modelu apelacji pełnej postępowanie apelacyjne jest merytorycznym rozpoznaniem sprawy. Wyrok sądu drugiej instancji musi zatem opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i własnej ocenie prawnej, co może zostać zrealizowane choćby przez jednoznaczne stwierdzenie, że sąd odwoławczy przyjmuje określone ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną za własne (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1998 r., III CKN 46/98, nie publ.). W sytuacji dokonania przez sąd drugiej instancji odmiennej oceny dowodów konieczne jest szczegółowe wyjaśnienie motywów takiej oceny i odniesienie jej do ustalonego stanu faktycznego sprawy, co powinno znaleźć wyraz w uzasadnieniu orzeczenia tego sądu (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 15 stycznia 1998 r., III CKN 316/97, nie publ.; z dnia 16 marca

2016 r., IV CSK 285/15, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 września 2016 r., IV CSK 702/13, nie publ.).

Sąd Rejonowy ustalił, że części nieruchomości stanowiącej działkę nr 109/2, obejmujące działki projektowane nr 109/5, 109/6 i 109/7, były we władaniu wnioskodawców i wskazanych uczestników co najmniej od 1 stycznia 1976 r., a sporządzony przez geodetę projekt podziału tej nieruchomości jedynie odzwierciedla zakres tego władania; wskazał przy tym na szereg szczegółowo opisanych działań władających, stanowiących podstawę tego ustalenia oraz uzasadniających uznanie tych osób za posiadaczy samoistnych. Sąd Okręgowy, dokonując w tym zakresie odmiennych ustaleń, odwołał się ogólnie do „zgromadzonych w sprawie dowodów” oraz „zeznań świadków”, bez bliższego skonkretyzowania tych dowodów i poddania ich własnej ocenie. Nie rozważył również znaczenia działań (zaniechań) wyłączających - w jego ocenie - możliwość uznania władających nieruchomością za posiadaczy samoistnych na tle całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia można wywnioskować, że wystąpienie przez wnioskodawcę i poprzednika jednego z uczestników postępowania z wnioskiem ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania oraz nieuiszczanie podatków od tej nieruchomości wyłącza możliwość zakwalifikowania ich posiadania jako posiadania samoistnego. Trafnie zarzucili skarżący, że ocena ta, nieuwzględniająca innych okoliczności stanowiących przejawy manifestowania przez posiadaczy władania rzeczą dla siebie, obszernie przytoczonych przez Sąd pierwszej instancji, nie może stanowić wystarczającej podstawy do negowania woli władania nieruchomością w zakresie prawa własności.

Wskazane uchybienia nie pozwalają skutecznie odeprzeć zarzutu naruszenia art. 382 i art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., co czyni skargę kasacyjną usprawiedliwioną i prowadzić musi do uchylenia zaskarżonego rozstrzygnięcia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Należy zgodzić się z zapatrywaniem skarżących, że zgłoszenie przez nich żądania stwierdzenia na ich rzecz zasiedzenia prawa własności wydzielonej

fizycznie części nieruchomości w równych udziałach nie wyłącza możliwości stwierdzenia przez sąd - bez naruszenia art. 321 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. - zasiedzenia własności wydzielonych fizycznie części tej nieruchomości w uwzględnieniu żądania zgłoszonego przez innych uczestników. Wydanie takiego orzeczenia wchodzi jednak w rachubę po dokonaniu stanowczych i prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie przesłanek zasiedzenia.

Uznanie za usprawiedliwioną pierwszej podstawy kasacyjnej, uniemożliwia dokonanie oceny zasadności zarzutów wypełniających podstawę naruszenia prawa materialnego. Wypada jedynie zauważyć, że - wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżących - Sąd Okręgowy nie wyłączył, co do zasady, możliwości stwierdzenia zasiedzenia części nieruchomości o niewyodrębnionych prawnie granicach; przyjął jedynie - w sposób budzący wskazane zastrzeżenia - że posiadanie w takim zakresie nie zostało przez wnioskodawców wykazane.

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

jw

kc