

POSTANOWIENIE

Dnia 3 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku E. Ł.

przy uczestnictwie P. B., A. B., G. K., A. K., T. P., I. P., E. P., H. S., B. W., J. P. i T. Ł.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 3 kwietnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania P. B. i A. B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 4 sierpnia 2017 r., sygn. akt XV Ca (...),

1) odrzuca skargę kasacyjną skierowaną do postanowienia zmieniającego i uwzględniającego wniosek o zasiedzenie własności nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 444/1 (punkt I ppkt 1. lit. b) oraz nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 445 i 411 (pkt I ppkt 1 lit. c),

2) uchyla zaskarżone postanowienie w pozostałym zakresie i przekazuje w tej części sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w P. pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

E. Ł. wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2012 r. własność nieruchomości położonych w Ż. oznaczonych numerami działek: 448/1 o powierzchni 0,0074 ha, której zapisanymi w księdze wieczystej właścicielami byli P. B. i A. B.; 441/1 o powierzchni 0,055 ha, której zapisanymi w księdze wieczystej właścicielami byli G. K. i A. K. oraz 445 i 411 o łącznej powierzchni 0,6608 ha, której zapisanym w księdze wieczystej właścicielem był F. P.

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił w całości wniosek. Według poczynionych przez ten Sąd ustaleń działki te z usytuowanymi na nich domem mieszkalnym, ogródkiem i łąką, były użytkowane wcześniej przez W. P. i jego żonę S. P. W. P. uzyskał akt własności na działki 445 i 411 na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Pozostałe działki z żoną użytkowali bez tytułu prawnego. S. P. zmarła w 1973 r. a W. P., który zmarł w 1976 r. jeszcze przed śmiercią zaprzyjaźnił się z ojcem wnioskodawczynie E.P., który pomagał mu w sprawach związanych z gospodarstwem. Po śmierci W. P. jego syn F. i córka M. W. oddali gospodarstwo pod opiekę E. P. Zamierzał on kupić gospodarstwo dla wnioskodawczynie, która po zawarciu związku małżeńskiego w 1983 r. pomagała w jego prowadzeniu ojcu. W dniu 26 maja 1988 r. E. P. zawarł z M. W. pisemną umowę sprzedaży domu mieszkalnego i łąki za kwotę 525.000 złotych. Po zawarciu umowy podatek od nieruchomości o powierzchni 0,66 ha opłacał E. P. a następnie jego córka E. Ł. wraz z mężem. E. P. nie zamieszkał na nieruchomości a dom, który wraz z córką wyremontował stał i stoi pusty. E. P. zmarł 27 lutego 2003 r. Jego spadkobiercy tj. żona T. P. oraz dzieci E. Ł. i Z. P. dokonali sądowego działu spadku, przy czym E. Ł. zrzekła się wszelkich spłat swego udziału. Dnia 2 marca 2005 r. T. P. darowała córce E. Ł. gospodarstwo rolne położone w K. Od momentu założenia ewidencji gruntów jako władający działką oznaczoną numerem 448 wpisany był F. W. W 1998 r. jako właścicielkę wpisano M. W., a w 2003 r. – A. i P. B.

Według Sądu Rejonowego nie można uznać F. P. za samoistnego posiadacza nieruchomości od chwili śmierci W. P. Nie świadczy o tym pomaganie przez niego sąsiadom przy prowadzeniu gospodarstwa rolnego i zamiar zakupu

nieruchomości. Sytuacja zmieniła się dopiero w 1988 r., kiedy E. P. zawarł z M. W. umowę kupna nieruchomości. Od tej chwili można uznać, iż stał on się samoistnym posiadaczem ale w złej wierze ze względu na niezachowanie notarialnej formy umowy. Jednak od tego momentu nie upłynęło wymaganych 30 lat.

Na skutek apelacji wnioskodawczyni Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2017 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uwzględnił w całości wniosek o zasiedzenie wszystkich nieruchomości z dniem 31 grudnia 2013 r., w tym także działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 448/1.

Sąd Okręgowy podzielił w całości dotychczasowe ustalenia faktyczne z tym zastrzeżeniem, że należało dodatkowo ustalić, iż wnioskodawczyni i jej mąż po ślubie w 1983 r. wykonali remont budynku na spornej działce, zamierzając w nim zamieszkać i od tamtej pory posiadali sporne działki samoistnie. Poczynione dodatkowo ustalenia były wynikiem odmiennej oceny dowodów z zeznań wnioskodawczyni i jej męża. Zdaniem Sądu, odwołującego się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2011 r., III CSK 251/10 tezy o samoistnym posiadaniu tych osób nie podważa fakt nieformalnej sprzedaży dopiero w 1988 r. Uznając istnienie stanu samoistnego posiadania od końca 1983 r. Sąd Okręgowy przyjął, że do zasiedzenia w ramach małżeńskiej wspólnoty majątkowej doszło w dniu 31 grudnia 2013 r. Według Sądu W. P. nabył własność działki nr 448/1 przez zasiedzenie a następnie posiadanie było wykonywane przez E. P., który dalej przeniósł posiadanie na swoją córkę. Wiedząc, że nie przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości chciał go uzyskać zawierając umowę z M. W.

Zdaniem Sądu, księgi wieczyste nie odzwierciedlały rzeczywistego stanu rzeczy a wpisanie uczestników B. i K. jako właścicieli działek 444/1 i 448/1 było wynikiem zaniedbania prawdziwego właściciela, przy czym uczestnicy małżonkowie B. nie posiadali działki 448/1 i nie korzystali z niej jak właściciele. Jednak Sąd Okręgowy nie podjął próby wyjaśnienia, na jakiej podstawie zostali oni wpisani do księgi wieczystej jako właściciele a jedynie uznał za prawdopodobną pomyłkę w oznaczeniu nieruchomości.

Uczestnicy A. B. i P. B. wniesli skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji. Zaskarżyli w całości to postanowienie zarzucając naruszenie art. 172 k.c. przez uznanie, że wnioskodawczyni była samoistnym posiadaczem działki

448/1 przez okres 30 lat oraz naruszenie art. 176 k.c. przez bezpodstawne doliczenie do czasu posiadania jej ojca E. P. od dnia 31 grudnia 1983 r., gdy tymczasem ojciec wnioskodawczyni zakupił wyłącznie dla siebie tę nieruchomość. Ponadto uczestnicy zarzucili naruszenie przepisów postępowania a mianowicie: art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wystarczającego wyjaśnienia podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia; art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2, 316 § 1, 382 i 391 § 1 k.p.c. przez przyjęcie za własne ustaleń Sądu pierwszej instancji bez rozważenia całości materiału dowodowego, pominięcie odmiennych dotychczasowych ustaleń. Na tych podstawach uczestnicy o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w P.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z zaskarżeniem w całości postanowienia Sądu drugiej instancji trzeba mieć na względzie, że obejmuje ono stwierdzenie zasiedzenia kilku nieruchomości należących, zgodnie z domniemaniem (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) do różnych osób. Wnoszący skargę uczestnicy wpisani są księdze wieczystej jako właściciele działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 448/1. Tylko w tym zakresie mają oni interes prawny w zaskarżeniu orzeczenia Sądu Okręgowego. Potwierdzają to również zarzuty skargi kasacyjnej, które koncentrują się wyłącznie wokół tej działki. Z treści skargi kasacyjnej nie wynika też aby istniały inne przyczyny usprawiedliwiające naruszenie przez zaskarżone postanowienie w szerszym zakresie interesu prawnego uczestników B. i P. B.

Przesłanką formalną dopuszczalności środka odwoławczego jest wykazanie przez skarżącego istnienia interesu prawnego w zaskarżeniu orzeczenia (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 r., III CZP 88/13, OSNC 2014, nr 11, poz. 108, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2015 r., V CSK 450/14, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2015 r., V CSK 450/14 nie publ.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 42/17, nie publ.; z dnia 19 stycznia 2019 r., I CZ 112/18, nie publ.). W braku jego wykazania środek odwoławczy podlega odrzuceniu.

Z tego względu Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c. odrzucił skargę kasacyjną uczestników w części w jakiej została skierowana do stwierdzenia zasiedzenia własności działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 444/1 oraz 445 i 411.

W pozostałym zakresie skarga kasacyjna podlega uwzględnieniu.

Sąd drugiej instancji ustalając dodatkowo, iż wnioskodawczyni i jej mąż po ślubie w 1983 r. wykonali remont budynku na nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie z zamiarem zamieszkania w tym budynku przyjął, że od tej chwili objęli nieruchomość w samoistne posiadanie.

Samo posiadanie jest szczególnym, pozostającym pod ochroną prawa, stanem faktycznym, z którym prawo wiąże wiele doniosłych skutków prawnych o zróżnicowanym charakterze, takich jak: nabycie prawa przez upływ czasu (zasiedzenie), nabycie roszczenia o przeniesienie własności zajętego pod budowę gruntu, nabycie roszczeń z tytułu posiadania rzeczy i inne. Natomiast kwalifikacja posiadania jako samoistnego lub zależnego "jest oceną prawną i wiąże się z subsumcją ustalonego stanu faktycznego pod określoną normę prawną, co należy do sądu" (postanowienie SN z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 279/13, OSNC 2015, nr 3, poz. 35). W postanowieniu z dnia 9 grudnia 2014 r., (III CSK 354/13, nie publ.), Sąd Najwyższy wskazał, że dla istoty posiadania jako przesłanki zasiedzenia jest niezbędne, by wykonywane władztwo odpowiadało treści prawa, które posiadacz nabędzie przez zasiedzenie. Konieczne jest przeto wykonywanie takich czynności faktycznych, które wskazują na samodzielny niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Kodeks cywilny używa zwrotu "kto nią faktycznie włada jak właściciel" (art. 336 *in principio* k.c.). Jak wskazuje się w piśmiennictwie w zwrocie tym mieści się istotna treść władania. Jest to skrót myślowy, obejmujący tak wypadki, gdy posiadacz ma jakiś niedoskonały tytuł, jak też gdy żadnego tytułu nie ma, lecz rzeczą włada tak jak właściciel. Zwrot ten nie oznacza też posiadania w przeświadczeniu, że nie narusza się cudzego prawa. Jest to bowiem osobny problem złej czy dobrej wiary. Konieczne natomiast jest, by posiadanie, które ma doprowadzić do zasiedzenia, było jawne. Władać bowiem jak właściciel można jedynie przez podejmowanie czynności widocznych dla otoczenia.

Samoistne posiadanie zasadza się na faktycznej możliwości władania rzeczą w taki sposób i w takim zakresie, w jakim właściciel jest do tego uprawniony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 354/13, niepubl.).

Z posiadaniem związane są trzy domniemania: posiadania samoistnego (art. 339 k.c.), ciągłości (art. 340 k.c.) i zgodności z prawem (art. 341 k.c.). Dwa pierwsze mają szczególne znaczenie dla kwestii zasiedzenia, przy ustalaniu przesłanki posiadania samoistnego, jak i przy obliczaniu czasu posiadania. Zwalniają one posiadacza od konieczności prowadzenia dowodów i uprawniają do wykonywania władztwa do czasu obalenia domniemania przez tego, kto twierdzi, że w konkretnej sprawie domniemanie nie jest prawdziwe. Konieczną przesłanką tego domniemania jest faktyczne władztwo nad rzeczą (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2014 r., V CSK386/13; z dnia 8 maja 2015 r., III CSK 323/14, nie publ.), które powinien wykazać powołujący się na posiadanie.

W przedmiotowej sprawie wnoszący skargę kasacyjną kwestionowali zarówno fakt dokonywania remontów w budynku mieszkalnym w 1983 r. jak i oparte na tym fakcie wnioskowanie o samoistnym posiadaniu nieruchomości od tego czasu przez wnioskodawczynię i jej męża.

Sąd drugiej instancji nie podzielił ich zarzutów. W związku z tym trzeba zważyć, że z samego przeprowadzenia remontu w budynku z zamiarem zamieszkania w nim, który też nigdy nie został ani przez wnioskodawczynię jak i przez jej ojca zrealizowany, bez bliższych ustaleń w tym zakresie odnośnie podstawy wejścia w posiadanie i woli władania nieruchomością nie oznacza spełnienia przesłanki z art. 172 § 1 i 2 k.c.

Ma rację Sąd drugiej instancji uznając, iż samoistny posiadacz nieruchomości, nie traci cech takiego posiadania przez to, iż zwraca się do właściciela z ofertą kupna nieruchomości, tyle tylko, że z tą ofertą nie zwróciła się wnioskodawczyni z mężem, których od początku Sąd uznawał za samoistnych posiadaczy ale ojciec wnioskodawczyni. On też zawarł nieformalną umowę sprzedaży, która miała dotyczyć domu mieszkalnego i łąki w Ż. Bez wyjaśnienia, czy, kto i kiedy objął w posiadanie nieruchomość czy posiadał ją nieprzerwanie przez cały okres niezbędny do zasiedzenia nie jest możliwa kontrola zastosowania

wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów regulujących przesłanki zasiedzenia własności (art. 172 k.c.). Dotyczy to także okoliczności związanych z aktualizacją danych ewidencyjnych w 2012 roku i wydzielenia przedmiotowej działki z oznaczeniem osoby władającej zwłaszcza, iż według ustaleń Sądu dom przez cały czas stał pusty, nikt w nim nie mieszkał.

Wprawdzie, jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może wyłącznie w szczególnych sytuacjach stanowić podstawę, uwzględnienia skargi kasacyjnej, to jednak w przedmiotowej sprawie zarzut ten został postawiony słusznie albowiem sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji wyklucza poddanie go kontroli kasacyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1997 r., II CKN 112/97, nie publ., z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, nie publ., z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, nie publ., i z dnia 15 kwietnia 2016 r., I CSK 278/15, nie publ., oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2013, Nr 12, poz. 148). Ocena ta jest wynikiem nie tylko stwierdzonego wyżej braku niezbędnych ustaleń faktycznych ale także wiąże się z tym, że niektóre z poczynionych w sprawie ustaleń są wewnętrznie sprzeczne. Poza już wytkniętymi brakami, nie zostało też ustalone od kogo miało zostać przejęte w 1983 r. posiadanie nieruchomości, jeśli podtrzyma się ten rok jako początek biegu zasiedzenia. W związku z tą datą pozostają sprzeczne ustalenia Sądu, z jednej strony, że wnioskodawczyni i jej mąż od 1983 r. przez wymagany 30 - letni okres posiadali działki, z drugiej zaś posiadanie miało być wykonywane po W. P. przez E. P. a następnie posiadanie nieruchomości miało zostać przeniesione na wnioskodawczynię. Dopiero w związku z tym ostatnim zdarzeniem może pojawić się kwestia zastosowania art. 176 k.c. i zaliczenia do czasu posiadania wnioskodawczyni, czasu posiadania nieruchomości jej ojca E. P.

Jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego ocena prawidłowości wykładni i zastosowania przepisów prawa materialnego powołanych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej jest możliwa tylko wówczas, gdy pozwalają na nią ustalenia faktyczne Sądu drugiej instancji, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku (por. nie publ. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00 oraz z dnia 27 czerwca 2013 r., III CSK 270/12).

Dlatego też zastosowanie przepisów prawa materialnego do niedostatecznie ustalonego lub też wewnętrznie sprzecznego stanu faktycznego przez Sąd drugiej instancji oznacza wadliwą (gdyż oczywiście przedwczesną) subsumcję tego stanu do zawartych w nich norm prawnych, a brak stosownych ustaleń ostatecznie uzasadnia też zarzut kasacyjny naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie (por. nie publ. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 marca 2011 r., II PK 241/10 oraz z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 76/12).

Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Przepis ten nie wskazuje konkretnych przepisów, których naruszenia nie można skutecznie zarzucić w skardze kasacyjnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto jednak, że ze względu na omawianą regulację nie można skargi kasacyjnej oprzeć na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. określającego zasadę swobodnej oceny dowodów, według której sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten dotyczy bezpośrednio oceny dowodów, co należy do sądów meriti i nie jest objęte kontrolą kasacyjną. Z reguły zarzuty kierowane do art. 233 § 1 k.p.c. poprzez kwestionowanie oceny dowodów, zmierzają do podważenia ustaleń sądu drugiej instancji stanowiących podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, co też w świetle art. 398³ § 3 k.p.c. jest niedopuszczalne. Z zakazem tym koresponduje norma art. 398¹³ § 2 k.p.c., zgodnie z którą Sąd Najwyższy związany jest ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 23 listopada 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, Nr 4, poz. 76, z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, nie publ.; z dnia 29 marca 2007 r., II PK 231/06, OSNP 2008, nr 9-10, poz. 124; z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, nie publ.; z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, nie publ.; z dnia 7 listopada 2008 r., II CSK 289/08, nie publ., z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 400/06, nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, nie publ.; z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, nie publ.).

W związku z uzasadnieniem podstawy skargi kasacyjnej opartej na treści art. 233 § 1 k.p.c. trzeba zważyć, że przepis reguluje jedynie kwestię oceny

wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Nie stanowi o naruszeniu powyższego przepisu podnoszone w skardze pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, nie publ.). Ponieważ w skardze kasacyjnej obok art. 233 § 1 k.p.c. zarzuca się naruszenie art. 382 k.p.c. trzeba uwzględnić, że skarżący nie wskazali, jaki materiał dowodowy pominął sąd drugiej instancji i jaki miało to wpływ na wynik sprawy.

Z tych wszystkich względów ponieważ część zarzutów skargi kasacyjnej okazała się usprawiedliwiona Sąd Najwyższy na podstawie art. 398 ¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił wyrok w zakresie stwierdzenia zasiedzenia działki objętej księgą wieczystą, w której jako właściciele wpisane są osoby wnoszące skargę kasacyjną i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w P.