

Sygn. akt II CSK 228/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczak (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku Z. T. i K. T.  
przy uczestnictwie M. S., K. K., A. S., T. T., G. T., Y. T. i H. K.  
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 12 czerwca 2019 r.,  
skargi kasacyjnej uczestników postępowania M. S. i K. K.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.  
z dnia 6 listopada 2017 r., sygn. akt III Ca [...],

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od uczestników postępowania M. S. i K. K. na rzecz wnioskodawców kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Z. z dnia 29 marca 2017 r. (sygn. akt. I Ns [...]) w sprawie z wniosku Z. T. i K. T. z udziałem M. S., K. K., A. S., T. T., G. T., Y. T. i H. K. o zasiedzenie stwierdzono, że Z. T. i K. T. nabyli do wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie z mocy samego prawa z dniem 29 października 2009 r.:

a) prawo własności nieruchomości położonej w A. stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym [...]/1 o powierzchni 0,0146 ha, objętej księgą wieczystą o numerze [...]/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Z.;

b) służebność gruntową przejazdu i przechodu przez działkę o numerze ewidencyjnym [...]/2 oznaczoną punktami A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L na mapie do zasiedzenia oraz ustalenia służebności gruntowych sporządzonej przez biegłego geodetę M. C. w dniu 5 listopada 2016 roku, zaewidencjonowanej w zasobie geodezyjnym Starostwa Powiatowego w Z. w dniu 25 listopada 2016 roku za numerem [...];

c) służebność gruntową dostępu do studni położonej na działce o numerze ewidencyjnym [...]/2 oznaczoną punktami: W, X, Y, Z, A<sub>1</sub>, B<sub>1</sub>, C<sub>1</sub>, P, U na mapie do zasiedzenia oraz ustalenia służebności gruntowych sporządzonej przez biegłego geodetę M. C. w dniu 5 listopada 2016 roku, zaewidencjonowanej w zasobie geodezyjnym Starostwa Powiatowego w Z. w dniu 25 listopada 2016 roku za numerem [...];

d) służebność gruntową dostępu do budynku mieszkalnego położonego na działce o numerze ewidencyjnym [...]/1, obejmującą część działki o numerze ewidencyjnym [...]/2 oznaczoną punktami P, R, S, T, Ł, M, N, O na mapie do zasiedzenia oraz ustalenia służebności gruntowych sporządzonej przez biegłego geodetę M. C. w dniu 5 listopada 2016 roku, zaewidencjonowanej w zasobie geodezyjnym Starostwa Powiatowego w Z. w dniu 25 listopada 2016 roku za numerem [...], ustalając, iż mapa do zasiedzenia oraz ustalenia służebności gruntowych sporządzona przez biegłego geodetę M. C. w dniu 5 listopada 2016 roku, zaewidencjonowana w zasobie geodezyjnym Starostwa Powiatowego

w Z. w dniu 25 listopada 2016 roku za numerem [...] stanowi integralną część postanowienia. Ponadto Sąd Rejonowy orzekł o kosztach postępowania.

Rozpoznający sprawę Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 6 listopada 2017 r. oddalił apelację uczestników M. S. i K. K. od ww. postanowienia Sądu I instancji.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania prawidłowości ustaleń Sądu Rejonowego i w pełni je podzielił. Zdaniem Sądu II instancji ustalenia te mają oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, zaś wyprowadzone wnioski nie naruszają zasady swobodnej oceny dowodów. W związku z zarzutami apelacji uczestników ustalenia te w niewielkim tylko zakresie wymagały uzupełnienia, aby uzyskały cechę wszechstronności. Dokonane jednak przez Sąd Okręgowy dodatkowe ustalenia nie miały wpływu na trafność zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy stosując dyrektywę określoną w art. 382 k.p.c. poczynił dodatkowe ustalenia faktyczne i przyjął, że wnioskodawca Z. T. był osadzony w zakładzie karnym, w związku z popełnionym przez niego przestępstwem. Pobyt w zakładzie karnym obejmował okres mniej więcej półtora roku. Wnioskodawca był pozbawiony wolności w latach 80 tych XX. wieku. Ponadto Sąd II instancji ustalił, że w 2001 r. Z. T. zwrócił się do J. S. z pismem, w którym oświadczył, że dopóki nie otrzyma innego lokalu socjalnego zarówno on jak i zamieszkująca z nim rodzina nie może opuścić zajmowanego przez niego budynku. W tym samym piśmie wnioskodawca zawarł stwierdzenie, iż zajmowany przez niego budynek znajduje się z złym stanie technicznym jednakże nie posiada żadnego innego lokalu mieszkalnego. Wskazał również, że w minionych latach przeprowadzał w budynku kilkakrotnie remont.

Odnosząc się do zarzutów skarżących, którzy podnieśli, że sąd pierwszej instancji pominął okoliczności wynikające z zeznań samej wnioskodawczynie, z których wynika, że ona sama nie uznawała się za właściciela nieruchomości bowiem w jej ocenie właścicielem jest jej mąż - wnioskodawca Z. T., Sąd II instancji przyznał w tym zakresie rację skarżącym. Okoliczności te, wynikające z zeznań samej wnioskodawczynie, zostały przez sąd a quo pominięte. Z uzasadnienia wynika

bowiem, że Sąd I instancji ustalił na podstawie zeznań wnioskodawcy, iż oboje małżonkowie uznawali się za właścicieli nieruchomości. Tymczasem sama wnioskodawczyni zaprzeczyła tego rodzaju twierdzeniom.

Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego powyższe uchybienie nie ma wpływu na treść rozstrzygnięcia w niniejszym postępowaniu bowiem jak wynika z poglądów wyrażanych w orzecznictwie, które tutejszy Sąd w całości podziela, posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko w sytuacji, w której posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Może zatem korzystać z zasiedzenia, choćby przez cały czas posiadania był świadomy tego, że wykonywane prawo mu nie przysługuje.

Powoływane przez skarżących okoliczności mają wpływ na orzeczenie tyle, o ile świadczą o złej wierze wnioskodawczyni K. T., która to zła wiara została przez Sąd Rejonowy ustalona. Posiadanie przez wnioskodawczynię, wyrażające się w wykorzystywaniu nieruchomości według jej uznania, decydowaniu (wspólnie z mężem) o jej przeznaczeniu, utrzymywaniu i remontowaniu wypełniało kryteria z art. 336 k.c. natomiast za samoistnością posiadania przemawiało także domniemanie prawne z art. 339 k.c. Z tych względów uznać należy, że zarzut skarżących nie osiągnął zamierzonego rezultatu.

Odnosząc się do zarzutu skarżących, jakoby Sąd Rejonowy pominął okoliczności wynikające z zeznań przesłuchanych świadków – M. Ś., H. C., J. O., X. S. jak i zeznań samych uczestników postępowania z których wynika, że wnioskodawcy w okresie co najmniej do 1996 r. sporną nieruchomością władali jedynie jako posiadacze zależni, na zasadach użyczenia za pomoc w gospodarstwie rolnym, Sąd Okręgowy uznał, że forma tych twierdzeń sprowadza się jedynie do przedstawienia własnej, korzystniejszej, alternatywnej wersji wydarzeń w sprawie.

Skarżący nie zaprzeczyli ustaleniom, że po śmierci rodziców wnioskodawca wraz z żoną dokonywali wszelkich prac na spornej nieruchomości. Prace te polegały m.in. na pogłębieniu studni, postawieniu nowych ścian zewnętrznych, wymianie słomianego dachu na dach kryty papą na części przez nich zajmowanej.

Nadto dokonali wymiany okien, postawili garaż oraz komórkę. Przy wykonywaniu wszystkich tych prac wnioskodawcy nie zwracali się z prośbą o wyrażenie zgody na ich wykonanie do rodziny S.. Z powyższego wynika więc bezspornie, że wnioskodawcy przez lata wykonali szereg czynności, które w oczywisty sposób wykraczają poza zakres czynności, które zwykle można przypisać osobom korzystającym z nieruchomości na zasadach użyczenia, będąc jedynie posiadaczami zależnymi.

Sam fakt, że faktyczni właściciele zachowywali bierną postawę nie reagując na „poczynania” wnioskodawców, podejmujących kolejne czynności związane z nieruchomością jest prawnie irrelevantny dla rozstrzygnięcia. Wskazać należy, że dla istnienia posiadania samoistnego niezbędne jest faktyczne władanie rzeczą. Przy posiadaniu samoistnym odpowiadającym prawu własności oznacza to korzystanie z rzeczy w taki sposób jak właściciel. Skoro wnioskodawcy przedsięwzięli w latach 1979-2009 tak wiele doniosłych czynności, polegających na głębokiej ingerencji w sporną nieruchomość, które to czynności były widoczne na zewnątrz a wiedzę o tych czynnościach posiadały osoby zamieszkujące po sąsiedzku wraz z wnioskodawcami to zupełnie nielogicznym byłoby uznanie tych czynności jako wykonywanych przez posiadaczy zależnych. W tych okolicznościach nie może ostać się zarzut skarżących, że Sąd Rejonowy winien był ocenić dowody w ten sposób, by ostatecznie wybrać wersję apelujących zaprzeczającą wykonywaniu przez wnioskodawców czynności posiadaczy samoistnych.

Zdaniem Sądu Okręgowego na przeszkodzie w uznaniu wnioskodawców za posiadaczy samoistnych nieruchomości położonej przy ul. [...] w A. nie stanowiły okoliczności podnoszone przez skarżących w postaci deklaracji wnioskodawców, że opuszczą nieruchomość w przypadku zapewnienia im przez J. S. lokalu zastępczego.

Podnieść trzeba, że między omawianymi okolicznościami nie występuje związek przyczynowo - skutkowy. Samo stwierdzenie wnioskodawców, iż w przypadku zapewnienia im przez J. S. lokalu socjalnego opuszczą sporną nieruchomość (przyczyna) nie jest równoznaczne ze stwierdzeniem, że nie można

ich uznawać za posiadaczy samoistnych (skutek). Omawiany zarzut nie został szerzej uzasadniony, co utrudnia odniesienie się do niego w sposób kompleksowy i pełny. Co istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, nawet ustalenie przeświadczenia wnioskodawców co do tego, że nie są prawnymi, formalnymi właścicielami nieruchomości i znajdujących się na niej naniesień nie stanowi przeszkody do nabycia przez nich własności tej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Okoliczność ta jest istotna z kolei z punktu widzenia długości terminu potrzebnego dla nabycia własności rzeczy w ten sposób, stosownie do uregulowania zawartego w art. 172 k.c. Zauważyć jednakże należy, że w tym samym piśmie, na które powołują się uczestnicy, wnioskodawca oświadczył, że przeprowadzał w budynku liczne remonty.

Nie można również mówić o naruszeniu przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. przez to, że Sąd nie wziął pod uwagę treści zeznań świadków m.in. J. O., H. C. czy X. S. a przy konstruowaniu stanu faktycznego sprawy oparł się na zeznaniach wnioskodawców czy świadka A. S.. To prawda, że wymienione wyżej osobowe źródła dowodowe dostarczały w pewnym zakresie faktów sprzecznych ze sobą, to jednak rolą sądu meriti jest wybranie i skonstruowanie stanu faktycznego danej sprawy na tych dowodach, które w jego ocenie (opartej na doświadczeniu życiowym, zasadach logiki) są wiarygodne.

Skarżący upatrują naruszeń prawa przez Sąd Rejonowy w tym, że nie dał wiary przedstawionym przez nich osobowym źródłom dowodowym. Poglądu tego Sąd Okręgowy podzielić nie może. To samo tyczy się zarzutu skarżących, jakoby Sąd Rejonowy pominął okoliczności związane z tym, że wnioskodawcy przez otoczenie - w oczach „osób trzecich” nie byli uznawani za właścicieli spornej nieruchomości. Skoro treść zeznań wskazywanych przez skarżących jako „osoby trzecie” świadków nie została objęta walorem wiarygodności, nie została ona również uwzględniona przy rozstrzyganiu istoty sprawy.

Sąd Okręgowy wskazał, że bezzasadny okazał się zarzut naruszenia art. 172 k.c. przez jego błędną wykładnię prowadzącą do jego błędnego zastosowania oraz naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 172 k.c. w zw. z art. 7 k.c. przez uznanie, że wnioskodawcy władali sporną nieruchomością w okresie od 28 października 1979

roku do dnia 28 października 2009 roku jak posiadacze samoistni. Oba zarzuty naruszenia ww. przepisów prawa materialnego oparte były na stwierdzeniu, że nie mogło dojść do stwierdzenia nabycia prawa własności przedmiotowej nieruchomości z tego powodu, że wnioskodawcy najpóźniej do 1996 roku byli jedynie jej posiadaczami zależnymi, a posiadanie to wiązało się z pomocą, jaką wnioskodawcy świadczyli w gospodarstwie rolnym rodziny S., również zamieszkujących przy ul. [...] w A..

Z podniesionymi przez skarżących zarzutami nie można się zgodzić. Okoliczności wskazane na uzasadnienie wysuwanego zarzutu naruszenia prawa materialnego miały znaczenie jedynie w odniesieniu do ustalenia długości terminu posiadania, wymaganego przez ustawodawcę aby nastąpiło nabycia prawa własności poprzez zasiedzenie.

Skarżący twierdzą, że do 1996 r. posiadanie wnioskodawców miało charakter zależny i w konsekwencji okoliczność ta stanowiłaby przeszkodę do ostatecznego stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem. W ocenie Sądu Okręgowego czynności podjęte przez J. S. polegające na zażądaniu od wnioskodawców opuszczenia nieruchomości i oświadczenia im, że wnioskodawcy przebywają na spornej nieruchomości jedynie na podstawie istniejącej umowy użyczenia, jak również wcześniejsze świadczenie pomocy przez wnioskodawców rodzinie S. nie stanowiły o utracie posiadania samoistnego przez wnioskodawców a jedynie niemożności uznania wnioskodawców za posiadaczy samoistnych w dobrej wierze.

Argument skarżących zdaje się tracić na zasadności jeśli uwzględni się poczynione ustalenia faktyczne, że zarówno przed 1996 rokiem jak i po 1996 roku wnioskodawcy dokonywali wszelkich prac na spornej nieruchomości, a przy wykonywaniu tych czynności nie zwracali się do jakichkolwiek osób, a już w szczególności do rodziny S. z prośbą o wyrażenie zgody na ich podjęcie. To świadczyło jednoznacznie, że w dalszym ciągu wyrażali wolę władania sporną nieruchomością choć nie można było ich uznać za posiadaczy w dobrej wierze. Powyższe okoliczności potwierdzili przesłuchani w toku postępowania dowodowego świadkowie, których zeznania sąd a quo objął walorem wiarygodności.

Sąd Okręgowy nie podzielił twierdzeń skarżących jakoby wnioskodawcy przebywali na spornej nieruchomości jedynie grzecznościowo, na zasadach ekwiwalentu za pomoc w prowadzonym przez rodzinę S. gospodarstwie rolnym. Z akt przedmiotowej sprawy można wywnioskować jedynie to, że wnioskodawcy świadczyli pomoc ww. gospodarstwie rolnym jedynie incydentalnie, co wynikało ze zwyczajnych stosunków sąsiedzkich.

Odnosząc się do twierdzeń skarżących, a dotyczących utracenia przez wnioskodawcę Z. T. posiadania nieruchomości objętej wnioskiem na skutek osadzenia wnioskodawcy w zakładzie karnym, Sąd Okręgowy stwierdził, że fakt ten nie stanowił o utracie posiadania (nieprzerwanego) przez wnioskodawcę. Sąd II instancji wskazał tu na art. 340 k.c. regulujący instytucję domniemania ciągłości posiadania, zaznaczając jednocześnie, że niemożność posiadania wywołana przez przemijającą przeszkodę nie przerywa posiadania.

Gdy chodzi o zarzut naruszenia art. 352 k.c. w zw. z art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c. w zw. z art. 6 k.c.) przez ich błędne zastosowanie w sprawie i uznanie, że wnioskodawcy nabyli w drodze zasiedzenia służebności gruntowe opisane szczegółowo w zaskarżonym postanowieniu Sądu Rejonowego, to Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw by go uwzględnić. Ten zarzut skarżących oparty był na twierdzeniu, że okoliczności faktyczne sprawy przeczyły temu, jakoby wnioskodawcy korzystali z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści tych służebności.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że wnioskodawcy od samego momentu zamieszkania przy ul. [...] w A. korzystali z utwardzonej drogi, dzięki której dojeżdżali do zajmowanego budynku mieszkalnego. Nadto droga ta była odśnieżana w okresie zimowym i utwardzana w okresach, gdy wymagały tego warunki pogodowe. Nie budzi również wątpliwości - bowiem zostało to wykazane zgromadzonym materiałem dowodowym - iż wnioskodawcy na takich samych zasadach korzystali ze znajdującej się przy budynku studni (czerpiąc wodę) oraz pasa gruntu służącego dostępowi do budynku mieszkalnego zajmowanego przez wnioskodawców. Korzystanie z powyższych urządzeń przez wnioskodawców ułatwiało eksploatację z zajmowanego przez nich budynku mieszkalnego.



Uznać należy je również za odpowiadające pod względem gospodarczym treści służebności gruntowych. Skarżący poza stwierdzeniem, że korzystanie przez wnioskodawców z powyższych służebności nie odpowiadało ich treści nie zaoferowali jednak jakichkolwiek dowodów na uzasadnienie swoich twierdzeń.

W skardze kasacyjnej uczestnicy postępowania M. S. oraz K. K. zarzucili:

I. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nie odniesienie się przez Sąd II instancji do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego co doprowadziło do nieprawidłowego zastosowania prawa materialnego w związku z niezgodnym z prawem procesowym ustaleniem podstawy faktycznej rozstrzygnięcia,

2) art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie apelacji;

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

1) art. 172 § 1 i 2 k.c. przez jego błędną wykładnię prowadzącą do jego niewłaściwego zastosowania wobec uznania, że wnioskodawcy władali sporną nieruchomością jak posiadacze samoistni przez wymagany prawem okres czasu do nabycia prawa własności tejże nieruchomości w drodze zasiedzenia w sytuacji, gdy z ustaleń faktycznych wynikających z przeprowadzonych w sprawie dowodów wynika, że wnioskodawcy władali sporną nieruchomością co najmniej do 1996 r. jako posiadacze zależni,

2) art. 6 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie w sprawie i przyjęcie, że wnioskodawca wywiązali się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z których wywodzą skutki prawne tj. że wykazali, że: a) sporną część nieruchomości zarówno wnioskodawcy posiadali przez wymagany prawem czas, niezbędny do nabycia prawa własności przez zasiedzenie, tj. od dnia 28 października 1979 r. b) posiadanie spornej części nieruchomości w okresie posiadania jej przez wnioskodawców miało charakter samoistny w sytuacji,

gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie potwierdza, że wnioskodawcy sporną nieruchomością co najmniej do 1996 r. władali w sposób zależny.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa procesowego. Jak wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd II instancji, o tym jaki charakter miało posiadanie wnioskodawców do 1996 r., zdecydowała ocena całości materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Sąd Rejonowy dostrzegł, że w materiale tym znalazły się zeznania świadków, z których wynikało, że do roku 1996 posiadanie nieruchomości przez wnioskodawców miało cechy posiadania zależnego. Dokonał ich oceny biorąc pod uwagę pozostały materiał dowodowy, a jego stanowisko w pełni podzielił Sąd II instancji, wskazując, że ocena taka była prawidłowa i mieściła się w dozwolonym zakresie swobodnego uznania przyznanego w art. 233 k.p.c. Jak wynika z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalania faktów i oceny dowodów. Pod pozorem naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. skarżący wyraźnie zaś kwestionują dokonane ustalenia faktyczne w zaskarżonym postanowieniu i ich ocenę. Sąd Rejonowy w swoim orzeczeniu wziął pod uwagę cały materiał dowodowy i dokonał jego oceny w sposób, którego skarżący nie zakwestionowali w postępowaniu apelacyjnym. Sąd Okręgowy jednoznacznie uznał dokonane przez Sąd I instancji ustalenia co do charakteru posiadania spornej nieruchomości do 1996 r. i po rozważeniu zarzutów sformułowanych w apelacji, podobnych w treści do zarzutów zawartych w skardze kasacyjnej, uznał, że posiadanie wnioskodawców poczynając od 28 października 1979 r. miało charakter samoistny. Zarzuty naruszenia prawa procesowego, które w istocie stanowią polemikę z ustaleniami faktycznymi i oceną dowodów orzekających w sprawie sądów, są zaś zgodnie z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c., niedopuszczalne. Ponadto należy podkreślić, że wnioskodawcy przez cały okres posiadania zachowywali się w stosunku do posiadanej nieruchomości tak jak posiadacze samoistni i zarówno przed 1996 r. jak i po tej dacie pomagali w pracach polowych na zasadzie pomocy sąsiedzkiej otrzymując za to drobne gratyfikacje. Skarżący nawet w skardze kasacyjnej nie wskazali, dlaczego to ich zdaniem rok

1996 miał mieć decydujące znaczenie dla zmiany charakteru posiadania przez wnioskodawców.

Skoro brak podstaw do zakwestionowania ustaleń Sądu Okręgowego to należy uznać, że także zarzuty naruszenia prawa materialnego podniesione w skardze kasacyjnej nie są trafne. Wnioskodawcy władali nieprzerwanie sporną nieruchomością od 28 października 1979 r., także do 1996 r., jako posiadacze samoistni. Zarzut naruszenia art. 172 k.c. jest więc zupełnie bezpodstawny. Z tych samych względów również zarzut naruszenia art. 6 k.c. w związku z art. 172 k.c. jest również pozbawiony podstaw.

Mając na względzie powyższe Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., orzekł jak w sentencji postanowienia.

jw

[aw]