

Sygn. akt IV CSK 367/20

POSTANOWIENIE

Dnia 30 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku Gminnej Spółdzielni S. w K.
przy uczestnictwie S. M., J. D., A. O., Z. S. i M. M.
o stwierdzenie zasiedzenia,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 30 kwietnia 2021 r.,
na skutek skargi kasacyjnej uczestnika postępowania S. M.
od postanowienia Sądu Okręgowego w G.
z dnia 5 września 2019 r., sygn. akt XVI Ca (...),

- 1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2) zasądza od skarżącego na rzecz wnioskodawczyni kwotę 900 (dziewięćset) zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 września 2019 r. Sąd Okręgowy w G. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 16 sierpnia 2018 r. stwierdzające, że wnioskodawca Gminna Spółdzielnia „S.” w K. nabyła przez zasiedzenie własność bliżej oznaczonej nieruchomości położonej w W. stanowiącej działkę geodezyjną o numerze (...)/1 o powierzchni 0,0186 ha, tylko o tyle, że w miejsce daty zasiedzenia nieruchomości określonej jako 13 października 2013 r. datę tę określił jako

16 listopada 2013 r., w pozostałym zakresie apelację uczestnika S. M. oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania.

W skardze kasacyjnej, w uzasadnieniu wniosku o jej przyjęcie do rozpoznania, S. M. wskazał przyczynę kasacyjną określoną w art. 398⁹ § 1 pkt 1, 2 i 4 k.p.c.

Jego zdaniem, w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne związane z wykładnią art. 336 k.c., wyrażające się w pytaniu, czy wobec zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z elementami umowy użyczenia tejże nieruchomości, zasadne jest uznanie, że charakter posiadania zmienia się z zależnego na samoistne przez sam fakt bezskutecznego upływu czasu przewidzianego do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wiąże się z tym potrzeba wykładni art. 336 k.c. przez odpowiedź na pytanie, czy za wyraźne działanie dostrzegalne dla innych, także dla właściciela nieruchomości, należy też rozumieć bezczynność podmiotu (tj. strony umowy przedwstępnej, z elementami umowy użyczenia, która nie dąży do zawarcia umowy przyrzeczonej), a tym samym czy taka bezczynność czyni zadość wymaganiu wykazania przez posiadacza, że jego władztwo nad nieruchomością oderwało się od zakresu przekazanych mu uprawnień i stało się samoistnym, właścicielskim, niezależnym od istniejących stosunków umownych.

W ocenie skarżącego o oczywistej zasadności skargi kasacyjnej świadczy:

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 378 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na nierozpoznaniu części zarzutów podniesionych przez uczestnika w postępowaniu apelacyjnym, zwłaszcza dotyczących stosunku prawnego leżącego u podstaw objęcia przez wnioskodawczynię przedmiotowej nieruchomości w posiadanie, tym samym częściowe nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd odwoławczy w tym zakresie;

- naruszenie prawa materialnego, tj. zwłaszcza art. 172 w związku z art. 336 i art. 339 k.c. przez uznanie, że wnioskodawczyni była posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy w istocie była ona posiadaczem zależnym, ponieważ dysponowała nieruchomością wskutek zawartej umowy użyczenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z art. 398¹ § 1 k.p.c. wynika, że skarga kasacyjna przysługuje co do zasady od prawomocnych orzeczeń sądów drugiej instancji, a więc orzeczeń wieńczących dwuinstancyjne postępowanie sądowe, w którym sądy obu instancji dysponują pełną kognicją w zakresie faktów i dowodów. Jednakże zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania tylko wtedy, gdy w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. W zamyśle ustawodawcy skarga kasacyjna stanowi zatem nadzwyczajny środek zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym, w szczególności przez zapewnienie jednolitej wykładni i stosowania prawa. Wyłączną podstawą oceny pod kątem przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania są wskazane w niej przyczyny kasacyjne wraz z uzasadnieniem (art. 398⁴ § 2 k.p.c.).

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, skarżący, który jako uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazał przyczynę określoną w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c., powinien odpowiednio sformułować zagadnienie prawne, wskazać przepisy prawa, na których tle zagadnienie się wyłoniło oraz przedstawić argumentację jurystyczną uzasadniającą możliwość rozbieżnych ocen prawnych oraz świadczącą o istotności tego zagadnienia (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, Nr 1, poz. 11; z dnia 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14, nie publ.; z dnia 9 kwietnia 2015 r., V CSK 547/14, nie publ.). Zagadnienie jest istotne, jeżeli jego rozstrzygnięcie ma znaczenie dla ukierunkowania praktyki sądowej i rozstrzygnięcia sprawy, w której zagadnienie powstało (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2012 r., II CSK 180/12, nie publ. oraz z dnia 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14, nie publ.), wywołuje poważne wątpliwości, a zarazem nie było dotychczas rozstrzygnięte w judykaturze

albo dotychczasowe orzecznictwo wymaga zmiany (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2016 r., II CSK 94/16, nie publ.).

Powołanie się zaś na przyczynę kasacyjną przewidzianą w art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c. wymaga wykazania przez stronę skarżącą, że chodzi o wykładnię przepisów prawa, których treść i znaczenie nie zostały dostatecznie wyjaśnione w dotychczasowym orzecznictwie lub, że istnieje potrzeba zmiany ich dotychczasowej wykładni, podania, w drodze stosownego jurydycznego wywodu, na czym owe wątpliwości polegają, a także że mają one poważny oraz rzeczywisty charakter i ich rozstrzygnięcie wiąże się z rozpatrywaną sprawą i jest istotne z punktu widzenia wyniku postępowania oraz publicznoprawnych funkcji skargi kasacyjnej. Jeżeli podstawą wniosku w tym zakresie jest twierdzenie o występujących w orzecznictwie sądowym rozbieżnościach wynikających z dokonywania przez sądy różnej wykładni przepisu, konieczne jest wskazanie rozbieżnych orzeczeń, dokonanie ich analizy i wykazanie, że rozbieżność wynika z różnej wykładni przepisu (por.m.in. postanowienia z dnia 15 października 2002 r., II CZ 102/02, nie publ., z dnia 28 marca 2007 r., II CSK 84/07, nie publ., z dnia 8 lipca 2008 r. I CSK 111/08, nie publ., z dnia 20 listopada 2015 r., III CSK 269/15, niepubl., z dnia 20 maja 2016 r., V CSK 692/15, niepubl., z dnia 3 sierpnia 2017 r., IV CSK 85/17, nie publ., z dnia 7 grudnia 2017 r., I CSK 499/17, nie publ., z dnia 26 kwietnia 2018 r., IV CSK 571/17, nie publ.).

Zagadnienie i wątpliwości przedstawione przez skarżącego nie czynią zadość przedstawionym wymaganiom.

Częściowo już dlatego, że zasadzają się na twierdzeniu, iż w okolicznościach sprawy doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości „z elementami umowy użyczenia tejże nieruchomości”, które nie odpowiada stanowisku Sądów obu instancji. Wprawdzie uwzględniły one, że wnioskodawca wszedł w posiadanie przedmiotowej nieruchomości za zgodą ówczesnego właściciela J.T., jednakże wiązały to z zawarciem umowy przedwstępnej i zamiarem stron ukierunkowanym na sprzedaż nieruchomości, co znajduje oparcie w poglądach doktryny i orzecznictwa dotyczących tzw. przedświadczenia, które występuje np. wtedy, gdy świadczenie zostało spełnione

zgodnie z umową przedwstępną na poczet umowy przyrzeczonej (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, niepubl., z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, niepubl., z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 479/06, niepubl., z dnia 13 października 2011 r., V CSK 483/10, IC 2012, nr 10, s. 30 i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 15). Tego rodzaju przedświadczenie, które może polegać także na wydaniu nieruchomości, nie jest bynajmniej równoznaczne z zawarciem umowy użyczenia. Warto przy tym zauważyć, że wydanie nieruchomości na podstawie porozumienia stron nastąpiło w oznaczonym przez strony tego porozumienia celu, który został w istocie zrealizowany jeszcze przed upływem daty, w której strony miały zawrzeć umowę przyrzeczoną. Eksponowany bowiem przez uczestnika pkt 3 notatki wskazywał jedynie na zgodę ówczesnego właściciela na wejście na przedmiotową działkę celem „rozpoczęcia budowy” pawilonu. W tej sytuacji weryfikacja twierdzenia o zawarciu umowy użyczenia - a zatem i zaktualizowanej (a nie tylko hipotetycznej) doniosłości zagadnienia w sprawie - byłaby możliwa dopiero przy rozpoznaniu zarzutów kasacyjnych, która na etapie oceny przesłanek przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania jest niedopuszczalna. Nawet jednak gdyby przyjąć, że *in casu* rzeczywiście doszło do zawarcia umowy użyczenia, byłaby to umowa na czas oznaczony, do chwili, w której najpóźniej miała zostać zawarta umowa przyrzeczona (stosownie do ustaleń był to 15 listopada 1983 r.). Późniejsze władanie nieruchomością przez wnioskodawcę nie mogło mieć już oparcia w samej umowie, a Sądy stanowczo wykluczyły zadzierzgnięcie wówczas dalszego stosunku obligacyjnego, czego skarżący w istocie nie kwestionuje. Zarazem Sądy obu instancji przyjęły zgodnie, że jak długo podstawą władania nieruchomością przez wnioskodawcę była zgoda właściciela wyrażona w umowie przedwstępnej, tak długo wykluczone było kwalifikowanie tego władztwa jako posiadania samoistnego. Upływ terminu do zawarcia umowy użyczonej sprawiał natomiast, że podstawa ta wygasła, a charakter władztwa wymagał oceny w świetle całokształtu okoliczności. Sądy miały to na względzie, a ich ostateczna ocena nie była oparta - wbrew wywodom skarżącego - na „samym fakcie bezskutecznego upływu czasu przewidzianego do zawarcia umowy przyrzeczonej” czy też „bezczywności” wnioskodawcy. Zwrócili bowiem na uwagę na szereg dodatkowych okoliczności:

niezawarcie umowy w formie aktu notarialnego mimo zabiegania o to przez J. T., podejmowanie przez wnioskodawcę - co do zasady w sposób swobodny, samodzielny, bez zwracania się o zgodę do właścicieli i bez jakiegokolwiek ingerencji z ich strony - różnorodnych działań względem spornej nieruchomości, co obejmowało np. doprowadzenie do niej niezbędnych instalacji i mediów (w tym wody - wbrew woli uczestnika), wybudowanie szamba, dokonywanie remontów budynku, ogrodzenie części działki, utwardzenie gruntu, postawienie zadaszenia i wiaty, zalanie części gruntu betonem i organizację ogródka piwnego. Zauważyły też, że w przekonaniu społeczności lokalnej wnioskodawcy był postrzegany jako właściciel nieruchomości. W tym świetle sam upływ czasu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie tyle wskazywał na zmianę charakteru władztwa, ile eliminował przeszkodę do uznania tego władztwa za władztwo samoistne.

Skarżący nie wykazał również, że skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c., a więc że zachodzi niewątpliwa, widoczna na pierwszy rzut oka, tj. bez konieczności głębszej analizy, sprzeczność orzeczenia z przepisami prawa nie podlegającymi różnej wykładni (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2016 r., II CSK 94/16, nie publ.) i w wyniku takiego naruszenia prawa zapadło w drugiej instancji orzeczenie oczywiście wadliwe (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2015 r., III CSK 198/15, nie publ., z dnia 13 kwietnia 2016 r., V CSK 622/15, nie publ., z dnia 2 czerwca 2016 r., III CSK 113/16, nie publ., z dnia 27 października 2016 r., III CSK 217/16, nie publ., z dnia 29 września 2017 r., V CSK 162/17, nie publ., z dnia 7 marca 2018 r., I CSK 664/17, nie publ., z dnia 18 kwietnia 2018 r., II CSK 726/17, nie publ., z dnia 5 października 2018 r., V CSK 168/18, nie publ.).

Przesłanki tej nie wypełnia wskazywany przez skarżącego zarzut naruszenia art. 378 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Z motywów zaskarżonego orzeczenia wynika, że podniesione przez skarżącego zarzuty apelacyjne zostały przez sąd rozpoznane, nie zostały jednak podzielone przez Sąd Okręgowy, co nie jest równoznaczne z ich nierozpoznaniem. Sąd Okręgowy poddał ocenie notatkę z dnia 12 października 1982 r. i uznał, że z jej treści wynika, iż wolą stron było przeniesienie własności gruntu pod budowę pawilonu na wnioskodawcę i strony

zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, na mocy której Spółdzielnia była uprawniona do budowy pawilonu sklepowego na nieruchomości jeszcze przed zawarciem samej umowy sprzedaży. W oparciu o postanowienia umowne stwierdził również, że po upływie określonego w porozumieniu terminu do nabycia przez wnioskodawcę własności nieruchomości jego posiadanie nie było już posiadaniem zależnym, opartym na postanowieniach notatki. Należy ponadto zauważyć, że zasadnicze znaczenie dla kwalifikacji posiadania jako samoistnego lub zależnego i dokonania subsumpcji pod określoną normę prawną, ma dokonanie uprzedniej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, będących podstawą ustaleń faktycznych, a więc kwestie usuwające się spod kontroli Sądu Najwyższego (por. art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Wbrew wywodom skarżącego orzekające w sprawie Sąd nie przeoczyły, że podstawą uzyskania przez wnioskodawcę władztwa na sporną nieruchomość była umowa przedwstępna, w której właściciel zezwolił wnioskodawcy na wejście na nieruchomość celem rozpoczęcia budowy pawilonu. W świetle całokształtu okoliczności oceniły natomiast, że po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej wnioskodawca władał gruntem jak właściciel. W świetle poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych nie można uznać, że ocena ta jest oczywiście nieprawidłowa.

Z tych względów, na podstawie art. 398⁹ § 2 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz - co do kosztów - art. 520 § 3 w związku z art. 398²¹, art. 391 § 1 k.p.c. i § 5 pkt 1 w związku z § 2 pkt 5, § 10 ust. 4 pkt 2 i § 15 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.) Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw