

POSTANOWIENIE

24 lipca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

SSN Marta Romańska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 24 lipca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej S. W. i M. W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Płocku

z 22 lipca 2020 r., IV Ca 835/19,

w sprawie z wniosku S. W. i M. W.

z udziałem R. O., M. O. i J. O.

o zasiedzenie,

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

Marta Romańska

Monika Koba

Karol Weitz

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Gostyninie postanowieniem z 19 lutego 2019 r. stwierdził, że wnioskodawcy małżonkowie M. i S. W. nabyli z dniem 2 maja 2009 r. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej własność działki nr 129/1 położonej w miejscowości M. w gminie P., o powierzchni 537 m², oznaczonej na mapie sporządzonej przez biegłą E. M., dla której Sąd Rejonowy w Gostyninie prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Ustalił, że działka nr 129 graniczy między innymi z działką nr 130, której właścicielami są wnioskodawcy, którzy nabyli ją na podstawie umowy sprzedaży z 21 marca 1979 r. Po zakupie wnioskodawcy objęli ją w posiadanie wraz z przylegającą do niej częścią działki nr 129, na której znajdował się sad, ogrodzony płotem wraz z działką nr 130. Byli przekonani, że obszar z sadem stanowiący część działki nr 129 należy do zakupionej przez nich nieruchomości. Poprzedni właściciele H. i J. P. również korzystali z tak urządzonej gospodarczo i wydzielonej nieruchomości. Od kupna działki nr 130 wnioskodawcy użytkowali również część działki nr 129 jak właściciele z wyłączeniem innych osób; tak też byli postrzegani przez sąsiadów. Zbierali owoce, dbali o drzewa, trzymali tam kury i kaczki. Nikt nie miał do nich pretensji o tę część działki i nie zakłócał im spokojnego posiadania. Sad był ogrodzony jeszcze za czasów, gdy właścicielami gruntu byli zbywcy nieruchomości i granice ogrodzenia nie były zmieniane. Wnioskodawcy nie mieli świadomości, że użytkowany przez nich sad nie jest ich własnością.

Celem oznaczenia spornego obszaru będącego w posiadaniu wnioskodawców Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji. Biegła dokonała wydzielenia tej części nieruchomości z działki nr 129 i oznaczyła ją jako działkę nr 129/1 oraz wykreśliła na mapie stanowiącej załącznik do opinii. Z opinii biegłej wynika, że na spornej działce znajdują się nasadzenia drzew i roślin w granicach istniejącego ogrodzenia. Działka nr 129/1 wraz z działką nr 130 tworzą na gruncie jednolicie ogrodzoną całość gospodarczą.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sądu Rejonowy uznał, że wniosek zasługiwał na uwzględnienie. Całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego prowadzi bowiem do wniosku, że wnioskodawcy korzystali z części działki nr 129 jako posiadacze samoistni. Objęli ją w posiadanie w 1979 r. razem z działką nr 130, którą nabyli na podstawie umowy sprzedaży i od tego czasu jest ona nieprzerwanie w ich posiadaniu. Nikt nie kwestionował korzystania przez nich z tej części nieruchomości, a sami wnioskodawcy traktowali ją jak swoją własność. Wynikało to z faktu, że część działki, na której znajduje się sad, była ogrodzona jeszcze za czasów poprzednich właścicieli, a granice tego ogrodzenia nie uległy zmianie do dziś.

Nie podzielił stanowiska uczestników M. O., J. O., i R. O., że doszło do skutecznego przerwania biegu terminu zasiedzenia na skutek nabycia w 2007 r. przez M. i J. małżonków O. działki nr 129 w postępowaniu egzekucyjnym. Wskazał, że egzekucja dotyczyła zapłaty, a nie wydania nieruchomości, a tylko taka czynność mogłaby skutecznie przerwać bieg terminu zasiedzenia. W wyniku nabycia na licytacji M. i J. O. zostali właścicielami działki w miejsce poprzedniego właściciela (Spółdzielni), która była ich dłużnikiem. Doprowadziło to jedynie do zmiany podmiotu, wobec którego biegł termin zasiedzenia, a nie do przerwania jego biegu.

Jako początek biegu terminu zasiedzenia Sąd pierwszej instancji przyjął 2 maja 1979 r., albowiem z dniem 1 maja 1979 r. doszło do wydania wnioskodawcom działki nr 130 wraz z przylegającą do niej częścią działki nr 129. Mając na względzie, że objęcie w posiadanie nastąpiło w złej wierze, przyjął, że do jej nabycia przez wnioskodawców doszło z upływem 30 letniego terminu.

Postanowieniem z 22 lipca 2020 r. Sąd Okręgowy w Płocku - orzekając na skutek apelacji uczestników R. O. i M. O. - zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, wniosek oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania za obie instancje uchylając punkt 2 postanowienia Sądu Rejonowego oraz obciążając wnioskodawców kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji nie odniósł się do ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy ani nie poczynił własnych ustaleń. Nie odniósł się również do zarzutów apelacji w zakresie w jakim dotyczyły poczynienia wadliwych ustaleń faktycznych, błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a także w zakresie w jakim kwestionowano samoistność posiadania wnioskodawców (k. 219 i k. 286 -288).

U podstaw wydania orzeczenia reformatoryjnego legło natomiast stwierdzenie, że Sąd Rejonowy błędnie uznał, iż nie nastąpiło przerwanie biegu terminu zasiedzenia na skutek nabycia działki nr 129 w toku egzekucji.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń, o ile nie kolidują z przepisami normującymi instytucję zasiedzenia i nie są dla niej bezprzedmiotowe.

Stwierdził, że zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie zasadniczo przyjęto, że jedynie powództwo (wniosek) zmierzające bezpośrednio do ochrony własności przez pozbawienie posiadacza posiadania nieruchomości jest czynnością, o której mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zajęto jednak stanowisko, że bieg terminu zasiedzenia nieruchomości, w stosunku do której wszczęta została egzekucja świadczeń pieniężnych, przerywa zajęcie w egzekucji z nieruchomości. Uchwała ta spotkała się z krytyczną oceną w doktrynie, w której uznano, że dokonana z inicjatywy osoby trzeciej, a skierowana przeciwko właścicielowi nieruchomości czynność zajęcia nie może przerywać zasiedzenia nieruchomości w stosunkach pomiędzy właścicielem a jej posiadaczem samoistnym.

Sąd Okręgowy stwierdził, że o ile wątpliwości może budzić przerwanie biegu terminu zasiedzenia przez zajęcie nieruchomości w wyniku egzekucji wszczętej przez osobę trzecią, o tyle nie można nie uwzględnić skutków nabycia nieruchomości w drodze licytacji. Nabywca legitymujący się postanowieniem o przysądzeniu własności nie musi się bowiem liczyć się z prawami innych osób, które nie zostały wymienione w art. 1000 § 2-4 oraz art. 1001 k.p.c.

Postanowienie o przysądzeniu własności ma charakter kształtujący, powoduje utratę własności przez dotychczasowego właściciela i jej pierwotne nabycie przez nabywcę. Skutki nabycia własności nieruchomości w następstwie uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości, w tym także dotyczące wygaśnięcia lub dalszego trwania praw ciążących na niej określają art. 999 - 1003 k.p.c. Ustawodawca w sposób pośredni w art. 1000 k.p.c. wyraził zasadę, że nabycie prawa własności w drodze egzekucji sądowej następuje bez jakichkolwiek obciążeń, a z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa obciążające nieruchomość oraz skutki zabezpieczenia na niej roszczeń osobistych. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Przepisy kodeksu postępowania cywilnego z jednej strony umożliwiają więc ochronę osób, którym przysługują określone prawa do nieruchomości będącej przedmiotem licytacji,

z drugiej natomiast strony zabezpieczają interes nabywcy przed skutkami nabycia prawa wraz z obciążeniami, o których nie wiedział.

Miał na względzie, że nabycie nieruchomości przez uczestników M. i J. O. nastąpiło w 2006 r. (postanowienie o przysądzeniu własności zostało wydane przez Sąd Rejonowy w Gostyninie 15 grudnia 2006 r.), a zatem przed upływem 30-letniego terminu zasiedzenia części działki nr 129 przez wnioskodawców. Sposób nabycia tej nieruchomości przez uczestników powoduje zatem, że termin zasiedzenia powinien być liczony od nowa od daty nabycia nieruchomości przez nabywcę licytacyjnego, co skutkuje niespełnieniem przesłanki 30-letniego okresu posiadania samoistnego.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zaskarżyli orzeczenie Sądu Okręgowego w całości wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji lub jej częściowe uwzględnienie i orzeczenie, że nabycie przez skarżących własności nieruchomości przez zasiedzenie nastąpiło z dniem 31 grudnia 2005 r., czyli przed ujawnieniem 4 stycznia 2006 r. w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości obejmującej działkę 129 lub z dniem 25 czerwca 2004 r. tj. po upływie 30 lat od nabycia działki nr 129 przez poprzedników prawnych wnioskodawców na podstawie aktu własności ziemi z 24 czerwca 1974 r., którzy 1 maja 1979 r. wydali skarżącym działkę 130 wraz z częścią działki 129 pozostającą w ich samoistnym posiadaniu i łącznym zagospodarowaniu.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili naruszenie:

- art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. (omyłkowo wskazano art. 175 k.p.c.) i art. 1000 § 1 k.p.c. przez błędną ich wykładnię i przyjęcie, że nabycie nieruchomości w trybie licytacji komorniczej wywołało wobec posiadaczy samoistnych taki skutek, iż przerwany został wobec nich 15 grudnia 2006 r. bieg zasiedzenia i biegnie ono od początku przeciwko nowemu właścicielowi, pomimo ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, że przeciwko skarżącym nie zostały bezpośrednio wszczęte żadne czynności egzekucyjne, a nieruchomość nie została

nabywcom wydana w części odjętej wnioskiem o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie i takie roszczenia przeciwko nim nie były kierowane;

- art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., i 176 k.c., przez ich niewłaściwe zastosowanie i dokonanie ich wadliwej subsumcji do ustalonego stanu faktycznego przez uznanie, że stan faktyczny sprawy nie odpowiada hipotezie określonej w tych normach prawnych, pomimo że zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i 176 k.c., gdyż w dniu 1 maja 1979 r. nastąpiło przekazanie przez poprzedników prawnych skarżącym, także samoistnego posiadania niewyodrębnionej geodezyjnie działki o pow. 537 m².

Uczestnicy w odpowiedzi na skargę wniesli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie Sąd Okręgowy stwierdził, że prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności ma charakter kształtujący, powoduje pierwotne nabycie własności przez nabywców, utratę własności przez dotychczasowego właściciela i jest tytułem do ujawnienia prawa nabywców w księdze wieczystej (art. 999 § 1 zd. 1 k.p.c.). Wobec pierwotnego charakteru nabycia własności, jego skuteczność nie jest uzależniona od tego kto był uprzednio właścicielem, czy właściciel był ujawniony w księdze wieczystej i czy był w posiadaniu objętej postępowaniem egzekucyjnym nieruchomości (zob. m.in. uzasadnienie uchwał Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2010 r., III CZP 121/09, OSNC 2010, nr 9, poz. 117 i z 22 listopada 2013 r., III CZP 69/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 74 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2013 r., IV CSK 666/12, niepubl.).

W przypadku nabycia nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego nie znajduje także zastosowania rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż nie obejmuje ona zmiany stanu prawnego, która następuje jako skutek innych zdarzeń niż czynności prawne (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 22 września 1997 r., II CKN 730/97, niepubl. i z 30 czerwca 2016 r., I CSK 770/15, niepubl.).

W konsekwencji - wbrew stanowisku skarżących - także wtedy, gdy właścicielem nieruchomości jest na skutek upływu terminu zasiedzenia posiadacz samoistny, przeciwko któremu nie jest prowadzona egzekucja, prawo jego wygasa na rzecz nabywcy nieruchomości po wydaniu prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności. Dotyczy to także sytuacji, gdy nie doszło do wyzucia samoistnego posiadacza z posiadania.

Nie ma również wątpliwości, że w przypadku nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie przed jej zajęciem w toku egzekucji z nieruchomości, samoistny posiadacz, który uzyskał stwierdzenie zasiedzenia może wystąpić z powództwem przewidzianym w art. 841 k.p.c., także wtedy, gdy postanowienie sądu zostało wydane już po zajęciu (zob. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 listopada 2007 r., III CZP 93/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 68).

Mimo trafnej oceny przez Sąd Okręgowy zasad i skutków nabycia nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego, skardze kasacyjnej nie można odmówić słuszności.

Postanowienie o stwierdzeniu nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie ma bowiem charakter deklaratoryjny i stwierdza jedynie zrealizowanie przesłanek zasiedzenia z mocy prawa w określonej dacie. Sąd w tego rodzaju postępowaniu nie bada natomiast okoliczności, które nastąpiły po dacie zasiedzenia, w tym skutków licytacyjnego nabycia nieruchomości. W konsekwencji nie podlega badaniu czy wnioskodawcy utracili swoje prawo na skutek uprawomocnienia postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz uczestników R. i J. małżonków O..

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że odróżnić należy formalnoprawny charakter postanowienia o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie od kwestii skutków wynikających następnie z licytacyjnego nabycia takiej nieruchomości. W konsekwencji także instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie ma znaczenia dla nabycia nieruchomości w określonej dacie z punktu widzenia okoliczności zaistniałych po upływie terminu zasiedzenia (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego

z 4 czerwca 2019 r., V CSK 582/18, niepubl.; z 30 grudnia 2021 r., IV CSK 550/21, niepubl., z 8 lutego 2024 r., niepubl.; II CSKP 1663/22 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2016 r., I CSK 179/15, OSNC – ZD 2018, nr 1, poz. 1).

W tych okolicznościach kluczowe dla rozstrzygnięcia o zasadności wniosku o zasiedzenie jest precyzyjne ustalenie początku biegu terminu zasiedzenia, ma to bowiem decydujące znaczenie dla przesądzenia czy wnioskodawcy stali się właścicielami nieruchomości na skutek zasiedzenia. Jeżeli nastąpiło to przed nabyciem nieruchomości przez M. i J. małżonków O. w toku postępowania egzekucyjnego, to nie ma to znaczenia dla możliwości stwierdzenia zasiedzenia. Późniejsza utrata prawa własności przez wnioskodawców nie jest bowiem przedmiotem sprawy o zasiedzenie. Jeżeli natomiast wnioskodawcy nie nabyli prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie do daty prawomocnego przysądzenia własności na rzecz M. i J. małżonków O., to – jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy doszło do przerwy biegu terminu zasiedzenia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c., art. 1000 § 1 k.p.c.). Przemawia za tym szczególna natura sądowego postępowania egzekucyjnego, która nakazuje zrównać czynności podejmowane przez ustawowo upoważnione podmioty z czynnościami właściciela zmierzającymi do odzyskania nieruchomości.

Rzecz jednak w tym, że Sąd Okręgowy wydał zaskarżone rozstrzygnięcie nie czyniąc żadnych własnych ustaleń faktycznych, nie odnosząc się do ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy, ani nie rozpoznając zarzutów apelacji kwestionujących między innymi podstawę faktyczną rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji. Motywy rozstrzygnięcia koncentrują się na analizie przerwy biegu terminu zasiedzenia w związku z egzekucją z nieruchomości objętej wnioskiem i dokonaniem prawomocnego przysądzenia własności na rzecz nabywców. Jak się wydaje Sąd Okręgowy wyszedł z założenia - choć tego w motywach rozstrzygnięcia nie wyartykułował - że jest to bezprzedmiotowe, wobec skutków przysądzenia własności w toku postępowania egzekucyjnego. Niedostatki w postawie faktycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia są widoczne także w skardze kasacyjnej, w której skarżący odnoszą się do okoliczności, które nie znalazły odzwierciedlenia w motywach rozstrzygnięcia.

Brak stanowczych ustaleń faktycznych uniemożliwia zatem wiążące wypowiedzenie się w kwestii prawidłowości wykładni oraz zastosowania przez Sąd Okręgowy prawa materialnego i przesądzenie czy wnioskodawcy nabyli nieruchomości objętą wnioskiem przez zasiedzenie, a utracili jej własność w toku postępowania egzekucyjnego, czy też nie stali się jej właścicielami na skutek przerwania biegu zasiedzenia w trakcie postępowania egzekucyjnego.

Sytuacja taka zgodnie z utrwalonym poglądem, będąc określonym stanem procesowym, nie musi mieć charakteru stawianego w skardze kasacyjnej zarzutu i może wynikać także z własnej oceny sądu kasacyjnego, co do możliwości merytorycznego rozpoznania skargi kasacyjnej (zob. m.in. niepublikowane orzeczenia Sądu Najwyższego z 18 września 1997r., I CKN 229/97; z 26 maja 1998 r., III CRN 516/97; z 2 grudnia 1999 r., I CKN 954/98; z 13 czerwca 2000 r., V CKN 69/00; z 28 lutego 2002 r., III CKN 547/00; z 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01 oraz z 9 stycznia 2015 r., V CSK 133/14).

Zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. w postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy jest bowiem związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Związanie to oznacza, że ocena zarzutów naruszenia prawa materialnego, podniesionych w skardze kasacyjnej, może odbywać się wyłącznie w odniesieniu do dokonanych przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, których Sąd Najwyższy - w ramach kontroli kasacyjnej – nie może uzupełnić nowymi okolicznościami, nieustalonymi przez Sąd drugiej instancji (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 29 lipca 1999 r., II UKN 56/99, OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 829; z 24 lipca 2006 r., I PK 299/05, OSNCP 2007r., nr 15-16, poz. 214; i z 17 czerwca 2009 r., IV CSK 48/09, niepubl.).

Sąd Rejonowy przyjął, że do zasiedzenia doszło z dniem 2 maja 2009 r., a zatem już po prawomocnym przysądzeniu własności. Jednocześnie ustalił, że wnioskodawcy nabyli nieruchomości (działkę 130) obejmując jednocześnie w posiadanie działkę nr 129/1 (wydzieloną z działki 129, która została przysądzona w postępowaniu egzekucyjnym na rzecz uczestników) 21 marca 1979 r. na podstawie umowy sprzedaży od H. i J. P., którzy posiadali ją w takich samych

granicach. Mimo takiego ustalenia Sąd Rejonowy przyjął, że początek biegu terminu zasiedzenia należy datować na 1 maja 1979 r., kiedy poprzednicy prawni wnioskodawców przekazali im posiadanie działki nr 130 wraz z częścią działki nr 129 (129/1).

Poza jego oceną pozostała natomiast kwestia ewentualnego doliczenia czasu posiadania poprzedników (art. 176 § 1 k.c.), a zagadnienia tego – jak trafnie dostrzegają skarżący - nie badał także Sąd Okręgowy. W szczególności nie poczynił żadnych ustaleń odnośnie do okresu i charakteru ich posiadania. Może to mieć istotne znaczenie z perspektywy daty nabycia nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd Okręgowy nie poczynił także żadnych ustaleń faktycznych dotyczących przebiegu postępowania egzekucyjnego, w szczególności, kiedy doszło do zajęcia ze skutkiem dla skarżących i jaki dokładnie był jego przedmiot oraz czy z opisu i oszacowania wynikało, że obejmował on część działki 129 będącą w posiadaniu wnioskodawców (129/1), czy też jak twierdzą, nie była ona w całości objęta zajęciem, a następnie sprzedażą w toku postępowania egzekucyjnego. Dostrzeżenia w tym kontekście wymaga, że przedmiotem egzekucji prowadzonej zgodnie z art. 921 – 1003 k.p.c. i art. 1013¹ – 1013⁶ jest nieruchomość (art. 46 k.c.) oraz prawa wymienione w art. 929 k.p.c., co określa zakres dokonanego w postępowaniu egzekucyjnym zajęcia.

Sąd Rejonowy – jak wynika z motywów rozstrzygnięcia – nie uznawał tej kwestii za istotną, nie czynił zatem w tym zakresie ustaleń. Odmienna sytuacja nastąpiła jednak w postępowaniu apelacyjnym. Skoro kwestia ta stała się podstawą do zmiany rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, to powinny jej towarzyszyć konkretne ustalenia dotyczące przebiegu postępowania egzekucyjnego oraz dopuszczalności doliczenia przez wnioskodawców czasu posiadania swoich poprzedników. Sąd Okręgowy ograniczył się natomiast do stwierdzenia, że postanowienie o przysądzeniu własności zostało wydane 15 grudnia 2006 r. i nie wypowiedział się odnośnie do możliwości stosowania art. 176 § 1 k.c.

Jeżeli Sąd drugiej instancji przyjmuje odmienne rozstrzygnięcie niż Sąd pierwszej instancji, powinien dokonać własnych, stanowczych ustaleń faktycznych,

które uzasadniałyby zastosowaną podstawę prawną i w motywach rozstrzygnięcia wskazać te ustalenia oraz podstawę prawną. Brak odniesienia się Sądu drugiej instancji do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz brak wskazania, że aprobeje ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i z jakich przyczyn, usprawiedliwia materialnoprawne zarzuty skargi kasacyjnej. Nie jest bowiem możliwe prawidłowe zastosowanie prawa materialnego bez zgodnego z prawem procesowym ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (zob. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z 7 maja 2002 r., I CKN 105/00, niepubl.; z 11 kwietnia 2006 r., I PK 164/05, M.P.Pr. 2006/10/541; z 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M.Prawn. 2007/17/930; i z 11 stycznia 2008 r., V CSK 240/07, niepubl.).

Sąd Okręgowy nie uwzględnił, że w przypadku nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie przed przysądzeniem własności w toku postępowania egzekucyjnego, doszłoby wprowadzie do utraty prawa własności przez wnioskodawców, ale nie ma to wpływu na możliwość wydania deklaratoryjnego orzeczenia o stwierdzeniu zasiedzenia. Podkreślenia przy tym wymaga, że Sąd Okręgowy przyjął, że przerwa biegu terminu zasiedzenia nastąpiła na skutek uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Za wątpliwą uznał natomiast możliwość przyjęcia, że do przerwania biegu terminu zasiedzenia dochodzi już na skutek zajęcia nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego. Badanie, czy do przerwy biegu terminu zasiedzenia mogło dojść już na skutek zajęcia nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego, wobec braku stosownego zarzutu w podstawach skargi, nie może być zatem przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego w rozpoznawanej sprawie. Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym jest bowiem związany nie tylko zakresem zaskarżenia, ale także podstawami skargi i nie może wykraczać poza te granice (art. 398¹³ § 1 k.p.c.)

Jeżeli postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości na rzecz uczestników stało się prawomocne po nabyciu przez wnioskodawców prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie to skutki nabycia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym nie były objęte kognicją Sądów *meriti* orzekających w sprawie o zasiedzenie. Sąd stwierdzając bowiem, że w dacie poprzedzającej nabycie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego doszło do jej

zasiedzenia na rzecz określonego podmiotu ustala jedynie, że w tej dacie prawo to zostało nabyte przez zasiedzenie, a nie to czy przysługuje mu ono nadal, w związku ze skutkami nabycia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Przedmiotem sprawy nie było bowiem żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i ustalenia, że wnioskodawcy są właścicielami nieruchomości mimo jej nabycia w postępowaniu egzekucyjnym, gdzie przesłankowo Sąd byłby zobligowany zbadać czy prawo własności nieruchomości nabyte przez zasiedzenie wygasło w związku z nabyciem nieruchomości przez uczestników w toku egzekucji.

Postępowanie w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia służy realizacji indywidualnych interesów poszczególnych podmiotów prawa cywilnego, dlatego jest ono wszczynane tylko na wniosek, do zgłoszenia którego jest uprawniony zainteresowany, czyli każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania (art. 609 § 1 w zw. z art. 510 § 1 k.p.c.). Sąd Okręgowy nie badał czy wnioskodawcy mają interes prawny w stwierdzeniu na ich rzecz zasiedzenia nieruchomości, a interesu tego nie można wykluczyć, choćby w związku z możliwością domagania się od samoistnego posiadacza w złej wierze wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, gdzie istotne znaczenie ma data ewentualnego nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie (zob. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 11 czerwca 2015 r., III CZP 112/14, OSNC 2015, nr 11, poz. 127).

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁵ §1 k.p.c. i 108 § 2 w zw. z 391 § 1 i 398²¹ k.p.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Marta Romańska

Monika Koba

Karol Weitz

[SOP]

[ms]