

POSTANOWIENIE

Dnia 5 listopada 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)
SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)
SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku W.M.
przy uczestnictwie [...]
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 5 listopada 2009 r.,
skarg kasacyjnych uczestników postępowania – E.D.
i S.B.
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 3 czerwca 2008 r., sygn. akt [...],

- 1) **uchyla zaskarżone postanowienie w części obejmującej punkty 2 (drugi) w części oddalającej apelację S.B., 3 (trzeci), 4 (czwarty) i 5 (piąty) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;**
- 2) **oddala skargę kasacyjną uczestnika postępowania E. D.**

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji postanowieniem z dnia 6 czerwca 2006 r. uwzględnił wnioski o stwierdzenie zasiedzenia, stwierdzając, że wnioskodawczyni (córka J. i H.O.) nabyła przez zasiedzenie z dniem 20 kwietnia 2003 r. udział $\frac{3}{8}$ we współwłasności nieruchomości opisanej w sentencji postanowienia. Ustalił, że podlegający zasiedzeniu udział $\frac{3}{8}$ w nieruchomości związany był z należnymi M. W., J.B. i A.D. częściami spadku po A.O., zmarłej 19 kwietnia 1973 r.

Nadto Sąd ten ustalił, że rodzice wnioskodawczyni posiadali całą nieruchomość, obejmującą także ten udział, aż do chwili przekazania jej na rzecz wnioskodawczyni w związku z zawarciem z wnioskodawczynią umowy darowizny w dniu 26 sierpnia 1991 r. Od tej chwili cała nieruchomość znajdowała się w posiadaniu wnioskodawczyni, która w dniu 23 lutego 2000 r. zawarła z A.A. umowę przedwstępną sprzedaży całej tej nieruchomości. W dniu 8 marca 2000 r. wnioskodawczyni udzieliła spółce z o.o. pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z wybudowaniem na przedmiotowej nieruchomości osiedla domków, w dniu 2 sierpnia 2000 r. wydana została decyzja o warunkach zabudowy i w toku postępowania na przedmiotowej działce wybudowano domki zajęte do zamieszkania przez innych uczestników postępowania, ustalił Sąd pierwszej instancji. W tym stanie rzeczy Sąd ten uznał, przyjmując, że nabycie posiadania udziału w $\frac{3}{8}$ przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni (jej rodziców) odbyło się w złej wierze, że zasiedzenie przez wnioskodawczynię tego udziału w nieruchomości nastąpiło po upływie 30 lat, licząc od dnia otwarcia spadku po A.O., czyli po 30 latach od dnia 19 kwietnia 1973 r.

Sąd Okręgowy oddalił obie apelacje wniesione przez uczestników postępowania.

Stwierdził, że wnioskodawczyni, zawierając w dniu 23 lutego 2000 r. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, nie wyzbyła się jej samoistnego posiadania, ponieważ osoby korzystające z tej nieruchomości czyniły i czynią to za zgodą wnioskodawczyni. Nadto uznał, że wnioskodawczyni nie wyzbyła się woli bycia właścicielem w momencie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży

nieruchomości, a wręcz przeciwnie chciała nadal być właścicielem, aby w przyszłości móc wywiązać się z umowy przedwstępnej przez zawarcie umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie może budzić wątpliwości samoistny charakter posiadania rodziców wnioskodawczyni jak i samej wnioskodawczyni, która nawet uwidoczniła była w księdze wieczystej po zawarciu z rodzicami umowy darowizny tej nieruchomości. Sąd odwoławczy uznał za słuszną ocenę Sądu pierwszej instancji, że nie doszło do przerwania biegu terminu zasiedzenia.

Postanowienie Sądu drugiej instancji zostało zaskarżone dwoma skargami kasacyjnymi uczestników postępowania.

Skarga kasacyjna uczestnika E.D. oparta została na zarzutach mieszczących się wyłącznie w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Skarżący zarzucił błędną subsumpcję art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. oraz art. 10 u.k.w.h. przez przyjęcie, że nie doszło do przerwania biegu terminu zasiedzenia nieruchomości, pomimo dołączenia do akt niniejszej sprawy akt sprawy [...] Sądu Rejonowego w W., wszczętej powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zarzut niewłaściwego zastosowania art. 175 k.c. w zw. z art. 120 k.c. i w zw. z art. 925 k.c. uzasadniono błędnym przyjęciem, że bieg terminu zasiedzenia przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni rozpoczął się z chwilą nabycia spadku po A.O. Z kolei zarzut niewłaściwej wykładni art. 172 k.c. oraz art. 336 k.c. skarżący uzasadnił przyjęciem, że zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości nie spowodowało wyzbycia się jej samoistnego posiadania, a także przyjęciem, że osoby zasiedlające wybudowane na tym gruncie budynki są posiadaczami zależnymi.

Skarżący twierdzi, że wnioskodawczyni wyzbyła się faktycznego władztwa nad nieruchomością po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży, a więc przed upływem terminu niezbędnego do jej zasiedzenia.

Z kolei skarga kasacyjna uczestnika S.B. oparta została na zarzutach mieszczących się w ramach drugiej podstawy kasacyjnej. Skarżący zarzuca naruszenie przepisów k.p.c., a mianowicie art. 86, 87 § 1, 89 § 1, 97 § 1 i 2, 126 § 1 pkt 4, 187 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 506, art.

378 § 1, 379 pkt 2, 396 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nie wzięcie pod uwagę nieważności postępowania spowodowanej w wyniku wniesienia wniosku wszczynającego to postępowanie przez osobę nieuprawnioną do reprezentacji wnioskodawczyni, które to uchybienie nie zostało sanowane w dalszym toku postępowania. Skarżący wywodzi, że wniosek złożył adw. M.T. powołując się na pełnomocnictwo substytucyjne A.A., bez przedłożenia oryginału dokumentu pełnomocnictwa a poprzestając na jego kserokopii, i to w sytuacji, w której A.A. nie należał do kręgu osób uprawnionych do występowania w charakterze pełnomocnika wnioskodawczyni. Zdaniem tego skarżącego, potwierdzenie przez wnioskodawczynię w protokole rozprawy czynności dokonanych wcześniej przez adw. M.T. nie mogło odnieść skutku, ponieważ art. 97 k.p.c. znajduje zastosowanie do czynności podejmowanych przez nieumocowane osoby już po wszczęciu postępowania, a nie do pism wszczynających to postępowanie.

Zarzut naruszenia art. 232 zd. drugie k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 oraz art. 391 § 1 k.p.c., art. 382 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 610 § 1 w zw. z art. 670 § 1 oraz art. 677 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. uzasadniono nie dopuszczeniem z urzędu dowodu z pozwu z dnia 14 stycznia 2003 r. skierowanego przeciwko wnioskodawczyni i jej rodzicom o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr KW [...] oraz z innych dokumentów z akt [...], dołączonych do akt niniejszej sprawy, na okoliczność przerwania biegu terminu zasiedzenia działki nr 3/1, której dotyczy niniejsze postępowanie.

W sporządzonym przez pełnomocnika procesowego uczestnika postępowania A.A. piśmie procesowym z dnia 17 listopada 2008 r., błędnie nazwanym „odpowiedzią uczestnika ... na skargi kasacyjne” wobec upływu terminu z art. 398⁷ § 1 k.p.c. przed wpływem tego pisma do Sądu Okręgowego, a błędnie uprzednio skierowanym bezpośrednio do Sądu Najwyższego, wniesiono o oddalenie obu skarg kasacyjnych w całości oraz o zasądzenie na rzecz uczestnika kosztów postępowania kasacyjnego.

Uczestnik sprzeciwił się zarzutowi nieważności postępowania twierdząc, że nieważnością dotknięte są tylko postępowania z udziałem osoby, która nie może być pełnomocnikiem, a nie takie, w których występuje osoba mogąca być pełnomocnikiem zgodnie z ustawą, ale nie mogąca przedstawić pełnomocnictwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W następstwie uwzględnienia jednego z zarzutów skargi kasacyjnej uczestnika S.B., Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie w określonym w sentencji zakresie, natomiast oddalił skargę kasacyjną uczestnika E.D. wobec braku w niej usprawiedliwionych podstaw.

W skardze kasacyjnej uczestnika S.B. nietrafny okazał się zarzut nieważności postępowania. Po pierwsze zarzut ten skarżący odnosi w uzasadnieniu skargi kasacyjnej do postępowania przed Sądem pierwszej instancji, tymczasem zakresem kontroli kasacyjnej Sądu Najwyższego objęte jest postępowanie apelacyjne i prawidłowość orzeczenia wydanego przez Sąd drugiej instancji.

Tymczasem już na pierwszej rozprawie przed Sądem pierwszej instancji w dniu 15 lutego 2001 r. wnioskodawczynie złożyła do protokołu oświadczenie (k. 45) o udzieleniu pełnomocnictwa adw. M.T. oraz o potwierdzeniu wcześniej dokonanych przez niego czynności, nie wyłączając złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. W tej sytuacji nie można uznać, że pełnomocnik wnioskodawczynie nie był należycie umocowany przed Sądem drugiej instancji ze skutkiem w postaci nieważności postępowania odwoławczego. W orzecznictwie przyjęto stanowczo, że występowanie w sprawie w charakterze pełnomocnika procesowego strony tylko takiej osoby, która nie może być pełnomocnikiem stosownie do wymogów art. 87 § 1-6 k.p.c. oznacza brak należytego umocowania co powoduje nieważność postępowania (art. 379 pkt 2 k.p.c.). Tylko takie uchybienie nie może być usunięte w drodze zatwierdzenia przez stronę czynności dokonanych przez tę osobę (uchwała SN z dnia 28 lipca 2004 r., III CZP 32/04, Wokanda 2005, nr 2, poz. 2; wyroki SN z dnia 14 czerwca 2005 r., V CK 731/04, niepubl.). Tymczasem w niniejszej sprawie sytuacja taka nie wystąpiła, ponieważ wnioskodawczynie już w początkowej fazie postępowania przed Sądem pierwszej instancji udzieliła umocowania adwokatowi, a więc osobie mogącej występować w charakterze jej pełnomocnika, potwierdzając wcześniej dokonane przez niego czynności w okresie, w którym nie legitymował się jeszcze prawidłowym w pełni pełnomocnictwem do reprezentowania wnioskodawczynie. Skład orzekający w niniejszej sprawie skłania się do wyrażonego w piśmiennictwie poglądu, że chociaż możliwość konwalidacji

na podstawie art. 97 § 2 k.p.c. odnosi się, jako zasada, do sytuacji ujawnienia nienależytego umocowania w toku postępowania, to jednak przepis ten dopuszcza wyjątkowo taką możliwość nawet wtedy, gdy Sąd ma ab initio świadomość takich braków.

W pełni zasadny okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 232 zdanie drugie k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 382 k.p.c. poprzez niedopuszczenie z urzędu dowodu z zalegającego w aktach sprawy pozwu z dnia 14 stycznia 2003 r. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr KW[...] oraz z akt sprawy [...] (dołączonych do niniejszej sprawy o stwierdzenie zasiedzenia), wszczętej właśnie powództwem, m.in. skarżącego, opartym na art. 10 u.k.w.h., a kwestionującym poprawność wpisu w księdze wieczystej w odniesieniu do nieruchomości, w której udział jest przedmiotem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia w tej sprawie. Co prawda, dopuszczenie dowodu z urzędu należy do dyskrecyjnej władzy sądu, ale niekiedy – zważywszy na interes publiczny – przeradza się ono w obowiązek, a tak jest zwłaszcza gdy interes ten przejawia się w prawidłowym funkcjonowaniu instytucji rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Współczesne postępowanie cywilne realizując model postępowania kontradyktoryjnego nie eliminuje całkowicie udziału sądu w dochodzeniu do prawdy. Zachowana możliwość działania przez sąd z urzędu stanowi gwarancję, że zwłaszcza w sprawach, w których wyraźnie dominuje pierwiastek publicznoprawny, dochodzenie prawdy materialnej nie zostanie pozostawione wyłącznie stronom. Niekiedy – jak w rozpoznawanej sprawie – powstanie sytuacja procesowa, w której nieprzeprowadzenie przez sąd z urzędu dowodu stanowiącego element „zebranego materiału”, stanowiłoby pogwałcenie elementarnych zasad, którymi kieruje się sąd przy wymierzaniu sprawiedliwości. Zaniechanie sądu mogłoby sprawić, że najwyższe prawo byłoby najwyższą krzywdą (*summum ius summa iniuria*; wyrok SN z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 377/06, OSP 2008/1/8). Tymczasem wytoczenie powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, przez dokonanie wpisu w tej księdze, objętego wnioskiem o zasiedzenie, udziału we współwłasności całej nieruchomości m. in. na rzecz skarżącego, przerywałoby bieg terminu zasiedzenia na rzecz wnioskodawczynie, wpisanej jako właściciel w księdze wieczystej i będącej

w posiadaniu całej nieruchomości (por. uchwałę SN z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSNC 1993/3/31).

W tej sytuacji zaniechanie przez Sąd odwoławczy dopuszczenia z urzędu wyżej wskazanych dowodów mogło mieć istotny wpływ na wynik rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie o stwierdzenie zasiedzenia, gdyby po przeprowadzeniu tych dowodów okazało się, że wszczęcie postępowania na podstawie art. 10 u.k.w.h. nastąpiło przed upływem terminu zasiedzenia, określonego przez Sąd na dzień 20 kwietnia 2003 r.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy uwzględnił skargę kasacyjną uczestnika Stanisława Brony, uchylając zaskarżone postanowienie, w części określonej w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Natomiast skarga kasacyjna uczestnika E.D., oparta wyłącznie na zarzutach mieszczących się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, została oddalona jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, ocenianych w granicach zaskarżenia oraz w granicach określonych w tej skardze podstaw (art. 398¹³ § 1 k.p.c.

Zarzuty naruszenia prawa materialnego, aby odniosły skutek, muszą sprowadzać się albo do wadliwej wykładni norm materialnoprawnych, albo do ich niewłaściwej subsumpcji, ocenianej jednak w kontekście ustaleń stanu faktycznego będącego podstawą orzekania dla Sądu drugiej instancji. Tymczasem podniesione w skardze zarzuty naruszenia art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. oraz art. 10 u.k.w.h. przez ich błędną subsumpcję, polegającą na ich niezastosowaniu, oparte zostały na próbie kreowania przez skarżącego własnych ustaleń, nie objętych zakresem uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, a mianowicie o wystąpieniu z „akcją zaczepną” w postaci wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Skarżący ten powołuje się przy tym na dokumenty zalegające w aktach sprawy, które nie były jednak przedmiotem postępowania dowodowego i nie stały się podstawą jakichkolwiek ustaleń, aby móc w oparciu o nie skutecznie zarzucać wadliwość subsumpcji.

Natomiast bezzasadność zarzutów niewłaściwego zastosowania art. 175 k.c. w zw. z art. 120 k.c. oparto na kwestionowaniu przyjętego przez Sąd ustalenia faktycznego co do rozpoczęcia okresu samoistnego posiadania całej nieruchomości

przez rodziców wnioskodawczynie. Tymczasem podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów (art. 398³ § 3 k.p.c.), a nadto nie można skutecznie uzasadniać wystąpienia pierwszej podstawy kasacyjnej za pomocą próby kwestionowania ustaleń faktycznych.

Nietrafne okazały się wreszcie zarzuty niewłaściwej wykładni art. 172 k.c. oraz art. 336 k.c., kwestionujące trafność stanowiska Sądu odwoławczego, że przez zawarcie umowy przedwstępnej wnioskodawczynie nie wyzbyła się samoistnego posiadania nieruchomości. Rację miał w tym zakresie Sąd drugiej instancji twierdząc, że właśnie przez zawarcie umowy przedwstępnej, zobowiązującej do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, wnioskodawczynie ujawniła chęć „bycia nadal właścicielem”, aby w przyszłości móc wywiązać się z umowy przedwstępnej poprzez zawarcie umowy przyrzeczonej. O istnieniu posiadania przesądza bowiem możliwość wykonywania konkretnych czynności względem rzeczy, a przejściowe niewykonywanie władztwa nie przesądza o utracie posiadania (por. postanowienie SN z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94, niepublik.). Natomiast o samoistności posiadania przesądza świadomość posiadania odpowiadająca wyobrażeniu o przysługującym prawie własności, ukształtowanym usprawiedliwionymi przyczynami uważania się za właściciela. Samo zatem faktyczne władanie, pozbawione woli ukierunkowanej na treść i zakres prawa własności, jest i pozostaje faktycznym władaniem, a nie posiadaniem samoistnym (postanowienie SN z dnia 5 grudnia 2007 r., I CSK 300/07, OSNC – ZD 2008/3/91).

Wobec powyższego Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną uczestnika postępowania E.D., działając na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

