

Sygn. akt IV CSK 20/09

POSTANOWIENIE

Dnia 13 maja 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Henryk Pietrzkowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Instytutu R.

przy uczestnictwie [...]

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 maja 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 27 maja 2008 r., sygn. akt [...],

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

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 27 maja 2008 r. oddalił apelację Instytutu R. od postanowienia Sądu Rejonowego w G. z dnia 11 października 2007 r. oddalającego wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności szczegółowo opisanej części działki nr 403/66, będącej własnością A. i M. małżonków K. (poprzedników prawnych uczestników postępowania). Według twierdzeń podanych we wniosku, sporna nieruchomość pozostawała w samoistnym posiadaniu wnioskodawcy – za wiedzą i zgodą A. i M. K. - od co najmniej 1972 r.

Według dokonanych ustaleń w grudniu 1972 r. na podstawie decyzji administracyjnych – uwzględniających plan zagospodarowania przestrzennego, którym objęta została także sporna działka - wnioskodawca uzyskał w celu zabudowania teren państwowy w sąsiedztwie spornej działki. W piśmie z dnia 14 września 1972 r. wnioskodawca zaproponował małżonkom K., aby sprzedali działkę 403/66, zaznaczając, że w razie odmowy zostanie zastosowany tryb wywłaszczenia nieruchomości. Małżonkowie K., odpowiadając na tę propozycję wyrazili zgodę w piśmie z dnia 2 grudnia 1972 r., prosząc równocześnie o poparcie ich starań o uzyskanie pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego na sąsiedniej działce 402/66.

W 1973 r. wnioskodawca dokonał makroniwelacji nie tylko terenu objętego planowaną inwestycją budowlaną, lecz także sąsiednich terenów prywatnych objętych planem zagospodarowania przestrzennego, w tym działki 403/66. Roboty te były niezbędne ze względu na obsypywanie się gruntu na teren projektowanej budowy. Wnioskodawca i małżonkowie K. zawarli ustne porozumienie, zgodnie z którym wyrazili zgodę na sprzedaż części spornej działki, natomiast wnioskodawca zobowiązał się do poparcia ich starań o uzyskanie pozwolenia na budowę domu na terenie spornej działki.

Na skutek robót podjętych przez wnioskodawcę działka 403/66 podzielona została na dwie części (oznaczone jako 403/66A i 403/66B) oddzielone murem oporowym, zabezpieczającym przed osuwaniem się gruntu na teren przyszłej inwestycji oraz przyległy teren, na którym bawiły się dzieci. W trakcie niwelacji terenu okazało się, że tylko część spornej działki wykorzystana zostanie przez

wnioskodawcę w celu wykonania zewnętrznych schodów ewakuacyjnych. Wnioskodawca i małżonkowie K. uzgodnili, że po zakończeniu inwestycji „dokonane zostaną pomiary części zajętej działki, tak aby małżonkowie K. mogli wznieść dom na pozostałej części”. W związku z tymi uzgodnieniami wykonane zostało tylko prowizoryczne ogrodzenie działki.

A. i M. małżonkowie K. mimo wyrażonej zgody na zbycie spornej nieruchomości nie stawili się dwukrotnie na terminy uzgodnione przez wnioskodawcę z notariuszem w celu zawarcia umowy sprzedaży spornej działki.

W połowie 1991 r. w związku z wykonaniem betonowej nawierzchni na działce nr 403/66 i urządzeniem parkingu, wnioskodawca wykonał z metalowej siatki trwałe ogrodzenie działki, które istnieje do chwili obecnej.

Uczestnicy postępowania, jako następcy prawni małżonków K. – podobnie jak poprzednicy - opłacają podatek od działki 403/66, a zatem także od tej części (403/66 B), która objęta jest wnioskiem o zasiedzenie. Wnioskodawca odmówił wydania spornej części działki, wyrażając wolę jej nabycia, na co uczestnicy postępowania nie wyrazili zgody.

Sąd Okręgowy podzielił ocenę prawną powyższych ustaleń, dokonaną przez Sąd Rejonowy, który podkreślił, że posiadanie samoistne prowadzące do nabycia prawa własności rzeczy przez zasiedzenie oznacza faktyczne władztwo nad rzeczą wykonywane jak właściciel (art. 366 k.c.). Władztwo to obejmuje element fizyczny określany jako *corpus* oraz element psychiczny zwany *animus*. Skoro wnioskodawca w czasie biegu zasiedzenia podejmował działania zmierzające do nabycia spornej części działki za cenę odpowiadającą jej wartości rynkowej, to takim zachowaniem nie uważał się za właściciela. Wnioskodawca nie wykazał zatem *animus domini*, co powoduje brak możliwości zakwalifikowania posiadania jako samoistnego. Sąd Rejonowy podniósł, że skoro przesłanka posiadania samoistnego w postaci *animus* nie została wykazana, bezprzedmiotowa stała się analiza dalszych przesłanek prowadzących do nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie. Sąd Rejonowy wskazał, że gdyby nawet uznać, że wnioskodawca od połowy 1991 r. – wskutek zbudowania trwałego ogrodzenia działki – objął ją w posiadanie samoistne, to nie upłynął czas umożliwiający stwierdzenie nabycia

własności przez zasiedzenie. Sąd Okręgowy akceptując przedstawiony sposób rozumowania Sądu Rejonowego jednocześnie uznał, mając na względzie zeznania św. J.B., że wnioskodawca „posiadał nieruchomości objętą wnioskiem na podstawie umowy z H. i M.K., zatem było to posiadanie zależne, a jak trafnie przyjął Sąd Rejonowy jego samoistne posiadanie można przyjąć wyłącznie od chwili wykonania parkingu i ogrodzenia w 1991 r.” Sąd ten podkreślił, że do 1991 r. sporna działka stanowiła zaplecze budowy prowadzonej przez wnioskodawcę, i z tego powodu została prowizorycznie ogrodzona. Okoliczność, że wnioskodawca nie wszczął procedury wywłaszczeniowej dowodzi, że – jak zeznał św. J.B., zatrudniony przez wnioskodawcę jako kierownik ds. inwestycji – że wnioskodawca i małżonkowie K. zawarli porozumienie, na podstawie którego wnioskodawca uzyskał zgodę na korzystanie ze spornej działki w związku z trwającą budową, a po jej zakończeniu strony tego porozumienia zawarłyby umowę sprzedaży tej części nieruchomości, która objęta została prowadzoną inwestycją.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy oparta została na podstawie naruszenia art. 172, 336, 339 i 123 k.c. przez błędną ich wykładnię, polegająca na uznaniu, że świadomość posiadacza rzeczy, że wykonywane prawo w istocie mu nie przysługuje oraz podejmowane przez niego próby nabycia na własność posiadanej rzeczy oznacza, że nie jest to posiadanie samoistne. Skarżący zarzucił także naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazane dowodów, na których Sąd Okręgowy oparł ustalenie, że wnioskodawca posiadał sporną nieruchomości na podstawie umowy z poprzednikami prawnymi uczestników postępowania, co skutkowało oceną, że wnioskodawca był posiadaczem zależnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wymaga rozważenia zarzut naruszenia prawa procesowego jako rzutujący na możliwość oceny prawidłowości zastosowanego prawa materialnego. Prawidłowo ustalona podstawa faktyczna rozstrzygnięcia, należąca do materii procesowej, jest bowiem niezbędną przesłanką dokonania oceny prawnej rozstrzygnięcia przyjętego w zaskarżonym postanowieniu. Odnosząc się zatem do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zauważyć należy, że przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie zawierają

szczególnego unormowania w zakresie treści uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji. Skoro jednak postępowanie apelacyjne jest merytorycznym sądzeniem sprawy (por. orzeczenie SN z dnia 26 kwietnia 1935 r. C III 479/34, opubl. w OSP 1935, poz. 496, a także wyrok SN z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 125/97, opubl. w OSNC 1997, z.11, poz.172), to orzeczenie tego sądu musi opierać się na jego własnych i samoistnych ustaleniach zarówno faktycznych, jak i prawnych. W literaturze i orzecznictwie słusznie zatem zauważa się, że do konstrukcji uzasadnienia orzeczenia co do istoty sprawy sądu drugiej instancji ma, na podstawie art. 391 § 1 k.p.c., odpowiednie zastosowanie art. 328 § 2 k.p.c., w szczególności, gdy chodzi o podstawę faktyczną tego orzeczenia oraz wyjaśnienie jego podstawy prawnej oraz wzajemnych powiązań tych elementów.

Uwzględniając te uwagi przy ocenie zarzutu kasacyjnego naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c., uznać należało, iż uzasadnienie zaskarżonego postanowienia w istotnej części dotyczącej ustalenia, które przesądziło o przyjętej przez Sąd Okręgowy ocenie prawnej, że wnioskodawca był posiadaczem zależnym, nie zaś samoistnym, nie spełnia wymagań określonych w art. 328 § 2 k.p.c. Z ustaleń poczynionych we wskazanym zakresie wynika, że wnioskodawca „posiadał nieruchomości objętą wnioskiem na podstawie umowy z H. i M.K., jako posiadanie zależne”. Dokonując takiego ustalenia Sąd Apelacyjny nie wskazał dowodów na istnienie umowy. Z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku zdaje się wynikać, że wspomnianego ustalenia Sąd Okręgowy dokonał w trybie domniemania faktycznego. Dokonywanie ustaleń w tym trybie polega na tym, że sąd wyprowadza wniosek o istnieniu określonego faktu na podstawie innych lub innego udowodnionego faktu. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia takich faktów i dowodów, z których one wynikałyby, nie wskazał. Jeśli dowodem wskazującym na istnienie umowy miałyby być zeznania świadka J.B., to rzeczą Sądu Okręgowego było szczegółowe jego omówienie i skonfrontowanie z innymi dowodami powołanymi w uzasadnieniu. Z dowodów tych wynika, że po pisemnej (korespondencja między wnioskodawcą i poprzednikami prawnymi uczestników postępowania), a także ustnej zgodzie wyrażonej przez małżonków K., wnioskodawca zachowywał się na spornej obecnie części działki nr 403/66 jak właściciel. Brak w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia

wskazanych elementów powoduje, że kontrola legalności zaskarżonego postanowienia nie jest możliwa. Już z tych zatem względów zaskarżone postanowienie podlegało uchyleniu, a sprawa przekazaniu do ponownego jej rozpoznania.

Za uzasadnione ocenić należało także zarzuty naruszenia prawa materialnego. Okoliczność, że wnioskodawca miał świadomość, że prawo własności mu nie przysługuje, nie może oznaczać – jak przyjęły oba orzekające Sądy - że wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym. Świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy ma jedynie wpływ na kwalifikowanie w zakresie istnienia dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego. Pogląd taki jest powszechnie prezentowany w doktrynie i judykaturze. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą (*corpus*) oraz czynnik woli (*animus domini*). O charakterze posiadania decyduje nie stan prawny, na którego podstawie nastąpiło objęcie rzeczy we władanie, lecz sposób tego władania. Posiadanie samoistne - wchodzić może w grę nie tylko w sytuacji, gdy 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. Objęcie rzeczy w posiadanie na podstawie porozumienia, którego celem było przeniesienie własności z reguły - gdy cel ten nie został osiągnięty np. wobec niezachowania formy notarialnej - wskazuje na posiadanie samoistne (por. postanowienie SN z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94, LEX nr 137701). W innych orzeczeniach Sąd Najwyższy podkreślił, że uznanie przez samoistnego posiadacza praw własności innej osoby oznacza tylko tyle, że nie jest on posiadaczem w dobrej wierze (por. postanowienie SN z dnia 18 września 2003 r., ICK 74/02, LEX nr 141416) oraz wyjaśnił, że posiadacz nieruchomości może korzystać z zasiedzenia, choćby przez cały czas posiadania był świadomy tego, że wykonywane prawo mu nie przysługuje, inaczej mówiąc, że prawo, które on wykonuje, służy komuś innemu (postanowienie SN z dnia 28 maja 1997 r., III CKN 79/97, LEX nr 50799), wskazał nadto, że samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze

umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności chyba, że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą (postanowienie SN z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz.198).

W świetle przywołanego orzecznictwa i zawartych w nich poglądach, które Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela, stanowisko zaprezentowane w zaskarżonym postanowieniu, a mianowicie, że świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy uniemożliwia zakwalifikowanie takiego posiadania jako samoistnego, narusza powołane w skardze kasacyjnej art.172, 336 i 339 k.c.

Z przytoczonych względów należało orzec, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1, art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c.).