

Sygn. akt IV CSK 647/10

POSTANOWIENIE

Dnia 29 września 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku Grzegorza S.

przy uczestnictwie Doroty S., Stanisława K., Stanisława N., Wiesławy I., Krystyny G., Stanisława G., Danuty C., Janusza K., Tadeusza K., Jana O., Tomasza G. i Bożeny T.

o stwierdzenie zasiedzenia,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 września 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Tomasza G.

od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 29 kwietnia 2010 r.,

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

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy stwierdził, że G. i D. małżonkowie S. nabyli przez zasiedzenie z dniem 27 czerwca 2009 r., na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej własność nieruchomości (składającej się z dwóch działek) bliżej opisanych w tym postanowieniu.

Sąd Rejonowy ustalił, że wspomniana nieruchomość stanowiła własność Wacława G. Jej nabycie z mocy prawa stwierdzono aktem własności ziemi z dnia 22 grudnia 1976 r. Między wnioskodawcą i W. G. została zawarta w dniu 10 maja 1976 r. umowa dzierżawy obu działek i od tej pory wnioskodawca stał się posiadaczem zależnym nieruchomości. Po śmierci właściciela nieruchomości (w dniu 26 czerwca 1979 r.) wnioskodawca zaczął uważać się za właściciela obu działek, co manifestował odpowiednimi, wskazanymi przez Sąd aktami władztwa nad nieruchomością właściwymi dla posiadania samoistnego. Przekonanie o takim władaniu nieruchomością było tożsame z opinią społeczności lokalnej, według której wnioskodawca przejął nieruchomość po właścicielu zgodnie z jego wolą i od tego czasu nikt poza wnioskodawcą nie interesował się nieruchomością, a nawet nie miał do niej dostępu, ponieważ po śmierci właściciela wnioskodawca zamknął na kłódkę dostęp do domu znajdującego się na działce siedliskowej.

W ocenie Sądu Rejonowego, po stronie wnioskodawcy i jego żony wystąpiły wszystkie przesłanki zasiedzenia nieruchomości w złej wierze (art. 172 k.c.). Wpływ 30-letniego terminu przedawnienia nastąpiło w dniu 27 czerwca 2009 r. Pozostawanie wnioskodawcy w związku małżeńskim w dniu 27 czerwca 2009 r sprawiło to, że przedmiot zasiedzenia wszedł do majątku wspólnego obu małżonków. Zasiedzenie objęło całą nieruchomość opisaną w sentencji postanowienia.

Apelacje wniesione przez kilku uczestników postępowania zostały oddalone jako nieuzasadnione. Wniosek o zasiedzenie nieruchomości nie może bowiem powodować przerwania biegu zasiedzenia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c.). Sąd Okręgowy podzielił ustalenia Sądu Rejonowego.

W skardze kasacyjnej uczestnika postępowania T. G. (ad 11) podniesiono zarzuty naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. oraz naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 k.c., art. 336 k.c. w zw. z

art. 339 k.c. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i jego zmianę poprzez oddalenie wniosku wnioskodawcy, ewentualnie uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może być, oczywiście, brany pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym i to niezależnie od tego jak został uzasadniony (art. 398³ § 3 k.p.c.). Przedstawiona przez skarżącego prawna motywacja zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. odpowiada motywacji naruszenia art. 382 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c., ale w skardze (w części wstępnej i motywacyjnej) nie wymieniono tych przepisów.

Jeżeli jednak właściciel nieruchomości i dzierżawca (wnioskodawca w obecnym postępowaniu) zawarli w dniu 10 maja 1976 r. umowę dzierżawy, w której określono 90-letni okres jej trwania (k. 75 akt), to sądy meriti nie mogły poprzestać jedynie na ogólnym stwierdzeniu, że od chwili zawarcia tej umowy wnioskodawca stał się posiadaczem zależnym nieruchomości, a po „śmierci W. G. (w 1979 r.) wnioskodawca zaczął się uważać za właściciela obu działek” (czyli – posiadacza samoistnego). Sądy meriti nie zakwestionowały przecież skuteczności prawnej tej umowy i – co więcej – w ogóle nie oceniły jej skutków prawnych po śmierci właściciela (wydzierżawiającego) i jej prawnego znaczenia z punktu widzenia zasadniczej przesłanki zasiedzenia, tj. konieczności uzyskania statusu posiadacza samoistnego nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. Oznacza to, że Sąd Okręgowy (podobnie jak sąd pierwszej instancji) przedwcześnie jednak, bez pogłębionych ustaleń faktycznych, uznał wnioskodawcę za posiadacza samoistnego nieruchomości po śmierci właściciela gruntu. W tej sytuacji uzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 336 k.c. i art. 172 § 1 k.c.

Gdyby uznać, że w pkt II skargi sformułowano samodzielny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., to należałoby jednak wskazać na istotne wady uzasadnienia Sądu Okręgowego w zakresie dotyczącym ustaleń faktycznych. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika to, że Sąd Okręgowy w pełni podzielił ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji (s. 3 uzasadnienia). Tymczasem

w uzasadnieniu Sądu Rejonowego znalazły się ustalenia, które mogą w zasadniczy sposób podważać zasadność przyjętego przez Sądy rozstrzygnięcia merytorycznego. Zastanawiając się nad określeniem możliwego zakresu nabycia własności przez zasiedzenie, Sądy meriti twierdziły ogólnie, że wnioskodawca nabył na własność całą nieruchomości, ponieważ „rodzice wnioskodawcy nie żyją, a on jest jedynym ich spadkobiercą”. Jeżeli nastąpiło spadkobranie (kiedy i czego), i tym samym – nabycie własności spornej nieruchomości z mocy prawa, to powstaje pytanie o prawny sens obecnego postępowania o zasiedzenie. Co więcej oba Sądy przyjmują zasiedzenie również na rzecz żony wnioskodawcy (ponieważ w dniu 27 czerwca 2009 r. „pozostawała z wnioskodawcą w związku małżeńskim”; s. 3 uzasadnienia), nie dokonując jednak ustaleń faktycznych co do tego, czy przesłanki takiego zasiedzenia nastąpiły także po stronie żony i to - jak wynika z akt sprawy – niebędącej uczestnikiem obecnego postępowania.

Z przedstawionych względów należało zaskarżone postanowienie uchylić i przekazać sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ k.p.c.).