

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z wniosku W. M. z udziałem Gminy P. o stwierdzenie zasiedzenia na skutek apelacji uczestniczki od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 26 września 2016 r.

Czy sąd jest związany żądaniem stwierdzenia zasiedzenia na rzecz tylko jednego z małżonków w sytuacji, gdy oboje małżonkowie byli posiadaczami nieruchomości i okres ewentualnego zasiedzenia upłynąłby w czasie trwania wspólności ustawowej małżeńskiej?

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni W. M. wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. własność niezabudowanej działki gruntu (nr. geodezyjny [...]2), położonej we wsi N., gmina P., a nadto wniosła o zasądzenie od uczestniczki postępowania Gminy P. kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 14 października 1970 r. wraz z mężem H. M., nabyła sześć działek gruntu położonych w obrębie N., gmina P. Do jednej z nabytych działek przylegała działka gruntu oznaczona numerem [...]2 o powierzchni 100 m². Wnioskodawczyni wraz z mężem ogrodzili przedmiotową działkę i od początku traktowali tę działkę jako integralną całość z swymi nieruchomościami. Obecnie działka nr. [...]2 jest ogrodzona z inną działką wnioskodawczyni jednym płotem uniemożliwiającym dostęp osób trzecich. Wnioskodawczyni wraz z mężem dbali o działkę [...]2 i przechodzili przez nią do drogi publicznej, a w latach 90-tych wymienili ogrodzenie, którego posadowienie jest tożsame do stanu sprzed modernizacji. Ponadto wskazano, że mąż H. M. zmarł w dniu 7 marca 2011 r., a spadek po nim w całości nabyła wnioskodawczyni.

Uczestniczka postępowania Gmina P. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że okoliczności podane przez wnioskodawczynię odnośnie kwestii samoistnego posiadania działki są niewiarygodne, gdyż z informacji posiadanych przez Gminę wynika, że do ogrodzenia spornej nieruchomości doszło dopiero w 2001 r., a nadto była ona terenem ogólnie dostępnym dla mieszkańców miejscowości N. z uwagi na znajdującą się tam studnię.

Postanowieniem z dnia 26 września 2016 r., Sąd Rejonowy w M. stwierdził, że W. M. i H. M. na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej nabyli w drodze zasiedzenia z dniem 1 października 2005 r. prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości N., gm. P., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym [...]2 o powierzchni 100 m² stanowiącej część nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w M. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [...] (pkt. I), oraz stwierdził, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (pkt. II).

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że Gmina P. jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości N., stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi [...]2 oraz [...]3, dla których Sąd Rejonowy w M. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer [...]. Działka oznaczona numerem [...]2 przylega do działki oznaczonej numerem [...]2/3 (dawniej [...]2/1). Na działce nr [...]3 usytuowana jest ogólnie dostępna studnia głębinowa.

W dniu 14 października 1970 r. pomiędzy H. i W. małżonkami M. a Skarbem Państwa została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi działek [...], [...], [...]2/1, [...], [...], [...] położonej w obrębie N., gmina P., o łącznej powierzchni 14,73 ha zabudowanej domem mieszkalnym trzyizbowym i budynkami gospodarczymi, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w M. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [...].

Na nieruchomości będącej przedmiotem ww. umowy sprzedaży W. M. zamieszkała wraz z mężem w 1969 r., obejmując również w posiadanie przylegającą do zabudowanej domem i budynkami gospodarskimi działkę numer [...]2/3 ([...]2/1) oraz działkę numer [...]2 o powierzchni 100 m², które już wówczas ogrodzone były drewnianym płotem bez podmurówki i tworzyły jedną posesję. Studnia na działce oznaczonej numerem [...]3 była wygradzona i ogólnie dostępna dla mieszkańców, którzy przychodzili tam czerpać wodę. W latach 70-tych ubiegłego wieku do studni podłączyli się sąsiedzi J. W. i J. W., którzy mieszkają po drugiej stronie ulicy. Około

roku 1976-1978 na posesji, w tym na działce [...]2, wymienione zostało ogrodzenie. Zbudowano podmurówkę, a sztachety w celu impregnacji pomalowano przepalonym olejem napędowym. Posadowiono również metalowe słupki pomalowane na kolor czerwony. Kolejny remont ogrodzenia został przeprowadzony w latach 90-tych ubiegłego wieku, kiedy wymieniono sztachety na nowe. Przebieg ogrodzenia pozostał bez zmian. H. M. w latach 1988-1992 był sołtysem miejscowości N.

W dniu 19 sierpnia 1993 r. Wojewoda [...] wydał decyzję [...]93 stwierdzającą nabycie przez Gminę P. prawa własności nieruchomości stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi [...]3 i [...]2, dla której Sąd Rejonowy w M. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi obecnie księgę wieczystą numer [...].

W dniu 30 maja 2007 r. działka oznaczona numerem ewidencyjnym [...]2/1 została podzielona na działki numer [...]2/2 o powierzchni 1,0766 ha i [...]2/3 o powierzchni 0,3005 ha.

Umową darowizny z dnia 17 stycznia 2008 r. W. i H. małżonkowie M. darowali swoim czterem synom Z., R., M. i K. M. znaczną część prowadzonego przez nich gospodarstwa rolnego, zostawiając sobie jedynie działkę gruntu numer [...]2/3 zabudowaną domem, stodołą, garażem i szopami oraz niezabudowaną działkę numer [...]9. Na podstawie tej umowy K. M. nabył między innymi działkę numer [...]2/2 zabudowaną oborą i budynkiem gospodarczym zaadaptowanym na mieszkanie i od tego czasu pozostawał w konflikcie z rodzicami dotyczącym podziału gospodarstwa.

W dniu 7 marca 2011 r. zmarł H. M., a spadek po nim na podstawie testamentu holograficznego z dnia 20 lutego 2008 r. nabyła żona W. M.

Obecnie posesją składającą się z działki gruntu nr [...]2/3 i przylegającą do niej działką gruntu nr [...]2 włada wyłącznie W. M. Działki gruntu nr [...]2/3 i [...]2 wizualnie tworzą jedną całość, są ogrodzone jednym płotem drewnianym z wygradzoną studnią na działce [...]3 i w terenie brak jest widocznych granic pomiędzy obiema działkami. Na działkach wzdłuż ogrodzenia znajdują się tuje, które zostały posadzone około 2001 r. oraz skalnik. Za płotem przy studni na działce numer [...]2 jest widoczny hydrant, posadowiony tam około 2008 r. przez Gminę P.

W dniu 7 marca 2012 r. K. M. wystąpił przeciwko swojej matce W. M. z powództwem o wydanie pojazdów, maszyn i narzędzi rolniczych, które zostały mu darowane na podstawie umowy darowizny z dnia 17 stycznia 2008 r. Wyrokiem z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie o sygn. akt [...] Sąd Rejonowy w M. nakazał W. M.,

aby wydała K. M. samochód dostawczy marki „Żuk” i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. W dniu 16 maja 2014 roku wyrokiem w sprawie o sygn. akt [...] Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację K. M. od tego wyroku.

W 2015 r. podczas oględzin nieruchomości przez pracowników Urzędu Gminy w P. przeprowadzanych w celu wznowienia granic działka numer [...]2 została oznaczona słupkami geodezyjnymi.

Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawczyni wykazała zasadność zgłoszonego wniosku o stwierdzenie nabycia zasiedzenia nieruchomości gruntowej.

Sąd pierwszej instancji nie miał wątpliwości, że wnioskodawczyni oraz jej mąż posiadali na wyłączność nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym [...]2.

W ocenie Sądu Rejonowego, objęcie w posiadanie tej działki wnioskodawczynią i jej męża nastąpiło tuż po objęciu w posiadanie działki do niej przyległej oznaczonej numerem geodezyjnym [...]2/3 (dawniej [...]2/1) - stanowiącej przedmiot umowy sprzedaży z 14 października 1970 r. Sąd doszedł do takiego wniosku, po wysłuchaniu licznych świadków oraz samej wnioskodawczyni, które potwierdzała zgromadzona w sprawie dokumentacja zdjęciowa.

Nie budziło również wątpliwości Sądu pierwszej instancji, iż H. i W. M. władali przedmiotową działką tak jak jej właściciele. Małżonkowie ogrodzili działkę o nr. [...] i traktowali jak swoją, manifestując to wobec osób trzecich.

Mając przytoczone okoliczności - Sąd Rejonowy przyjął, że począwszy od dnia 15 października 1970 r. (tj. dnia następnego po zawarciu umowy sprzedaży z dnia 14 października 1970 r.) rozpoczęło się posiadanie nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym [...]2. W ocenie Sądu pierwszej instancji, posiadanie to miało charakter samoistny i ciągły, a jego początkiem było objęcie nieruchomości w posiadanie ze świadomością, że posiadaczowi nie przysługuje względem nieruchomości jakikolwiek tytuł prawny, a zatem w złej wierze (art. 172 § 1 k.c.), co zostało przyznane wprost przez wnioskodawczynią we wniosku. Sąd pierwszej instancji przyjął, że posiadanie to trwało w sposób niezakłócony przez okres ponad 30 lat, a zatem doprowadziło do zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem z upływem dnia 1 października 2005 r.

Na końcu Sąd Rejonowy wskazał, że do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia doszło w czasie, kiedy żył jeszcze mąż

wnioskodawcy H. M., który razem z małżonką był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości i dlatego też brak było podstaw do stwierdzenia zasiedzenia wyłącznie na rzecz wnioskodawcy. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia Sąd nie jest związany żądaniem wniosku co do osoby, na której rzecz nastąpiło zasiedzenie, ani co do wskazanego terminu nabycia prawa. Wskazał przy tym, że powyższe twierdzenie wynika z zawartego w art. 610 § 1 k.p.c. odesłania do art. 677 k.p.c. i dotyczy możliwości określenia innego nabywcy, innej daty nabycia ewentualnie innego, ograniczonego przedmiotowo, zakresu nabycia własności.

Mając na uwadze powyższe względy, Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 172 § 1 i 2 k.c.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła uczestniczka postępowania, zaskarżając rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w całości.

Uczestniczka zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez błąd w ustaleniach faktycznych przejawiający się w błędnym przyjęciu, jakoby wnioskodawcy władała od 1970 r. nieruchomością oznaczoną numerem ewidencyjnym [...]2 o powierzchni 100 m² stanowiącej część nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w M., IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [...] w sposób samoistny, podczas gdy analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym pisma wnioskodawcy z dnia 1 kwietnia 2015 r. wskazuje na fakt, iż wnioskodawcy nie była posiadaczem samoistnym nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia, a jedynie jej posiadaczem zależnym, co w konsekwencji nie mogło doprowadzić do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości,
2. art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez błąd w ustaleniach faktycznych i powołanie się na sporządzoną dokumentację fotograficzną, z której w ocenie uczestniczki nie wynika w żaden sposób, aby poprzednie posadowienie ogrodzenia przebiegało w tym samym miejscu, co obecnie wykonane ogrodzenie oraz poprzez nieuwzględnienie zeznań świadka K. M. w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze, uczestniczka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia,
2. ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi pierwszej instancji,
3. zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Przy rozpoznawaniu apelacji powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości Sądu Okręgowego dotyczące rozstrzygnięcia, czy sąd jest związany żądaniem stwierdzenia zasiedzenia na rzecz tylko jednego z małżonków w sytuacji, gdy oboje małżonkowie byli posiadaczami nieruchomości i okres ewentualnego zasiedzenia upłynąłby w czasie trwania wspólności ustawowej małżeńskiej.

W przedmiotowej sprawie, wnioskodawczyni W. M. wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. własność niezabudowanej działki gruntu (nr geodezyjny [...]2), położonej we wsi N., gmina P., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w M. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Sąd Rejonowy przychylając się do wniosku W. M., wskazał jednocześnie, że do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia doszło w czasie, kiedy żył jeszcze mąż wnioskodawczyni H. M.n. Zmarły małżonek - wraz z wnioskodawczynią - był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości, i dlatego zdaniem Sądu pierwszej instancji, brak było podstaw do stwierdzenia zasiedzenia wyłącznie na rzecz W. M.

Z tego względu, Sąd pierwszej instancji stwierdził nabycie przez zasiedzenie działki gruntu o nr geodezyjnym [...]2 na zasadach wspólności majątkowej przez obojga małżonków. Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie, Sąd Rejonowy powołał się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2010 r. (I CSK 582/09) w którym stwierdzono, że sąd nie jest związany żądaniem wniosku co do osoby, na

której rzecz nastąpiło zasiedzenie, ani co do wskazanego terminu nabycia prawa. Jednocześnie wskazał, że takie twierdzenie wynika z zawartego w art. 610 § 1 k.p.c. odesłania do art. 677 k.p.c. i dotyczy możliwości określenia innego nabywcy, innej daty nabycia ewentualnie innego, ograniczonego przedmiotowo, zakresu nabycia własności.

Zaznaczyć należy, że na tle zagadnienia dotyczącego stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości przez inną osobę, niż wskazana w zgłoszonym żądaniu, w orzecznictwie Sądów powszechnych oraz orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwie koncepcje.

Pierwsza z nich - zaprezentowana przez Sąd pierwszej instancji - wskazywała, na obowiązek ustalenia uprawnionego „beneficjenta”, chociażby nie była to osoba wskazana przez wnioskodawcę. Wskazywano przy tym, że w sprawach o zasiedzenie związane granicami żądania nie dotyczy osoby, która nabyła prawo w drodze zasiedzenia, ani chwili, w której nabycie to nastąpiło (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2011 r., IV CSK 608/10, *Legalis 443533*).

Przedstawiciele powyższej koncepcji - tak jak uczynił to Sąd Rejonowy - odwołują się do treści art. 610 § 1 k.p.c., zgodnie z którą, w sprawach o zasiedzenie stosuje się odpowiednio - do ogłoszenia i orzeczenia - przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku, w tym m.in. art. 677 § 1 k.p.c., który ma zastosowanie bez modyfikacji. Zgodnie zaś z tym przepisem, sąd stwierdzi nabycie spadku przez spadkobierców, choćby były nimi inne osoby niż te, które wskazali uczestnicy. Taki pogląd zaprezentował Sąd Najwyższy w przytoczonym wyżej postanowieniu z dnia 16 września 2011 r., jak i również w min. postanowieniu z dnia 8 października 2014 r., II CSK 666/13, *Legalis 1598684*, oraz postanowieniu z dnia 20 lutego 2013 r., III CSK 156/12, *Legalis 719226*).

Według drugiej - przeciwnej koncepcji - odpowiednie stosowanie przepisów o stwierdzeniu nabycia spadku w sprawach o zasiedzenie wymaga uwzględnienia różnic między tymi postępowaniami. Różnice te są tak istotne, że sprzeciwiają się stosowaniu art. 677 § 1 k.p.c. wprost. Oznacza to, że sąd jest związany wskazaniem przez uczestników postępowania osoby, na rzecz której ma nastąpić stwierdzenie zasiedzenia. Powyższe stanowisko, Sąd Najwyższy zaprezentował m.in. w uchwale z 12 czerwca 1986 r., III CZP 28/86, *Legalis 25360*, oraz w postanowieniu z 7 grudnia 2006 r., III CSK 269/06 *Legalis 163796* i postanowieniu z 20 marca 2014 r., II CSK 279/13, *Legalis 994512*).

Powyższe rozbieżności, zostały ostatecznie wyjaśnione w uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2015 r. III CZP 112/14, w której przesądzono, że stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz osoby wskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania.

W uzasadnieniu powyższej uchwały, Sąd Najwyższy przeanalizował cel oraz charakter postępowania o stwierdzenie nabycia spadku i o stwierdzenie zasiedzenia. Podjęte rozważania doprowadziły Sąd Najwyższy do wniosku, że w sprawach o stwierdzenie nabycia spadku potrzeba ochrony interesu i porządku prawnego jest większa niż w przypadku innych rodzajów postępowań. Ponadto wskazano, iż postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia służy realizacji interesów poszczególnych osób, a w takim przypadku brak jest podstaw do odejścia od generalnej zasady dyspozycyjności. Możliwe jest bowiem nieuwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, co jest równoznaczne z przyznaniem ochrony prawnej dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości. Ponadto w ocenie Sądu Najwyższego istotnym jest fakt, że co do zasady zasiedzenie oddziałuje na stosunki między osobami, które mogą wpływać na swój status prawny (w przeciwieństwie do stwierdzenia nabycia spadku, które dotyczy uporządkowania sytuacji po osobie zmarłej).

Sąd Okręgowy podzielając w całości argumenty przedstawione w uzasadnieniu wymienionej wyżej uchwały, powziął wątpliwości co do zasadności jej zastosowania w rozpatrywanej sprawie.

Z rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji wynika, że okres potrzebny do zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem, upłynął w dniu 1 października 2005 r., a więc w czasie w czasie trwania wspólności ustawowej małżeńskiej pomiędzy wnioskodawczynią a jej zmarłym mężem H. M. Z ustaleń faktycznych wynika ponadto, że działka gruntu nr [...]2 była przedmiotem współposiadania małżonków.

W ocenie Sądu Okręgowego, posiadanie mimo ,że uznawane za sytuację prawną przedstawia wartość, która niewątpliwie może stanowić składnik majątku wspólnego małżonków. Wspólność majątku wynikająca z ustawowego ustroju majątkowego, uregulowana w art. 31 k.r.o. i nast. ma charakter wspólności łącznej, bezudziałowej. Jej cechą charakterystyczną jest brak możliwości dokonania podziału, a nawet oznaczenia udziału każdego z małżonków w majątku wspólnym i jego poszczególnych składnikach przez cały czas jej trwania (art. 35 k.r.o.), zaś

ustanowione w art. 43 § 1 k.r.o. domniemanie równych udziałów w majątku wspólnym odnosi się do stanu powstającego po ustaniu wspólności. Zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 34¹ k.r.o., każdy z małżonków jest uprawniony do współposiadania rzeczy wchodzących w skład tego majątku oraz do korzystania z nich w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez drugiego małżonka. Przytoczony przepis odpowiada treścią art. 206 k.c., określającemu uprawnienia współwłaścicieli w częściach ułamkowych. Zbieżność obydwu przepisów uprawnia jednak jedynie do stwierdzenia, że ustawodawca przyjął w obu wypadkach zasadę, że każdy współuprawniony może posiadać całą rzecz (majątek wspólny), a nie tylko określoną jej część. Ograniczeniem jego prawa jest jedynie analogiczne prawo współuprawnionego. O ile jednak w wypadku współwłasności posiadanie stanowi realizację prawa określonego ułamkowo, o tyle małżonek współposiada majątek wspólny wykonując uprawnienia płynące z praw majątkowych łącznych, wspólnych i niepodlegających żadnemu rozdzieleniu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, *Legalis* 392539). Posiadanie samoistne rzeczy przez małżonków, odmiennie niż w wypadku współposiadania przez osoby niepołączone wspólnością łączną, musi być interpretowane jako realizowanie przez każdego z nich całości praw.

Dodać również należy, że zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1978 r. własność nieruchomości nabyta przez jednego z małżonków w drodze zasiedzenia wchodzi w skład majątkowej wspólności ustawowej wówczas, gdy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności ustawowej (sygn. III CZP 7/78, *Legalis* 20714.)

W tych okolicznościach, związanie Sądu wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia doprowadziłoby do sytuacji, w której wnioskodawczyni ewentualnie nie nabyłaby własności nieruchomości przez zasiedzenie, ze względu na niewskazanie w żądaniu zmarłego męża - który w dacie upływu okresu zasiedzenia posiadał nieruchomość razem z nią - na zasadzie wspólności ustawowej. Poza tym należy mieć na uwadze, że wnioskodawczyni jest jedyną spadkobierczynią H. M. co wynika z prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w M. z 19 stycznia 2012r. , Sygn. akt I Ns 151/11.

Rozstrzygnięcie wyżej opisanych wątpliwości przez Sąd Najwyższy pozwoli na prawidłowe rozpoznanie apelacji uczestniczki, która kwestionuje rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji.

Ze względu na powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.