

POSTANOWIENIE

Dnia 24 września 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Marcin Krajewski

SSN Joanna Misztal-Konecka (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. D.
przy uczestnictwie S. D., M. D. i M. D.
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 września 2020 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania S. D.
od postanowienia Sądu Okręgowego w O.
z dnia 9 maja 2018 r., sygn. akt I Ca (...),

- 1. oddała skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od S. D. na rzecz A. D. kwotę 1350 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

1. Postanowieniem z 20 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy w O. stwierdził, że A. D. nabył przez zasiedzenie z dniem 8 października 2007 r. własność bliżej określonych nieruchomości położonych w miejscowości W., gm. Ł. i w miejscowości A., gm. Ł., dla których to nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta, oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

2. Postanowieniem z 9 maja 2018 r. Sąd Okręgowy w O., po rozpoznaniu apelacji uczestników postępowania, postanowił oddalić apelację i zasądzić od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawcy kwotę 1350 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy podzielił w całości ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji. W grudniu 1971 r. S. D. wraz z żoną C. D., w związku z wyjazdem do Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej, przekazali posiadanie nieruchomości rolnych położonych we wsi W. oraz we wsi A. bratu W. D. S. i C. małż. D. w momencie wyjazdu nie byli pewni swojego losu za granicą, ich intencją nie było wyzbycie się własności, gdyż w wypadku niepowodzenia nie mieliby do czego wrócić. Również W. D. w okresie po wyjeździe brata nie czuł się właścicielem nieruchomości.

W dniu 4 września 1974 r. S. D. przed notariuszem publicznym w D. ustanowił swojego brata W. D. swoim pełnomocnikiem, dając mu prawo natychmiastowego objęcia w posiadanie i użytkowanie 7 i pół hektara ziemi w W. na okres 3 lat od dnia podpisania aktu, pod warunkiem, że pełnomocnik będzie opłacać wszelkie podatki obciążające nieruchomości. Pomimo jednoznacznego określenia czasu obowiązywania pełnomocnictwa, zarówno S. D., jak i jego małżonka nie zdecydowali się na jego przedłużenie na kolejny okres, choć pozostawali w tym okresie w kontakcie z W. D.

Jeszcze w tym samym miesiącu, w którym wygasło pełnomocnictwo, W. D. wystąpił do właściwych organów administracji o uregulowanie własności nieruchomości rolnych położonych w W. i wsi A. w trybie ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. W dniu 26 września 1977 r. Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w O. wystosowało do W. D. zawiadomienie o wszczęciu przez Urząd Gminy w Ł. postępowania w sprawie uregulowania własności nieruchomości rolnej położonej we wsi W. i A. oraz o obowiązku stawiennictwa celem złożenia wyjaśnień. W wezwaniach posłużono się zwrotami o wszczęciu postępowań z urzędu, jednakże powszechne uwłaszczenie nieruchomości we wsiach W. i A. miało miejsce w 1974 r., późniejsze wszczynanie postępowań było inicjowane przez osoby wnoszące o uwłaszczenie. W dniu 20

października 1977 r. Naczelnik Gminy w Ł. wydał dwie decyzje odmowne: do uwłaszczenia niezbędne było spełnienie przesłanki posiadania nieruchomości w dniu 4 listopada 1971 r., a w tym okresie małżonkowie D. przebywali jeszcze w kraju. Na wydanych decyzjach znajdują się adnotacje, że decyzje otrzymują również małżonkowie D. przebywający w USA.

C. D. w okresie po wyjeździe do USA kilkakrotnie przyjeżdżała do Polski. W czasie tych wizyt nie wyrażała jakiegokolwiek sprzeciwu co do władztwa wykonywanego przez W., a następnie A. D. Będąc w budynku Urzędu Gminy w Ł., poinformowała jego pracownika M. B., że grunty będzie dzierżawił A. D. W czasie swojej ostatniej wizyty udzieliła M. G. pełnomocnictwa datowanego na 4 kwietnia 1997 r., upoważniającego do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do uregulowania stanu własności gruntów położonych we wsi W. i A., gm. Ł. Zarówno C. D., jak i jej mąż S. D., nie posiadali w tym czasie tytułu własności do przedmiotowych nieruchomości. Stan ten uległ zmianie dopiero z datą uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego w O. z 22 kwietnia 2015 r., uwzględniającego wniosek złożony przez spadkobierców C. D. w trybie przepisów ustawy z 4 listopada 1971 r. [powinno być 26 października 1971 r. - przypis SN] o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

Od czasu wyjazdu małżonków D. W. D. wykonywał władztwo nad nieruchomościami, a we wrześniu 1977 r. zmanifestował wobec otoczenia, że po wygaśnięciu pełnomocnictwa czuje się ich właścicielem. Wszelkie należności finansowe co do nieruchomości regulowane są przez W. D. już od 1974 r., a od 1996 r. przez jego syna A. Do protokołu sporządzonego w toku postępowania uwłaszczeniowego z 7 października 1977 r. W. D., pouczone o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, oświadczył, że do nieruchomości nie roszczą sobie praw inne osoby. Obecny przy jego sporządzaniu sołtys S. W. nie podał w wątpliwość tego oświadczenia. W. D. w momencie sporządzenia powyższego protokołu pozostawał w przekonaniu, że ograniczenia wynikające z pełnomocnictwa udzielonego we wrześniu 1974 r. już wygasły i uważał się za właściciela nieruchomości.

Po upływie okresu, na który zostało udzielone pełnomocnictwo, C. D. nie miała jakiegokolwiek wpływu na decyzje podejmowane przez W. i A. D. odnośnie do działek. To oni się nimi zajmowali, na zasadzie wyłączności byli widywani przy pracach na działkach, opłacali podatki. Nikt nie ingerował we władztwo D., nie wzywał ich do wydania działek, nie było inicjowanych przeciwko nim postępowań sądowych w tym przedmiocie.

W. D. czuł się również uprawniony do przekazania posiadania nieruchomości na rzecz syna, co nastąpiło w oparciu o umowę z 12 sierpnia 1996 r. Umowa została zawarta bez udziału C. D., W. D. nie występował do niej o zgodę na przeniesienie posiadania. Umowa podpisana została w obecności upoważnionego przez Wójta pracownika Urzędu Gminy w Ł. i była niezbędna dla spełnienia przesłanki wyzbycia się gospodarstwa rolnego wymaganej przez przepisy ustawy z 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników. Z tych też względów przekazujący powołali się w treści umowy na pełnomocnictwo z 4 września 1974 r., wskazując w ten sposób formalną podstawę objęcia nieruchomości w posiadanie. Pomimo opisanego dokumentu, przekazujący nie zostali określani jako dzierżawcy czy użytkownicy nieruchomości. Trzy tygodnie przed zawarciem umowy, W. i W. małż. D. przekazali synowi A. własność swojego gospodarstwa rolnego położonego w K. i D. na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego.

C. D. zmarła w dniu 30 lipca 2007 r.

W piśmie z 15 grudnia 2015 r. M. D., S. D., M. D. zawarli oświadczenie o wypowiedzeniu A. D. umowy dzierżawy działek.

Postanowieniem z 22 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w O. stwierdził, że C. D., córka J., nabyła z mocy prawa, z dniem 4 listopada 1971 r., na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, prawo własności nieruchomości rolnych, składających się z działek położonych w miejscowości W., gm. Ł., i w A., gm. Ł., o łącznej powierzchni 6,889 ha. Postanowieniem z 30 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w O. stwierdził, że w skład spadku po C. D. zmarłej 30 lipca 2007 r. w D. w USA i tam ostatnio stale zamieszkałej wchodzi nieruchomość rolna położona w miejscowości W., gm. Ł., oraz w miejscowości A., gm. Ł., której to własność spadkodawczyni nabyła na mocy

postanowienia Sądu Rejonowego w O. z 22 kwietnia 2015 r. Następnie dokonał działu spadku po C. D. w ten sposób, że całą tę nieruchomość rolną przyznał na własność S. D.

3. Sąd Okręgowy, uznając za prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, podkreślił, że spór w niniejszej sprawie ogniskował się wokół oceny charakteru posiadania nieruchomości przez W. D. i jego następcę prawnego, a mianowicie, czy było to posiadanie samoistne, czy zależne. W ocenie Sądu Okręgowego objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą, i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacz z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy rzeczą „jak” osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym. Niemniej jednak możliwa jest samodzielna zmiana charakteru posiadania przez posiadacza z posiadania zależnego na posiadanie samoistne. Zmiana taka musi zostać zmanifestowana w sposób niebudzący wątpliwości zarówno wobec otoczenia, jak i w stosunku do samego właściciela.

Sąd Okręgowy wskazał, że pierwotnie - jako znajdujące podstawę w pełnomocnictwie notarialnym z 3 września 1974 r. - posiadanie W. D. miało charakter posiadania zależnego. Niemniej jednak po upływie trzech lat pełnomocnictwo to wygasło. Już od momentu wygaśnięcia tego pełnomocnictwa W. D. miał chęć władania spornymi nieruchomościami dla siebie, traktując je jak swoją własność. Co istotne, wolę tę w sposób skuteczny zmanifestował na zewnątrz, inicjując postępowanie administracyjne dotyczące uregulowania własności tej nieruchomości w trybie ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, w toku którego - w dniu 7 października 1977 r. – złożył przed właściwym organem oświadczenie o braku roszczeń innych osób do tych nieruchomości. Decyzja Naczelnika Gminy Ł. z 20 października 1977 r. wydana w następstwie złożonego wniosku i będąca jego rozstrzygnięciem, zawierała adnotacje o ich otrzymaniu przez małżonków D. Nie bez znaczenia dla oceny, czy doszło do zmiany charakteru posiadania nieruchomości przez poprzednika prawnego wnioskodawcy, już po wygaśnięciu pełnomocnictwa, ma również fakt

wyłącznego zajmowania przez niego przedmiotowych nieruchomości, zagospodarowania tych działek, samodzielnego i we własnym imieniu oraz za własne pieniądze ponoszenia ciężarów publicznoprawnych, przy jednoczesnym nieuiszczaniu przezeń na rzecz właścicieli jakichkolwiek opłat z tytułu korzystania z nieruchomości. Twierdzenie uczestników o przesyłaniu W. D. pieniędzy na opłacanie podatków od spornych nieruchomości nie zostało w żaden sposób choćby uprawdopodobnione, podobnie jak twierdzenie o uzgadnianiu z ojcem wnioskodawcy sposobu użytkowania spornych gruntów poprzez prowadzoną korespondencję listową.

W ocenie Sądu Okręgowego na ocenę charakteru posiadania nieruchomości przez W. D., a potem przez wnioskodawcę nie może wpływać okoliczność, że ojciec wnioskodawcy, przekazując mu własność gospodarstwa rolnego w 1996 r., powołał się na pełnomocnictwo z 3 września 1974 r. Stwierdzenie to określało jedynie, w jaki sposób W. D. wszedł pierwotnie w posiadanie spornych działek, z pełną świadomością po stronie składającego, że pełnomocnictwo zostało udzielone na czas określony, a do nieruchomości nie roszczą sobie praw inne osoby. Nigdy też po 1977 r. C. D. nie była pytana przez wnioskodawcę ani jego ojca o zgodę na władanie przedmiotowymi gruntami.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że w okresie wskazanym w pełnomocnictwie W. D. wykonywał władztwo nad przedmiotowymi nieruchomościami w imieniu C. i S. D. Stan ten uległ zmianie po upływie określonych w pełnomocnictwie trzech lat.

4. Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wywiódł uczestnik S. D., zaskarżając je w całości. Skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego - art. 378 § 1 k.p.c. i materialnego - art. 172 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. w zw. z art. 339 k.c. Domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w O. w całości i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, wraz ze stosownym rozstrzygnięciem co do kosztów postępowania.

5. W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawca domagał się jej oddalenia oraz zasądzenia od uczestnika S. D. na rzecz wnioskodawcy kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

6. Skarga kasacyjna podlega oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. jako pozbawiona uzasadnionych podstaw.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. poprzez uchybienie nakazowi wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków, a w konsekwencji - błędną subsumpcję stanu faktycznego pod normę z art. 336 *in principio* k.c. Przepis art. 378 § 1 k.p.c., znajdujący zastosowanie również w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 2 k.p.c.) stanowi, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, skąd wynika nie tylko zakaz wyjścia poza te granice (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55), lecz także nakaz odniesienia się do zarzutów apelacji. Nakaz ten nie oznacza jednak konieczności odniesienia się do każdego argumentu prawnego i twierdzenia faktycznego prezentowanego przez apelanta na rzecz powołanych w apelacji zarzutów; wystarczające jest, by sąd odwoławczy miał je na uwadze i rozważył, dając temu wyraz w uzasadnieniu. Sąd Najwyższy zauważa równocześnie, że uzasadnienie zarzutu naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. w znacznej mierze stanowi kwestionowanie ustaleń faktycznych poczynionych przez sądy *meriti*, to zaś w postępowaniu kasacyjnym jest niedopuszczalne.

7. Nie podzielił Sąd Najwyższy również zarzutu naruszenia art. 172 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. w zw. z art. 339 k.c. Zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze; po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Według art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. W myśl art. 339 k.c. domniemywa się, że kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Jest to domniemanie prawne usuwalne (co

do zakresu zastosowania tego domniemania zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2014 r., V CSK 324/13, niepubl.).

Choć w świetle art. 336 k.c. o posiadaniu samoistnym decyduje wyłącznie faktyczne władanie rzeczą w zamiarze posiadania jak właściciel, to ustalenie charakteru władztwa: czy stanowi ono posiadanie samoistne (konieczne do zasiedzenia), czy też nie, może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy we władanie oraz szeregu innych okoliczności, albowiem np. sam fakt uprawiania gruntu przez określoną osobę nie pozwala stwierdzić, czy chodzi tu o akty właścicielskiego władania (posiadanie samoistne), czy też o korzystanie z gruntu w ramach dzierżawy (posiadanie zależne) albo wykonywanie usługi zleconej przez właściciela, dzierżawcę lub kogoś innego.

W niniejszej sprawie kluczowe znaczenie ma weryfikacja, czy niewątpliwie posiadanie zależne nieruchomości po stronie W. D. uległo zmianie w posiadanie samoistne. Tylko bowiem posiadanie samoistne może prowadzić do nabycia własności przez zasiedzenie. Co więcej, w realiach niniejszej sprawy - wobec niewątpliwiej świadomości wnioskodawcy w chwili objęcia jej w posiadanie co do osoby właściciela nieruchomości – posiadanie samoistne nieruchomości, by mogło prowadzić do zasiedzenia trwać musi lat trzydzieści, a zatem wymaga doliczenia posiadania poprzednika prawnego wnioskodawcy (W. D.). Wprost prowadzi to do potrzeby dokonania oceny, czy posiadanie W. D. zmieniło się z posiadania zależnego w samoistne, a jeśli tak - kiedy dokładnie to nastąpiło.

W tym miejscu zwrócić trzeba uwagę, że w tego rodzaju stosunkach, które są podstawą niniejszej sprawy, a zatem stosunkach rodzinnych uzasadniających powierzenie wykonywania pieczy nad nieruchomością członkom rodziny (np. z powodu wyjazdu zagranicznego), niezbędna jest jednoznaczna manifestacja zmiany stosunku do nieruchomości ze strony posiadacza - posiadacz winien jednoznacznie na zewnątrz zmanifestować, że nie będzie już posiadał nieruchomości *alieno nomine*, lecz na swoją wyłącznie rzecz - *suo nomine* (postanowienie Sądu Najwyższego z 12 maja 1959 r., I CR 167/59, OSNCK 1961/1/8; postanowienie Sądu Najwyższego z 29 września 2004 r., II CK 550/03, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 11 października 2013 r., I CSK 5/13,

niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 16 października 2015 r., I CSK 885/14, niepubl.).

Wprawdzie ustalenie faktów dotyczących rodzaju władztwa wykonywanego nad rzeczą, należy do elementów stanu faktycznego, jednak ocena, czy fakty te uzasadniają stwierdzenie posiadania samoistnego czy zależnego, należy do zakresu prawa materialnego i może być przedmiotem zarzutów opartych na pierwszej podstawie kasacyjnej (postanowienie Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2012 r., I CSK 360/11, niepubl.). Dlatego też oceny wymaga stanowisko Sądu drugiej instancji przyjmujące samoistność posiadania wnioskodawcy i jego poprzednika prawnego wywiedzione zarówno z ustalonych faktów, jak i oparte na zastosowanym w sprawie domniemaniu samoistności posiadania zawartym w art. 339 k.c.

W ustaleniach sądów *meriti* niewątpliwe jest, że W. D. objął posiadanie spornych nieruchomości na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez brata i bratową, i w ich imieniu tę nieruchomość posiadał, w tym pobierał pożytki i ponosił ciężary publicznoprawne. Sąd drugiej instancji przywiązał należyłą wagę do potrzeby dokonania analizy, jakim działaniem W. D. zmanifestował wobec otoczenia zmianę stosunku do nieruchomości. O ile za zmianę tę uznane być nie mogą wykonywanie władztwa faktycznego nad nieruchomością, pobieranie z niej pożytków i ponoszenie ciężarów publicznoprawnych, skoro wszystkie te elementy występowały już w okresie posiadania zależnego, o tyle działania mające na celu uregulowanie na swoją rzecz własności spornych działek w trybie uwłaszczenia wraz ze złożeniem zapewnienia, że nikt nie rości sobie praw do nieruchomości, za taką wyraźną i jednoznaczną manifestację poczytane być mogą. Symptomatyczne jest przy tym, że po dacie wygaśnięcia pełnomocnictwa z 1974 r. W. D. podejmował wszelkie działania wobec nieruchomości całkowicie samodzielnie i bez jakiegokolwiek porozumienia z bratem czy bratową, w tym przekazał posiadanie nieruchomości A. D. w związku z przejściem na emeryturę, zaś otoczenie powszechnie uważało wskazane osoby za właścicieli nieruchomości. Co oczywiste, charakteru samoistnego posiadania nieruchomości, czy to po stronie W. D., czy to A. D., nie niweczy świadomość, że tytuł prawny do nieruchomości przysługuje innej osobie.

8. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego znajduje uzasadnienie w art. 520 § 3 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. oraz § 2 pkt 6, § 5 pkt 1 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

jw