

POSTANOWIENIE

Dnia 15 marca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku R. K.

przy uczestnictwie Gminy Z., C. F., S. K.,

M. K. i A. K.-P.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 marca 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 25 stycznia 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Wnioskodawca R. K. domagał się stwierdzenia, że z dniem 1 października 2005 r. nabył w drodze zasiedzenia własność nieruchomości położonej w Z. o powierzchni 0,0135 ha, składającej się z działki oznaczonej numerem 311/2 oraz gruntu o powierzchni około 50 m² stanowiącego część działki nr 311/1. W uzasadnieniu wskazał, że jego ojciec N. K. nabył przedmiotowe grunty na podstawie nieformalnej umowy z dnia 21 maja 1945 r. od A. K., spadkobiercy pierwotnego właściciela – D. K.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 7 października 2010 r. stwierdził, że wnioskodawca nabył z dniem 31 grudnia 2005 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w Z., oznaczonej numerem ewidencyjnym 311/3 o powierzchni 11 m², dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą [...], oddalił wniosek w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że działki nr 311/1 i 311/2 powstały w wyniku podziału działki nr 311, wydzielonej z nieruchomości składającej się z parcel gruntowych 285 i 7/1, objętych księgą wieczystą whl.[...], której współwłaścicielem w 12/24 części był D. K. Z dniem 17 września 1947 r. udział należący do D. K. przeszedł na własność Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie dekretu z dnia 5 września 1947 r. o przejściu na własność Państwa mienia pozostałego po osobach przesiedlonych do Z.S.R.R. (Dz. U. Nr 59, poz. 318 ze zm.). W 1974 r. Skarb Państwa zezwolił na urządzenie na działce nr 311 drogi dojazdowej do sąsiednich nieruchomości. Sąd Rejonowy prawomocnym wyrokiem z dnia 25 lutego 1976 r., sygn. akt 177/76/C, nakazał N. K. wydanie Skarbowi Państwa działki nr 311; bramę zagrządzającą przejazd przez tę działkę usunięto w 1985 r. Działka nr 311/1 w 1987 r. została oddana w użytkowanie wieczyste I. G., zaś działka nr 311/2 uległa komunalizacji i stanowi własność Gminy Z. Na części działki nr 311/1, oznaczonej w projekcie podziału sporządzonym przez biegłą B. H. numerem 311/3, wnioskodawca oraz jego poprzednik prawny od 1975 r. składują drewno z rozbiórki domu.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy uznał wniosek za usprawiedliwiony jedynie w części dotyczącej działki nr 311/3, wskazując, że składowanie na niej materiału rozbiórkowego od ponad trzydziestu lat, przy braku sprzeciwu właściciela, stanowi przejaw samoistnego posiadania wnioskodawcy i jego poprzednika przez okres wystarczający do zasiedzenia. W odniesieniu do działek nr 311/2 i 311/4 - wydzielonych przez biegłą w projekcie podziału działki nr 311/1 – stwierdził natomiast, że bieg terminu ich zasiedzenia uległ przerwaniu do 1985 r. wskutek wytoczenia przez Skarb Państwa powództwa o ochronę własności i egzekucji wyroku uwzględniającego to powództwo (art. 123 § 1 k.c.), zaś po tej dacie posiadanie nie zostało przywrócone wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację wnioskodawcy wniesioną od postanowienia Sądu Rejonowego w zakresie oddalającym wniosek. Podzielił zarzut skarżącego, że w sprawie niniejszej nie ma zastosowania art. 123 § 1 k.c., gdyż art. 177 k.c. obowiązujący do dnia 1 października 1990 r. wyłączał możliwość nabycia własności nieruchomości państwowej przez zasiedzenie. Przyjął, że skoro w okresie tym nie biegł termin zasiedzenia, to nie mógł on ulec przerwaniu. Staął jednak na stanowisku, że zaskarżone postanowienie odpowiada prawu. N. K. nie przyjmował do wiadomości, że własność gruntów objętych wnioskiem przeszła na Skarb Państwa i nie godził się z tym stanem rzeczy. Okoliczność ta jak również sposób, w jaki wszedł on w posiadanie tych gruntów, nie pozwalają przypisać mu, a konsekwencji – również wnioskodawcy, przymiotu posiadacza w dobrej wierze. Wysoce wątpliwe jest, że w ogóle byli oni posiadaczami samoistnymi, gdyż w stosunku do tych gruntów Skarb Państwa podejmował określone decyzje, zezwalając na urządzenie drogi dojazdowej do nieruchomości sąsiedniej, budowę sieci wodociągowej i budowę domu, czy też odmawiając wnioskodawcy oraz jego poprzednikowi sprzedaży spornej działki. Posiadanie przez N. K. działki nr 311 wiązało się z korzystaniem z przejazdu i przechodu do swojej nieruchomości. Z uzasadnienia wyroku Sądu Wojewódzkiego, oddalającego rewizję N. K. od wyroku wydanego w sprawie 177/76/C, wynika, że zgromadzony tam materiał dowodowy nie dawał podstaw do przyjęcia, iż N. K. wykazał posiadanie działki nr 311 od co najmniej trzydziestu lat.

Sąd Okręgowy uznał za bezzasadne twierdzenia skarżącego, że przedstawione przez niego dowody wskazują na samoistność i nieprzerwalność posiadania przedmiotowych gruntów od 1945 r. Stwierdził przy tym, że dowody te „w zderzeniu z dowodami przedstawionymi przez uczestników nie mają większej mocy dowodowej tym bardziej, że przeciwko dowodom i twierdzeniom uczestników nie przedstawiono argumentów, mogących skutecznie je obalić”. Przyjął również, że niedopuszczalność zaliczenia do terminu zasiedzenia posiadania sprzed 21 lipca 1961 r., czyni zbędne zajmowanie się posiadaniem w tym okresie. Zauważył wreszcie, że „nie wydaje się ... w świetle zgromadzonych dowodów pozbawione racji twierdzenie Sądu Rejonowego, że po wyegzekwowaniu wyroku z 25.02.1976 r. nie wykazał wnioskodawca samoistności posiadania działki nr 311, co odnosi się również do okresu po 1.10.1990 r.”.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c., wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) przez niewłaściwe zastosowanie i art. 172 § 1 k.c. przez błędną wykładnię oraz art. 378 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Powołując się na te zarzuty wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego i wydania orzeczenia stwierdzającego, że wnioskodawca nabył przez zasiedzenie własność działek nr 311/2 i 311/4 z dniem 1 października 2010 r. albo przekazującego sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania,

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 172 k.c., do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływu ustawowego terminu. Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), a więc wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.). Nabycie posiadania w dobrej lub złej wierze nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia nieruchomości, lecz decyduje o długości terminu zasiedzenia. Zasiedzenie następuje z upływem dwudziestoletniego terminu, gdy posiadanie zostało nabyte w dobrej wierze

(art. 172 § 1 k.c.). Natomiast w razie uzyskania posiadania w złej wierze obowiązuje dłuższy, trzydziestoletni termin zasiedzenia (art. 172 § 2 k.c.). Rozstrzygające znaczenie ma stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania. Z przytoczonych unormowań wynika, że oddalenie wniosku o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie może nastąpić w razie jednoznacznego uznania przez sąd, że choćby jedna z wymienionych przesłanek zasiedzenia nie została spełniona.

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Okręgowy poddał w wątpliwość możliwość przypisania wnioskodawcy oraz jego poprzednikowi przymiotu posiadaczy samoistnych działki nr 311 zarówno przed, jak i po wejściu w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 r., uchylającej art. 177 k.c. (str. 7 i 9). Jednocześnie wskazał, że ich posiadanie nie miało cech samoistności, gdyż było związane z korzystaniem z przejazdu i przechodu do swojej nieruchomości (str. 8).

Trafnie zarzucił skarżący, że wskazany sposób korzystania z działki nr 311/2, wydzielonej z działki nr 311, nie sprzeciwia się uznaniu go za przejaw wykonywania uprawnień właścicielskich (art. 140 k.c.). Ocena ta budzi zastrzeżenia wobec jednoczesnego dostrzeżenia przez Sąd Okręgowy, że poprzednik wnioskodawcy nie akceptował przejścia własności tej działki na rzecz Skarbu Państwa, a jednocześnie nie tylko z niej korzystał, ale podejmował również czynności związane z utrzymaniem jej w należytym stanie. Samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze nie pozbawia swego posiadania przymiotu samoistności z powodu zwrócenia się do właściciela rzeczy z ofertą nabycia jej własności (zob. postanowienia Sadu Najwyższego: z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198 oraz z dnia 15 października 2010 r., V CSK 65/10, nie publ.). Cechy samoistności posiadania wnioskodawcy nie odbiera jeszcze sam fakt, że w odniesieniu do spornych gruntów Skarb Państwa podejmował określone decyzje. Skutku takiego nie można również wiązać z usunięciem bramy zagradzającej przejazd przez działkę nr 311 bez jednoznacznego ustalenia, czy było to wynikiem egzekucji wyroku uwzględniającego roszczenie windykacyjne i czy rezultat ten był równoznaczny z utratą posiadania przez poprzednika wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy, dokonując oceny charakteru posiadania wnioskodawcy, wyszedł z odmiennych założeń, upatrując w przytoczonych okolicznościach

przeszkodę do uznania tego posiadania za samoistne. Wysnutej ostatecznie w tym zakresie konkluzji nie wyraził jednak w sposób stanowczy. Wskazuje na to zarówno sposób jej ujęcia, jak i równoległe podjęcie rozważań w przedmiocie dobrej lub złej wiary wnioskodawcy oraz jego poprzednika, bezprzedmiotowych w przypadku odmowy ich posiadaniu przymiotu samoistości. Wobec braku jednoznacznego przesądzenia powyższej kwestii, przy zastosowaniu właściwych - z punktu widzenia art. 172 k.c. – kryteriów oceny, niemożliwe jest skuteczne odparcie zarzutu błędnej wykładni tego przepisu, a w konsekwencji również pozostałych zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 orzekł, jak w sentencji.