

POSTANOWIENIE

Dnia 27 kwietnia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)
SSN Zbigniew Kwaśniewski
SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. S. i L. W.
przy uczestnictwie [...]
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 kwietnia 2006 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania S. K.
od postanowienia Sądu Okręgowego w R.
z dnia 22 kwietnia 2005 r., sygn. akt I Ca .../05,

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w R. z dnia 28 października 2004 r., sygn. akt I Ns .../00 i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania, a także rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wnioskodawczynie L. W. i A. S. domagały się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości nr 1403 po 1/2 części oraz nieruchomości nr 1400/5 w takich udziałach, jakie wynikają ze stosunku powierzchni zajmowanych pomieszczeń do powierzchni budynku mieszkalnego, znajdującego się na tej nieruchomości. Uczestniczka S. K. wniosła o oddalenie wniosku. Wskazała, że wnioskodawczynie nigdy nie były wyłącznymi posiadaczkami nieruchomości. Nieruchomość tę objęła po rodzicach we władanie, dokonywała remontów i ponosiła związane z tym wydatki.

Postanowieniem z dnia 28 października 2004 r., I Ns .../00, Sąd Rejonowy w R. w pkt I stwierdził, że nieruchomość oznaczona nr ewidencyjnym 1400/2, położona w S., mająca powierzchnię 0,2014 ha, podzieliła się na nieruchomości oznaczone numerami ewidencyjnymi 1400/3 o pow. 0,0811 ha, 1400/4 o pow. 0,0895 ha i 1400/5 o pow. 0,0308 - zgodnie ze wstępnym projektem podziału nieruchomości nr 1400/2 z dnia 18 sierpnia 2003 r. sporządzonym przez biegłego sądowego inż. M. L.; w pkt II stwierdził, że L. W.c. W. i K. oraz A.S. c. W. i K. nabyły przez zasiedzenie z dniem 1 lipca 1990 r. udziały w wysokości po 305/1000 we współwłasności nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 1400/5 bliżej opisanej w pkt I postanowienia w miejsce udziału uczestniczki S. K. w wysokości 610/1000 objętego AWZ z dnia 20 kwietnia 1977 r. GKS 736/37/558/77 wydanym przez Naczelnika Miasta i Gminy w S., obejmującego nieruchomość oznaczoną nr ewidencyjnym 1400, z podziału której powstała m. in. nieruchomość oznaczona nr ewidencyjnym 1400/2, przy czym uczestniczka pozostaje współwłaścicielką nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 1400/3 w 390/1000 części; w pkt III stwierdził, że L. W. oraz A. S. nabyły przez zasiedzenie z dniem 1 lipca 1990 r. udziały w wysokości po 1/3 części we współwłasności nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 1400/3 bliżej opisanej w pkt I postanowienia, w miejsce udziału uczestniczki S. K. w wysokości 2/3 części objętego AWZ wymienionym w pkt II postanowienia, przy czym uczestniczka pozostaje współwłaścicielką nieruchomości nr ewidencyjny 1400/5 w 1/3 części; w pkt IV wzajemnie zniósł koszty postępowania.

Sąd Rejonowy dokonał następujących ustaleń faktycznych. Właścicielką nieruchomości 1400/2 położonej w S. i zabudowanej budynkiem mieszkalnym jest S. K., która nabyła własność tej nieruchomości na podstawie aktu własności ziemi z dnia 2 kwietnia 1977 r. Działka ta powstała z parcel budowlanych, których współwłaścicielami byli m. in. rodzice wnioskodawczyni W.W. i K. W. oraz J. K. - matka S.K. W domu mieszkalnym znajdującym się na działce 1400/2 mieszkali rodzice wnioskodawczyń i ich pozostałe dzieci. Z czasem rodzeństwo wnioskodawczyń wyprowadziło się z domu. Natomiast nadal mieszkają w nim A. S. i L. W. Po śmierci W. W. w 1970 r. matka wnioskodawczyń i ich rodzeństwo uzgodnili, że budynek mieszkalny wraz z nieruchomością będą stanowić własność wnioskodawczyń. W tym samym budynku mieszkali rodzice uczestniczki S. K. oraz uczestniczka. Matki wnioskodawczyń i S. K. były siostrami. Rodzice uczestniczki zajmowali część budynku do swojej śmierci. Uczestniczka mieszkała w tym budynku do marca 1969 r., a następnie została zameldowana na ulicy B., gdzie mieszkała do stycznia 1993 r. Uczestniczka bowiem została zmuszona do przeprowadzki z powodu zawalenia się stropu zajmowanego budynku. Wnioskodawczynie oraz ich rodzice nigdy nie zajmowali całego budynku. Wnioskodawczynie zajmują dwa pokoje, kuchnię i korzystają z sieni. Pomieszczenia te pozostają w ich wyłącznym władaniu, a stosunek powierzchni zajmowanych pomieszczeń do powierzchni użytkowej budynku wynosi 0,61. Pozostała część budynku po wyprowadzeniu się S. K. pozostawała zamknięta. S. K. obecnie mieszka w S. Wnioskodawczynie uważały się za właścicielki zajmowanych pomieszczeń oraz części nieruchomości związanej funkcjonalnie z możliwością korzystania z zajmowanych pomieszczeń. Wnioskodawczynie naprawiały budynek, remontowały go i zamieszkiwały w nim bez jakichkolwiek przeszkód. Na pozostałej części nieruchomości, na której kiedyś był sad, zbierały owoce, bawiły się tam dzieci - również rodzeństwa wnioskodawczyń, wnioskodawczynie kosiły tam trawę i pasły krowy. Na działce znajdowała się też stara stodoła wykorzystywana wyłącznie przez wnioskodawczynie i ich rodzinę. Zgodnie z opinią biegłego część nieruchomości, na której znajduje się budynek, została oznaczona numerem ewidencyjnym 1400/5, a część, na której był sad - numerem ewidencyjnym 1400/3. S. K. nabyła własność tych nieruchomości na

podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Pomimo zamieszkiwania poza nieruchomością nie utraciła pełnego władania nad nimi. Pasy się na niej krowy należące do jej ciotki. W sadzie za jej zgodą zbierano owoce i koszone trawę. Natomiast po zamieszkaniu w budynku uczestniczka przeprowadziła szereg prac remontowych.

Na podstawie tych ustaleń Sąd Rejonowy dokonał oceny prawnej stanu faktycznego wskazując, że zostały przez wnioskodawczynię wykazane przesłanki z art. 172 § 2 k.c. Uczestniczka S. K. nie była wyłączną posiadaczką nieruchomości. W budynku mieszkalnym mieszkały bowiem wnioskodawczynię, które zajmowały część pomieszczeń. Jednocześnie współwładały one także częścią nieruchomości związanej funkcjonalnie z korzystaniem z budynku. Wnioskodawczynię z całą pewnością władały nieruchomością co najmniej od początku lipca 1970 r. Było to jednak współposiadanie samoistne w złej wierze z uwagi na zawarcie nieformalnej umowy przenoszącej własność nieruchomości. Uwagi te dotyczą również działki nr 1400/3. Przeprowadzone dowody wskazują jednocześnie, że uczestniczka S. K. nigdy nie utraciła w zupełności posiadania. Wykonywała nadal akty władcze wobec obu nieruchomości. Nie utraciła więc własności obu nieruchomości.

S. K. wniosła apelację od postanowienia Sądu Rejonowego, w której zarzuciła naruszenie art. 172 § 2 k.c.

Sąd Okręgowy w R. postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2005 r., I Ca .../05, oddalił apelację oraz zasądził od uczestniczki S. K. na rzecz wnioskodawczyń solidarnie tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym kwotę 60 zł. Sąd Okręgowy w całości przyjął za swoje ustalenia Sądu I instancji odnośnie stanu faktycznego, jak również wyciągnięte z tak ustalonego stanu faktycznego wnioski prawne.

Uczestniczka postępowania S. K. w skardze kasacyjnej zarzuciła postanowieniu Sądu Okręgowego naruszenie art. 172 k.c. przez błędną jego wykładnię. Prawidłowe zastosowanie tego artykułu wymaga, jej zdaniem, wykładni obowiązujących przepisów. Wyjaśnienia wymaga również okoliczność, czy osoba,

która od urodzenia jest niepoczytalna, może być samoistnym posiadaczem nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sformułowany w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 172 k.c. okazał się co do zasady trafny. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia ani poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego w R. nie wynika bowiem, dlaczego Sady obu instancji uznały, iż w niniejszej sprawie wnioskodawczynie spełniły określone w art. 172 k.c. przesłanki wymagane do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Postanowienie Sądu I instancji jest poza tym częściowo niezrozumiałe („nieruchomość ... podzieliła się”).

Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia (a także postanowienia Sądu Rejonowego) zdaje się wynikać, że Sady obu instancji nie wyciągnęły właściwych wniosków z faktu, że uczestniczka postępowania nabyła własność rzeczowej nieruchomości na podstawie aktu własności ziemi z 1977 r. będącego ostateczną decyzją administracyjną. Sąd w postępowaniu cywilnym jest bowiem związany ostateczną decyzją administracyjną, co oznacza, że jest obowiązany liczyć się ze stanem prawnym ustanowionym przez tę decyzję, jeżeli została ona wydana w granicach kompetencji organu administracyjnego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2001 r., I CKN 399/00, niepubl.). Co więcej, w orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie jest przyjęty pogląd, zgodnie z którym po wejściu w życie art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603 ze zm.), czyli po dniu 1 stycznia 1992 r., stała się niemożliwa kontrola administracyjna oraz sądowa decyzji administracyjnych, zwanych aktami własności ziemi, wydanych przed dniem 6 kwietnia 1982 r. i stwierdzających nabycie przez rolnika z mocy prawa własności nieruchomości rolnych na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (zob. uchwałę z dnia 30 czerwca 1992 r., III CZP 73/92, OSNC 1992, nr 11, poz. 201, uchwałę z dnia 28 stycznia 1993 r., III CZP 167/92, OSNC 1993, nr 6, poz. 105, uchwałę z dnia 13 maja 1993 r., III CZP 57/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 222, uchwałę z dnia 11 marca

1994 r., III CZP 18/94, OSNC 1994, nr 10, poz. 186, uchwałę z dnia 29 marca 1994 r., III CZP 31/94, "Radca Prawny" 1994, nr 4, s. 76, uchwałę z dnia 18 maja 1994 r., III CZP 69/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 233, wyrok z dnia 5 marca 2003 r., III CKN 962/00, niepubl.). Wydanie aktu własności ziemi na rzecz określonej osoby stanowi konsekwencję ustalenia, że osoba ta była samoistnym posiadaczem nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, czyli w dniu 4 listopada 1971 r. Wynikające z ostatecznej decyzji administracyjnej domniemanie, że jest ona zgodna z prawem, obejmuje także przesłanki będące podstawą wydania decyzji, a więc przede wszystkim samoistne posiadanie nieruchomości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2001 r., I CKN 399/00, niepubl.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jest wszakże utrwalony pogląd, że wydanie aktu własności ziemi nie stanowi przeszkody do stwierdzenia, iż inna osoba nabyła własność tej nieruchomości w drodze zasiedzenia, przy uwzględnieniu okresu posiadania poprzedzającego wejście wymienionej ustawy w życie (zob. uchwałę z dnia 13 maja 1993 r., III CZP 57/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 222, uchwałę z dnia 29 marca 1994 r., III CZP 31/94, "Radca Prawny" 1994, nr 4, s. 76, postanowienie z dnia 15 grudnia 1997 r., I CKN 438/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 106, postanowienie z dnia 27 listopada 1998 r., III CKN 40/98, postanowienie z dnia 9 grudnia 1999 r., III CKN 815/98, niepubl., postanowienie z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 535/01, niepubl.). Konieczne jest jednak w związku z tym dokonanie niebudzących wątpliwości ustaleń co do istnienia przesłanki samoistnego posiadania nieruchomości oraz przedmiotu i zakresu takiego posiadania. W stanie faktycznym niniejszej sprawy Sady obu instancji ograniczyły się do ustalenia, że wnioskodawczynie (a wcześniej ich rodzice) zajmowały niektóre pomieszczenia w budynku stanowiącym część składową nieruchomości oraz „część nieruchomości związanej funkcjonalnie z możliwością korzystania z zajmowanych pomieszczeń”, a także do ustalenia, że „na pozostałej części nieruchomości, na której kiedyś był sad, zbierały owoce, bawiły się tam dzieci - również rodzeństwa wnioskodawczyń, wnioskodawczynie kosiły tam trawę i pasły krowy. Na działce znajdowała się też stara stodoła wykorzystywana wyłącznie przez

wnioskodawczynie i ich rodzinę”. Te lakoniczne ustalenia nie mogą być uznane za wystarczające do przyjęcia, że wnioskodawczynie były samoistnymi posiadaczkami nieruchomości.

Sądy obu instancji nie ustaliły poza tym, czy wspomniane wyżej korzystanie z części budynku i części nieruchomości wynikało z jakiegoś tytułu prawnego, a jeżeli nie wynikało – to czy oznaczało ono wykonywanie przez wnioskodawczynie faktycznego władztwa nad rzeczą w postaci samoistnego posiadania, co stanowi konieczną przesłankę nabycia własności (współwłasności) nieruchomości przez zasiedzenie.

Należy w związku z tym podkreślić, że zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00 (niepubl.), „O prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania. Brak stosownych ustaleń uzasadnia zatem zarzut kasacji naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie”. Zdaniem Sądu Najwyższego w niniejszym składzie pogląd ten zachowuje aktualność w odniesieniu do zarzutu naruszenia prawa materialnego zamieszczonego w skardze kasacyjnej.

W konkluzji należy zatem podkreślić, że dokonanie przez Sądy I i II instancji w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia niewystarczających ustaleń faktycznych co do istnienia okoliczności wymienionych w art. 172 k.c. uzasadnia zarzut skargi kasacyjnej naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie.

Na marginesie skargi kasacyjnej należy też podkreślić, że sformułowane w niej pytanie, zmierzające do wyjaśnienia, czy osoba, która od urodzenia jest niepoczytalna, może być samoistnym posiadaczem nieruchomości, nie tylko dotyczy zagadnienia, na które oczywiście trzeba udzielić odpowiedzi twierdzącej, ale w okolicznościach niniejszej sprawy musi być uznane za co najmniej niestosowne.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. postanowił jak w sentencji.

