

POSTANOWIENIE

Dnia 4 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSA Maria Szulc

Protokolant Bożena Nowicka

w sprawie z wniosku J. i J. K.

przy uczestnictwie J. A. i in. , o zasiedzenie,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 4 lutego 2011 r.,

na rozprawie

skargi kasacyjnej wnioskodawców i uczestnika postępowania Gminy Miejskiej od postanowienia Sądu Okręgowego w [...]

z dnia 10 września 2009 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej apelacje wnioskodawców i uczestnika postępowania Gminy Miejskiej K. oraz orzekającej o dotyczących ich kosztach postępowania i przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelacje wnioskodawców i uczestników postępowania Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. i Gminy Miejskiej K. od postanowienia Sądu Rejonowego stwierdzającego nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Z uzasadnienia postanowienia Sądu drugiej instancji wynika, że wymieniony Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 3 października 2008 r. stwierdził, że J. i J. K. nabyli przez zasiedzenie z dniem 2 października 2005 r., na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej prawo własności nieruchomości, stanowiącej działkę nr 20/1, o powierzchni 543 m², dla której jest prowadzona przez Sąd Rejonowy księga wieczysta Kw. Nr /.../. Sąd pierwszej instancji ustalił, że właścicielem działki, będącej przedmiotem postępowania, jest Skarb Państwa, co wynika z prawomocnego wpisu w księdze wieczystej. Wykaz hipoteczny Lwh K., w którym pierwotnie była wpisana sporna działka, uległ zniszczeniu. Przed założeniem nowej księgi wieczystej i wpisem Skarbu Państwa jako właściciela działki, w rejestrze gruntów Urzędu Miasta K. – według stanu z dnia 29 września 2005 r. – jako właściciel działki figurowała Gmina K., a J. K. była wpisana jako władająca działką. Decyzją Prezydenta Miasta z dnia 28 maja 2007 r. ujawniona w wymienionym rejestrze jako właściciel działki Gmina K. została wykreślana, pozostawiono natomiast wpis Józefy Królczyk jako władającej działką.

Według ustaleń Sąd Rejonowy w dniu 10 grudnia 1968 r. J. K. i jej matka M. T. zawarły z B. A. nieformalną umowę sprzedaży spornej działki. W wymienionej umowie sprzedający B. A. oświadczył, że jest, wraz z żoną, właścicielem działki. Wnioskodawcy objęli tę działkę w posiadanie już w 1968 r.

Sąd Rejonowy uznał, że J. i J. K. byli samoistnymi posiadaczami spornej działki w złej wierze. Od chwili objęcia działki w posiadanie na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży zachowywali się jak jej właściciele. Świadczy o tym ustalony w sprawie sposób korzystania z działki (wnioskodawcy ogrodzili działkę, założyli sad, a następnie urządzili parking). Zdaniem Sądu pierwszej instancji bieg terminu do zasiedzenia nie uległ przerwaniu na skutek złożenia przez Gminę Miejską K. wniosku z dnia 30 września 2005 r. o zawezwanie wnioskodawców do próby ugodowej w celu wydania Gminie działki przede wszystkim dlatego, że Gmina nie była uprawniona do reprezentowania Skarbu Państwa. Ponadto

wspomniany wniosek nie mógł – nawet przy założeniu, że Skarb Państwa został wpisany w księdze wieczystej jako właściciel w związku z komunalizacją działki – spowodować przerwania biegu terminu do zasiedzenia spornej działki, nabytej przez Gminę na skutek komunalizacji, ponieważ termin do zasiedzenia upłynąłby z dniem 27 maja 2005 r. (a więc przed złożeniem wniosku).

Sąd drugiej instancji nie dopatrył się podstaw do uwzględnienia wniesionych w sprawie apelacji. Wprawdzie Sąd podzielił zawarty w apelacji uczestników postępowania zarzut, kwestionujący prawidłowość ustaleń opartych na nieformalnej umowie sprzedaży działki, jednakże uznał, że nie miał on wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Sąd przyjął, że wspomniana umowa – z powodu stwierdzenia w postępowaniu karnym na podstawie opinii grafologicznej, że złożony na niej podpis B. A. został sfalszowany – nie może stanowić podstawy ustalenia chwili objęcia spornej działki przez wnioskodawców w posiadanie. Opierając się na założonym w 1973 rejestrze gruntów, w którym po rozgraniczeniu dokonanym w 1972 r. jako władająca sporną działką została ujawniona J. K., i na oświadczeniu wnioskodawczyni, że włada działką od 1973 r., Sąd odwoławczy ustalił, że wnioskodawcy objęli sporną działkę w posiadanie w 1973 r. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że wnioskodawcy jako samoistni posiadacze w złej wierze nabyli własność działki przez zasiedzenie z dniem 2 października 2005 r.

Zadaniem Sądu drugiej instancji, kwestię przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności spornej działki przesądza prawomocny wpis w księdze wieczystej, prowadzonej dla tej nieruchomości. Zarzuty wnioskodawców kwestionujące ten stan prawny nie mogły zatem skutecznie go podważyć.

Sąd nie podzielił zarzutu apelacji uczestników postępowania, że sporna działka stanowi współwłasność Skarbu Państwa i Gminy Miejskiej K. Nabycie prawa własności przez Gminę na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) nastąpiło wprawdzie z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r., jednakże wykazanie tego prawa własności przez osobę, która powołuje się na nie, wymaga przedstawienia decyzji wydanej na podstawie art. 18 tej ustawy. Tymczasem w sprawie jest bezsporne, że

Gmina wspomnianej decyzji nie posiada. Nie mając tej decyzji, Gmina nie mogła skutecznie wykonywać swoich uprawnień właścicielskich w stosunku do spornej działki. W konsekwencji wniosek o zawarcie próby ugodowej nie przerwał biegu terminu do zasiedzenia. Ponadto apelujący uczestnicy postępowania nie wykazali, aby sporna działka była w części wykorzystywana jako droga publiczna. Również z zebranego w sprawie materiału nie wynika taka okoliczność.

Sąd odwoławczy uznał, że – wbrew zarzutom wnioskodawców – Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił datę nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Podkreślił, że zasiedzenie biegło przeciwko Skarbowi Państwa, a nie państwu A. Sąd nie podzielił zarzutu apelujących wnioskodawców, że Sąd pierwszej instancji wydał postanowienie z naruszeniem art. 610 k.p.c. Błędne jest bowiem przekonanie apelujących, że przytoczony przepis reguluje termin do zgłaszania dowodów w sprawie o zasiedzenie.

Postanowienie zaskarżyli wnioskodawcy w części ustalającej datę nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenia oraz Gmina Miejska w całości.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik wnioskodawców zarzucił naruszenie art. 9 i 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321; dalej: „ustawa nowelizacyjna”), art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. 2001 r., Nr 124, poz. 1361; dalej – „u.k.w.h.”), § 23 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.; dalej: „rozporządzenie MS”) oraz art. 234 i 610 k.p.c. Powołując się na te podstawy, wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania lub o uchylenie orzeczeń Sądów obu instancji i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania albo o „uchylenie zaskarżonego postanowienia w części i w tejże zaskarżonej części o zmianę tego postanowienia (...) poprzez stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 11 grudnia 1988 r.”

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik Gminy Miejskiej zarzucił naruszenie art. 172 w związku z art. 336 k.c., art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 209 k.c., art. 87 ust. 2 ustawy z dnia 13 października 1998 r. –

Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r., Nr 208, poz. 21 28 ze zm.) oraz art. 328 § 2 w związku z art. 516 k.p.c. art. 233 § 1 k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł, o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dla oceny zasadności skargi kasacyjnej wnioskodawców rozstrzygające znaczenie ma zarzut, że Sąd Okręgowy z naruszeniem art. 3 ust. 1 u.k.w.h. i art. 234 k.p.c. wykluczył dopuszczalność wykazania przez wnioskodawców w rozpoznawanej sprawie, iż sporna działka stanowiła – w okresie biegu terminu do jej zasiedzenia – własność B. i H. A., a nie Skarbu Państwa.

Uszło uwagi Sądu – co trafnie zarzucono w skardze kasacyjnej wnioskodawców – że przewidziane w art. 3 u.k.w.h. domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych, zwane także domniemaniem wiarygodności ksiąg wieczystych, ma charakter domniemania wzruszalnego. To oznacza, że wspomniane domniemanie może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego. Obalenie przewidzianego w art. 3 u.k.w.h. domniemania jest możliwe w każdym innym – poza procesem o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.h.w.h.) – postępowaniu sądowym jako przesłanka rozstrzygnięcia, w tym także w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie. Wprawdzie dopuszczalność obalenia omawianego domniemania w innym postępowaniu sądowym niż w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym budziła – z powodu rozbieżnych poglądów judykatury – wątpliwości w praktyce sądowej, jednakże zostały one już wyjaśnione. W uchwale z dnia 14 marca 1993 r., III CZP 14/93 (OSNC 1993, nr 11, poz. 96) Sąd Najwyższy – rozstrzygając przedstawione mu zagadnienie prawne, czy w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest dopuszczalne ustalenie, wbrew treści księgi wieczystej, że właścicielem nieruchomości w okresie, w którym mogło biec zasiedzenie, nie był Skarb Państwa – orzekł, że w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności

nieruchomości przez zasiedzenie jest dopuszczalne obalenie domniemania wynikającego z wpisu (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.). Przytoczona uchwała zyskała aprobatę w piśmiennictwie, zawarte w niej rozstrzygnięcie znalazło potwierdzenie także w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2000 r., III CKN 390/00, niepubl., i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 325/00, niepubl.). W tej sytuacji nie można podzielić odmiennego stanowiska Sądu Okręgowego. Zarzut naruszenia art. 3 ust. 1 u.k.w.h. i art. 234 k.p.c. należało więc uznać za uzasadniony.

Ocenę zarzutu naruszenia art. 9 i 10 ustawy nowelizacyjnej oraz § 23 rozporządzenia MS należało natomiast uznać za przedwczesną ze względu na jej związek z podjętą przez wnioskodawców próbą obalenia domniemania przewidzianego w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. Sąd Okręgowy trafnie uznał, że przepis art. 610 k.p.c. – wbrew odmiennemu stanowisku wnioskodawców – nie reguluje kwestii terminu do zgłaszania dowodów w postępowaniu o zasiedzenie. Zarzut naruszenia tego przepisu jest więc nieuzasadniony. Nie podlegają kontroli kasacyjnej wskazane w skardze kasacyjnej wnioskodawców postanowienia dowodowe Sądu pierwszej instancji, albowiem skarga kasacyjna jako środek zaskarżenia orzeczenia sądu drugiej instancji nie może być wykorzystywana do kwestionowania prawidłowości postępowania pierwszoinstancyjnego (art. 398¹ k.p.c.).

Nie można również odmówić racji skarżącej Gminie Miejskiej w zakresie, w jakim zakwestionowała ona w swojej skardze kasacyjnej dopuszczalność nabycia własności spornej działki przez zasiedzenie ze względu na znajdujący się na niej pas drogi publicznej. Jeżeli część spornej działki stanowiłaby drogę publiczną, to stwierdzenie nabycia jej własności przez zasiedzenie byłoby niedopuszczalne. Sporna działka stanowiłaby bowiem tzw. *res extra commercium*. Mógłby z niej korzystać każdy zgodnie z jej przeznaczeniem, a władnie nią nie stanowiłoby posiadania niezbędnego do nabycia własności przez zasiedzenie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2007 r., III CZP 23/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 45). Odnosząc się do zarzutu skarżącej, że z omawianego powodu nie jest dopuszczalne zasiedzenie spornej działki, Sąd Okręgowy stwierdził, iż zarzutu tego nie potwierdza zebrany w sprawie materiał. Tymczasem z pisma Urzędu Miasta Wydział Geodezji z dnia 29 grudnia 2005 r. wynika, że część spornej działki

znajduje się – według ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta K. – w terenie ulicy zbiorczej (KZo1/2) (k. 373). W tej sytuacji nie można odeprzeć podniesionego w skardze kasacyjnej Gminy Miejskiej zarzutu, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art. 172 w związku z art. 336 k.c.

Uwzględnienie omówionego zarzutu skargi kasacyjnej Gminy Miejskiej stanowi wystarczającą podstawę do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W konsekwencji, szczegółowa ocena pozostałych zarzutów nie jest niezbędna. Należy jednak podkreślić, że trafne jest stanowisko Sądu Okręgowego, iż zawezwanie przez Gminę do próby ugodowej nie przerwało biegu terminu zasiedzenia. Odmienne stanowisko skarżącej nie uwzględnia tego, że do wykazania nabycia mienia na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32 poz. 191 ze zm.) – zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 209, oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 marca 2006 r., IV CSK 118/06 i z dnia 24 lutego 2010 r., III CSK 144/09, niepubl.) – niezbędna jest wydana na podstawie art. 18 ust. 1 przytoczonej ustawy ostateczna decyzja wojewody stwierdzająca to nabycie. Tymczasem skarżąca takiej decyzji nie posiada.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.).