

POSTANOWIENIE

Dnia 4 grudnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku L.K.

przy uczestnictwie R.W., W.M. i D.C.

o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 4 grudnia 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 28 października 2008 r., sygn. akt [...],

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

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2008 r. Sąd Rejonowy w W. stwierdził, że wnioskodawca z dniem 30 czerwca 1990 r. nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w C., o powierzchni 0,1836 ha, oznaczonej na mapie sporządzonej przez geodetę R.O. nr 462/2, dla której powadzona jest przez wymieniony Sąd Rejonowy księga wieczysta Kw nr [...].

Sąd ustalił, że w C. znajdują się sąsiadujące ze sobą działki oznaczone numerami 462 i 463. Działka nr 462, o łącznej powierzchni 1,44 ha, składa się z zabudowanego domu siedliska o powierzchni 0,1836 ha i z części ornej o powierzchni 1,2564.

W protokołach dokonanych w 1964 r. pomiarów gruntów w celu sporządzenia ewidencji gruntowej wymienionej wsi omyłkowo ujawniono, że działkę nr 462 posiada B.M., a działkę nr 463 – J.J., mimo że pierwszą z nich faktycznie władał J.J., a drugą – B.M.

W dniu 29 listopada 1975 r. został wydany akt własności ziemi nr RWG-[...] i nr RWG-[...]. Na podstawie pierwszego z nich W. i B. małż. M. nabyli z mocy prawa własność m.in. działki nr 462, a w drugim stwierdzono, że J. i Z. małż. J. nabyli z mocy prawa m. in. działkę nr 463. Faktycznie w latach siedemdziesiątych działkę nr 462 posiadali Z. i J.J., w jej zabudowanej części zamieszkiwali, a pozostałą wykorzystywali rolniczo. W tym samym czasie działką nr 463 władali W. i B.M.

Na podstawie umowy zawartej przed Naczelnikiem Gminy K. w dniu 25 marca 1980 r. W. i B.M. przekazali gospodarstwo rolne, obejmujące także działkę nr 462, następcy W.M. Z kolei J. i Z.J. umową zawartą przed tym samym Naczelnikiem Gminy w dniu 30 czerwca 1980 r. również przekazali gospodarstwo rolne, w tym działkę nr 463, następcy L.K.

Od 30 czerwca 1980 r. L.K. był samoistnym posiadaczem działki nr 462. W 1985 r. wyprowadził się do C., ale część siedliskową działki wykorzystywał jako letnisko, a orną wydzierżawił sąsiadowi. Uważany był on za właściciela działki. W połowie lat dziewięćdziesiątych L.K. i W.M. zorientowali się, że doszło do omyłki w

oznaczeniu działek. Wówczas wnioskodawca objął w posiadanie działkę nr 463, a W.M. – część orna działki nr 462 i wydzierżawił ją D.C. Dnia 23 lutego 2004 r. W.M. sprzedał działkę nr 462 R.W.

Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym spornej działki w dobrej wierze od dnia 30 czerwca 1980 r. Pozostawał bowiem w błędnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu, że włada działką na podstawie posiadanego tytułu własności. Dopiero w połowie lat dziewięćdziesiątych dowiedział się, że faktycznie posiada działkę oznaczoną innym numerem niż wpisany w akcie własności. Sąd uznał, że podstawę prawną nabycia własności spornej działki stanowi art. 172 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji Kodeksu cywilnego, dokonanej ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321, dalej: ustawa nowelizująca).

Sąd Okręgowy w K. zaskarżonym postanowieniem – po rozpoznaniu apelacji R.W. – zmienił postanowienie Sąd Rejonowego i oddalił wniosek o zasiedzenie spornej działki. Sąd drugiej instancji podzielił zarzut apelującego, że wnioskodawca w chwili objęcia działki w posiadanie był w złej wierze. Uznał, że mógł on zapoznać się z pełną dokumentacją dotyczącą działki, ustalić jej położenie, wielkość i numery sąsiednich działek. Nie ma zatem podstaw do stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, albowiem nie upłynął jeszcze przewidziany dla posiadacza nieruchomości w złej wierze termin do zasiedzenia.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik wnioskodawczy zarzucił naruszenie art. 7 k.c. w związku z art. 172 § 1 k.c., art. 172 § 2 w związku z art. 176 § 2 k.c., art. 610 § 1 w związku z art. 670 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania albo o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 7 k.c. w związku z art. 172 § 1 k.c. – oceniany w powiązaniu z rozwinięciem uzasadniania podstawy kasacyjnej, zawartym w uzasadnieniu skargi kasacyjnej – sprowadza się w istocie do wadliwego w przekonaniu skarżącego uznania, że pozwany obalił działające na rzecz powoda

domniemanie istnienia dobrej wiary w chwili objęcia spornej nieruchomości w posiadanie.

Nie ulega wątpliwości, że dobra wiara nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia nieruchomości. Nabycie posiadania w złej wierze nie wyłącza bowiem zasiedzenia. Ma ona jednak istotne znaczenie dla oceny długości terminu zasiedzenia. Nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia następuje z upływem krótszego terminu (dwudziestoletniego), jeżeli uzyskanie posiadania nastąpiło w dobrej wierze (art. 172 § 1 k.c.). W wypadku nabycia posiadania w złej wierze obowiązuje natomiast dłuższy termin zasiedzenia, wynoszący trzydzieści lat (art. 172 § 2 k.c.). Omawiane terminy zasiedzenia przed wejściem w życie ustawy nowelizującej wynosiły – odpowiednio – dziesięć i dwadzieścia lat.

Wprawdzie pojęcie dobrej i złej wiary budziło kontrowersje, jednakże ostatecznie – co trafnie podkreślił Sąd odwoławczy – zarówno w literaturze, jak i w orzecznictwie opowiedziano się za tradycyjną koncepcją dobrej wiary (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991, III CZP 1992, nr 4, poz. 48). W dobrej wierze jest zatem posiadacz, który pozostał w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami sprawy przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza więc jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości.

Zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Wspomniane domniemanie należy do kategorii domniemań prawnych formalnych rozumianych jako sytuacje, w których przepisy prawa nakazują uznawać istnienie określonego stanu faktycznego, bez wymagania wykazania jakiegokolwiek okoliczności związanej z faktem domnianym i pozwalającej go uwiarygodnić. W myśl art. 234 k.p.c. omawiane domniemanie wiąże sąd dopóki osoba podważająca je nie przeprowadzi dowodu z przeciwności. To oznacza, że musi ona udowodnić złą wiarę i nie może poprzestać na wykazaniu, że dobra wiara samoistnego posiadacza nieruchomości budzi wątpliwości.

Tymczasem z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nie wynika, jakie dowody, zwłaszcza zaoferowane przez pozwanego, Sąd odwoławczy uznał za podstawę ustalenia, że powód w chwili objęcia spornej nieruchomości był w złej wierze. Należy podzielić zarzut skarżącego, że nie można – co do zasady – wymagać od przejmującego gospodarstwo rolne na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140), aby zapoznawał się z pełną dokumentacją dotyczącą przekazywanego gospodarstwa. Nie powinno natomiast ulegać wątpliwości, że takie działania powinien on podjąć, jeżeli towarzyszące przejmowaniu gospodarstwa szczególne okoliczności przemawiają za taką potrzebą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1983 r., I CR 362/83, niepubl.). Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nie wynika jednak, aby taka sytuacja zaistniała w sprawie.

Wyrażone przez Sąd Okręgowy stanowisko, że J. i Z.J. nie mogli przekazać następcy prawnemu prawa własności spornej działki (nie nabyli go bowiem na podstawie aktu własności), można by podzielić w wypadku wykluczenia – co nie nastąpiło w sprawie – nabycia już przez nich własności tej działki w drodze zasiedzenia (z ustaleń faktycznych wynika, że J. i Z.J. mogli posiadać sporną działkę nawet przed 1964 r.). Poza tym przeniesienie posiadania spornej działki na podstawie umowy z dnia 30 czerwca 1980 r. nie wyklucza samo przez się dobrej wiary powoda w chwili uzyskania posiadania. Umowa została bowiem zawarta z zachowaniem formy przewidzianej w przytoczonej ustawie z dnia 27 października 1977 r. Sytuacja powoda jest więc inna niż tzw. nieformalnego nabywcy nieruchomości, uznawanego za posiadacza w złej wierze ze względu na zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego (por. przytoczona uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91).

Reasumując, zarzut naruszenia art. 7 w związku z art. 172 § 1 k.c. należało uznać za uzasadniony.

W orzecznictwie Sąd Najwyższego zostało wyjaśnione, że wynikająca z art. 321 k.p.c. zasada rządząca rozstrzyganiem spraw w procesie, według której

zakres wyrokowania jest określony żądaniem pozwu, ma – zgodnie z art. 13 § 2 k.p.c. – odpowiednie zastosowanie także w postępowaniu nieprocesowym. Z tego powodu w tym postępowaniu sąd jest – co do zasady – związany żądaniem wniosku. W sprawie o zasiedzenie wspomniane związanie żądaniem wniosku dotyczy przedmiotu zasiedzenia (np. określenia, czy chodzi o nabycie prawa własności nieruchomości lub jej oznaczonej części, czy też o nabycie określonej służebności gruntowej), nie zaś osoby, która nabyła prawo w drodze zasiedzenia czy chwili, w której to nabycie nastąpiło (por. postanowienia Sąd Najwyższego: z dnia 16 października 1997 r., I CKU 55/96, niepubl.; z dnia 7 października 2005 r., IV CK 133/05, niepubl. i z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 229/08, niepubl.). Nie można zatem odmówić racji skarżącemu, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art. 610 § 1 w związku z art. 670 § 1 i 677 § 1 k.p.c. polegającym na zaniechaniu rozważenia, czy spornej działki nie nabyli już przez zasiedzenie J. i Z.J. Ponadto trafnie skarżący zarzucił, że Sąd odwoławczy powinien – przyjąwszy złą wiarę powoda w chwili uzyskania posiadania spornej działki – rozważyć nabycie przez powoda własności tej działki w drodze zasiedzenia z doliczeniem obecnemu posiadaczowi czasu posiadania poprzednich posiadaczy. Zaniechanie tego nie pozwala odeprzeć zarzutu wydania zaskarżonego postanowienia z naruszeniem art. 172 § 2 w związku z art. 176 § 1 k.c.

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.).