

POSTANOWIENIE

Dnia 26 listopada 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku S. C. i H. C.

przy uczestnictwie P. G., T. W., G. G., G. H., G. G., J. W., T. M., G. S., I. P., G. B., S. W., J. G. i C. W.

o stwierdzenie zasiedzenia,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 26 listopada 2010 r., skargi kasacyjnej uczestników postępowania P. G., T. W., G. G., G. H., G. G., J. W., G. S., I. P., G. B., S. W., J. G. i C. W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w O. z dnia 22 grudnia 2009 r., sygn. akt IX Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w O. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Uczestnicy postępowania - P. G., T. W., G. G., G. H., G. G., G. S., I. P., G. B., S. W., J. G., C. W., J. W. zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego w O. z dnia 22 grudnia 2009 r., w którym Sąd ten zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 10 lipca 2009 r.

W sprawie tej poczyniono następujące ustalenia.

Małżonkowie B. i A. G. byli właścicielami gospodarstwa położonego w W., na terenie gminy S., składającego się z działek ewidencyjnych oznaczonych nr 173, 185 i 186 o łącznej powierzchni 7 ha 6026 m². Część przedmiotowej nieruchomości nabyli w 1937 r., pozostałą część w 1940 r. Nieruchomość ta była wpisana jedynie do niemieckich ksiąg wieczystych, a własność tej nieruchomości nie została ujawniona po ich zaniknięciu, w polskich księgach wieczystych.

Po wojnie rodzina G. starała się o wyjazd do Niemiec. A. G. z córką G. wyjechała w 1974 r., B. G. wyjechał dopiero w styczniu 1979 r., a wymeldowany został dopiero w 1982 r.

Przed wyjazdem z Polski B. G. opiekę na domem i gospodarstwem przekazał siostrze wnioskodawcy T. M. (z domu C.), której powiedział, że jeżeli nie wróci z Niemiec, to gospodarstwo należy do niej. Bezpośrednio po wyjeździe B. G., na nieruchomości tej zameldowała się T. M. w dniu 16 lutego 1979 r. i była tam zameldowana oraz mieszkała aż do swojego zamążpójścia w 1985 r.

Następnie 9 listopada 1979 r. zameldowała się na tej nieruchomości przyszła żona wnioskodawcy (H. C.), a po ślubie, który miał miejsce w dniu 6 kwietnia 1980 r., zamieszkał z nią wnioskodawca (S. C.).

Ojciec wnioskodawcy oraz T. M., S. C. nigdy na nieruchomości objętej wnioskiem nie mieszkał, ani też jej nie posiadał, zajmował natomiast sąsiednie gospodarstwo.

W 1979 roku, w którym B. G. opuścił swoje gospodarstwo, żaden z zainteresowanych w sprawie podmiotów nie uprawiał go (pola leżały odłogiem) i co najmniej do późnej jesieni gospodarstwo nie było zamieszkałe. Dopiero po swoim ślubie w 1980 r. wnioskodawcy zaczęli uprawiać pola należące do gospodarstwa małżonków G. Wnioskodawczyni z tytułu użytkowania gospodarstwa rolnego należącego do małżonków G. była ubezpieczona od stycznia 1990 r. do 30 marca 1993 r. Obecnie wnioskodawcy płacą w Gminie S. podatek jako użytkownicy gospodarstwa rolnego A. i B. G. Wnioskodawcy w przeciągu ostatnich lat wielokrotnie remontowali dom, w którym mieszkają, czynili szereg nakładów na nieruchomości objętej wnioskiem, w miarę swoich skromnych możliwości. Objęta wnioskiem nieruchomość posiada widoczne na gruncie granice i z właścicielami sąsiadujących z nią bezpośrednio nieruchomości nie ma żadnych sporów granicznych.

Wnioskodawcy – S. C. i H. C. domagali się stwierdzenia, że nabyli przez zasiedzenie, z dniem 23 września 1997 r., własność nieruchomości położonej w obrębie wsi W. nr 51 stanowiącej gospodarstwo rolne, oznaczone w ewidencji gruntów jako działki 173, 185 i 186 o łącznej powierzchni 7,60 ha. Uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie wniosku.

Sąd Rejonowy w O. postanowieniem z dnia 10 lipca 2009 r. oddalił wniosek.

Na skutek apelacji wnioskodawców, postanowieniem z dnia 22 grudnia 2009 r., Sąd Okręgowy w O. zmienił zaskarżone postanowienie i stwierdził, że wnioskodawcy S. C. oraz H. C. (z domu A.) nabyli przez zasiedzenie z dniem 9 listopada 2009 r., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, na własność nieruchomość stanowiącą gospodarstwo rolne, położoną w obrębie 14-W., jednostka ewidencyjna S., jednostka rejestrowa 112, oznaczoną numerami ewidencyjnymi działek 173, 185 i 186, o powierzchni 7.6026 ha. W pozostałym zakresie sąd ten oddalił wniosek i apelację.

Sąd II instancji stwierdził, że orzeczenie Sądu I instancji, uwzględniające stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, tj. na dzień 10 lipca 2009 r., było prawidłowe. W dacie orzekania przez Sąd Rejonowy nie upłynął bowiem jeszcze 30-letni termin z art. 172 § 2 k.c. prowadzący do zasiedzenia.

Stosownie jednak do treści art. 382 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. Sąd II instancji wydając orzeczenie bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. W szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy.

Mając na uwadze zebrany w Sądzie I instancji materiał dowodowy Sąd Odwoławczy dokonał nieco odmiennej jego oceny, a mianowicie w zakresie ustalenia daty upływu 30-letniego terminu samoistnego posiadania nieruchomości, prowadzącego do nabycia jej własności przez zasiedzenie.

Sąd Rejonowy uznał, że wymagany przepisem art. 172 § 1 k.c. termin samoistnego posiadania nieruchomości w złej wierze upłynąłby najwcześniej w kwietniu 2010 r., tj. po ślubie wnioskodawców, tymczasem w ocenie Sądu II instancji zebrany materiał dowodowy daje podstawy do przyjęcia wcześniejszej daty, tj. 9 listopada 2009 r.

Wnioskodawcy zeznali, że już jesienią 1979 r. zamieszkali w domu znajdującym się na nieruchomości objętej wnioskiem. Sąd Rejonowy nie dał wiary ich twierdzeniom

wywodząc, iż są one sprzeczne z zeznaniami siostry wnioskodawcy T. M., uczestniczki G. H. i świadka K. S. oraz dowodami ze zdjęć.

Tymczasem analiza tych dowodów nie daje podstaw do ustaleń przyjętych przez Sąd Rejonowy, że co najmniej do późnej jesieni 1979 r. gospodarstwo nie było zamieszkałe. Wprawdzie świadek K. S. zeznał, że był na gospodarstwie w październiku 1979 r. i „było tam pusto, nikogo nie było, wszystko było zarośnięte”, to wnioskodawczyni zameldowała się tam w dniu 9 listopada 1979 r. i już wtedy mogła tam mieszkać. Zeznaniami wskazanego świadka przeczą ponadto zeznania uczestniczki G. H., która wbrew ustaleniom Sądu I instancji podała, że kiedy uczestniczka G. S. przyjechała po raz pierwszy w październiku 1979 r. sprawdzić, czy ktoś w domu objętym wnioskiem jest, czy ktoś go pilnuje - to wnioskodawca w tym domu był wtedy, już tam mieszkał.

Sąd II instancji nie podziela także dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny pozostałych wskazanych dowodów. Z dużą dozą ostrożności należy podejść do zeznań uczestniczki T. M., ich analiza bowiem wyraźnie wskazuje, że uczestniczce mylą się daty i zdarzenia (np. zeznała, iż gdy brała ślub w 1985 r. to jej brat „chodził” jeszcze ze swoją żoną, ślub wziął dopiero po niej, podczas gdy wnioskodawcy zawarli związek małżeński w kwietniu 1980). Również przedłożone przez uczestników zdjęcia nie mogą być dowodem na niezamieszkiwanie wnioskodawców w przedmiotowej nieruchomości jesienią 1979 r. Nie wiadomo bowiem kiedy faktycznie zostały one wykonane, a poza tym, nawet jeżeli rzeczywiście grunty nie były jesienią 1979 r. uprawiane, to nie znaczy, że w tym czasie w domu nikt z wnioskodawców nie mieszkał. Objęcie przez wnioskodawców nieruchomości w posiadanie samoistne późną jesienią nie musi się bowiem przejawiać w jednoczesnym prowadzeniu prac polowych, które – zważywszy na porę roku – mogły być rozpoczęte np. dopiero wiosną.

Z dokumentów urzędowych wynika, że wnioskodawczyni, jeszcze jako panna, zameldowała się w domu objętym wnioskiem w dniu 9 listopada 1979 r., czym uprawdopodobniła fakt zamieszkiwania w nim. Oczywiście meldunek, jako czynność administracyjna, nie musi być równoznaczny z faktycznym zamieszkiwaniem w przedmiotowym budynku, ale uprawdopodobnia twierdzenia wnioskodawców, że już tam mieszkali. Tym samym dokonane przez Sąd I instancji ustalenia, iż późną jesienią 1979 r. przedmiotowa nieruchomość była niezamieszkała nie mogą się ostać. Doświadczenie życiowe wskazuje na to, że meldunek jest czynnością będącą następstwem

uprzedniego zamieszkania i tak też w ocenie Sądu II instancji było w przedmiotowej sprawie.

Dokonane przez Sąd Okręgowy odmienne od Sądu Rejonowego ustalenia stanu faktycznego upoważniają do oceny, że co najmniej w dniu 9.11.1979 r. wnioskodawczyni zamieszkiwała w przedmiotowej nieruchomości. Przy tym nie ma już znaczenia okoliczność, czy wnioskodawca mieszkał wtedy z nią, czy wprowadził się trochę później, bowiem bieg terminu zasiedzenia został już rozpoczęty. Za ustaleniem jednak wspólnego zamieszkiwania skarżących w przedmiotowej nieruchomości jesienią 1979 r. przemawiają cytowane wyżej zeznania uczestniczki G. H.

Z powyższych względów zaszła konieczność zmiany zaskarżonego postanowienia, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. W pozostałym zakresie (co do daty nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie – 23.09.1997 r.) apelacja jako niezasadna podlega oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

W swojej skardze kasacyjnej uczestnicy postępowania zarzucili:

I. Naruszenie prawa materialnego

a) art. 336 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż posiadaniem samoistnym zabudowanej nieruchomości w rozumieniu tego przepisu jest faktyczne władanie jej częścią polegające na zamieszkiwaniu w budynku posadowionym na tej nieruchomości w celu pilnowania go przed zdewastowaniem przez osoby trzecie oraz kradzieżami bez jednoczesnej woli posiadania tej nieruchomości jak właściciel, podczas gdy stan taki odpowiada dzierżeniu w rozumieniu art. 338 k.c. oraz poprzez uznanie iż posiadanie nieruchomości bez manifestowania woli posiadania jej jak właściciel stanowi posiadanie samoistne;

b) art. 172 § 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie (zastosowanie mimo braku przesłanek do jego zastosowania), polegające na stwierdzeniu, iż wnioskodawcy nabyli własność wskazanej we wniosku nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 9 listopada 2009 r., podczas gdy na podstawie stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie wynika, iż na ten dzień nie minął jeszcze trzydziestoletni okres posiadania samoistnego przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców, a tym samym przepis ten powinien zostać zastosowany a contrario skutkując oddaleniem wniosku o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie;

c) art. 173 k.c. w zw. z art. 172 § 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na niezastosowaniu art. 173 k.c. mimo istniejących przesłanek jego

zastosowania poprzez stwierdzenie nabycia przez wnioskodawców własności nieruchomości wskazanej we wniosku także przeciwko uczestniczce C. W. urodzonej dnia 7 lipca 1990 r., tj. przed upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletności przez tę uczestniczkę, będącą współwłaścicielką nieruchomości przedmiotowej, a tym samym poprzez zastosowanie w tym zakresie wprost art. 172 § 2 k.c., mimo iż powinien on być w tym zakresie zastosowany a contrario i prowadzić do oddalenia wniosku w stosunku do uczestniczki C. W.;

II. Naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy – art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. polegające na nie omówieniu detalicznie każdego dowodu, nie wskazaniu dokładnie które ustalenia Sądu I instancji są przez Sąd odwoławczy kwestionowane, a które przyjęte za własne i dokonaniu jedynie ogólnikowej oceny części materiału dowodowego oraz nie wskazaniu podstawy prawnej orzeczenia i nie przytoczeniu przepisów prawa mimo, iż Sąd Okręgowy rozpoznając apelację dokonał zasadniczej zmiany ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasługują na uwzględnienie podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego. Sąd Okręgowy uznał, że skoro wnioskodawczyni zameldowała się w domu objętym wnioskiem w dniu 9 listopada 1979 r., czym uprawdopodobniła fakt zamieszkiwania w nim, to jest to dowód na objęcie nieruchomości w posiadanie. Umknęło jednak uwadze Sądu, że wnioskodawcy wnoszą o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości położonej w obrębie wsi W. nr 51 stanowiącej gospodarstwo rolne, oznaczone w ewidencji gruntów jako działki 173, 185 i 186 o łącznej powierzchni 7,60 ha. Z drugiej strony Sąd Okręgowy ustalił również, że dopiero po swoim ślubie w 1980 r. wnioskodawcy zaczęli uprawiać pola należące do gospodarstwa małżonków G. Przy takich ustaleniach brak podstaw, aby za początek samoistnego posiadania całej nieruchomości, objętej wnioskiem o zasiedzenie uznać dzień 9 listopada 1979 r. Nie wyjaśnił też Sąd Okręgowy, czy obejmując w posiadanie nieruchomość, stanowiącą własność małżonków G., wnioskodawcy objęli ją od razu jako posiadacze samoistni, czy też początkowo opiekowali się tylko gospodarstwem, chroniąc je przed dewastacją. Trafnie skarżący wskazują, że takie stanowisko Sądu narusza art. 336 oraz 172 k.c., gdyż przy tak ustalonym stanie faktycznym brak podstaw do stwierdzenia, iż wnioskodawcy objęli w

samoistne posiadanie nieruchomości stanowiącą własność małżonków G. już w dniu 9 listopada 1979 r. Takie stanowisko Sądu wskazuje, że uzasadniony jest również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., gdyż w uzasadnieniu nie wyjaśniono dostatecznie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Tym samym dokonane ustalenia nie stanowią podstawy do uznania, że wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości stanowiącej własność małżonków G. już od 9 listopada 1979 r., a w konsekwencji, aby na dzień 9 listopada 2009 r., spełnione zostały przesłanki nabycia przez wnioskodawców tej nieruchomości na własność w drodze zasiedzenia.

Trafnie skarżący podnoszą, że zaskarżone orzeczenie narusza również art. 172 § 2 k.c. w związku z art. 173 k.c. Współwłaścicielką nieruchomości i uczestniczką postępowania o zasiedzeniu której przez wnioskodawców z dniem 9 listopada 2009 r. orzekł Sąd w zaskarżonym orzeczeniu jest C. W. urodzona dnia 7 lipca 1990 r., Zgodnie z art. 173 k.c. termin zasiedzenia w stosunku do tej uczestniczki nie mógł się skończyć wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania przez nią pełnoletności. Uczestniczka ta stała się pełnoletnia w dniu 7 lipca 2008 r., w stosunku do niej termin zasiedzenia mógł się skończyć dopiero po dniu 7 lipca 2010 r. W tej sytuacji uznanie, że wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości, której współwłaścicielką jest C. W., już z dniem 9 listopada 2009 r., narusza art. 172 w związku z art. 173 k.c.

Mając na względzie, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się uzasadnione Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji.