

POSTANOWIENIE

25 listopada 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Pawłyszcz

na posiedzeniu niejawnym 25 listopada 2025 r. w Warszawie
w sprawie z wniosku P.Ł. i M.Ł.
z udziałem Miasta S.
o stwierdzenie zasiedzenia,
na skutek skargi kasacyjnej Miasta S.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Katowicach z 8 grudnia 2023 r.,
IV Ca 260/22,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

(G.G.)

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 30 grudnia 2021 r., I Ns 113/21, Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich oddalił wniosek małżonków o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości stanowiącej własność gminy.

Postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną Sąd Okręgowy w Katowicach zmienił postanowienie Sądu pierwszej instancji i stwierdził, że wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie, do majątku objętego małżeńską wspólnością majątkową, własność nieruchomości.

Sąd drugiej instancji ustalił, że poprzednicy prawni wnioskodawców nabyli od Skarbu Państwa nieruchomość, którą w stanie ogrodzonym darowali wnioskodawcom w 1967 roku. W obrębie ogrodzenia znajdowała się jednak działka

stanowiąca własność Skarbu Państwa, o czym wnioskodawcy nie wiedzieli. W latach 70-tych i 90-tych XX w. posiadacze wzniesli na tej działce zabudowania i przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę nie zwrócono im uwagi, że zamierzają budować na gruncie Skarbu Państwa (dokładne granice działek zostały wytyczone dopiero w 2019 roku).

Od 1 stycznia 2005 do 31 grudnia 2006 r. wnioskodawców łączyła z gminą umowa dzierżawy gruntu położonego za ogrodzeniem wnioskodawców. W 2007 r. wnioskodawcy zawarli z gminą umowę dzierżawy od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2009 r., w której jako przedmiot dzierżawy wymieniono nie tylko działkę znajdującą się za płotem posesji wnioskodawców, objęta wygasłą umową z 2005 roku, ale także sporną działkę w granicach ogrodzenia wnioskodawców. Analogiczną umowę dzierżawy posiadacze zawarli z gminą na okres od 1 lutego 2010 r. do 31 stycznia 2013 r. Kolejna umowa dzierżawy od 1 lutego 2018 r. do 31 stycznia 2019 r. obejmowała tylko grunt za płotem posesji wnioskodawców i nie wymieniała spornej działki.

Fakt, że pierwsza umowa dzierżawy z 1 stycznia 2005 r. nie obejmowała przedmiotu wniosku o zasiedzenie Sąd drugiej instancji ustalił w oparciu o dowód z tej umowy, uznając za dostateczne uprawdopodobnione oświadczenie wnioskodawców, że wcześniej tym dowodem nie dysponowali i odszukali go dopiero na etapie wnoszenia apelacji.

Sąd odwoławczy uznał, że sporna nieruchomość przestała być własnością Skarbu Państwa z chwilą nabycia jej z mocy ustawy przez gminę 27 maja 1990 r. i od tego dnia rozpoczął swój bieg termin jej zasiedzenia na rzecz wnioskodawców. W ocenie Sądu Okręgowego termin ten wynosi lat 30, gdyż nie sposób przyjąć, aby wnioskodawcy objęli posiadanie nieruchomości w dobrej wierze (art. 172 § 2 k.c.).

Termin zasiedzenia w niniejszej sprawie - wynoszący lat 30 i rozpoczynający swój bieg w dniu 27 maja 1990 r. - zakończyłby swój bieg dopiero w dniu 27 maja 2020 r. Termin ten uległ jednakże skróceniu, zgodnie z art. 10 ustawy z 28 lipca 1990 r. zmieniającej Kodeks cywilny, o czas, w którym wnioskodawcy posiadali nieruchomość przed dniem jej wejścia w życie, ale nie więcej niż o połowę wymaganego terminu zasiedzenia, czyli w niniejszej sprawie o 15 lat. Zatem termin

zasiedzenia upłynął 27 maja 2005 r. i z dniem następnym wystąpił skutek prawny zasiedzenia wyrażający się w nabyciu przez wnioskodawców prawa własności spornej nieruchomości.

Gmina wniosła o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania ze względu na:

1) wystąpienie w sprawie istotnego zagadnienia prawnego: czy później dokonywane czynności prawne, niepowiązane z pierwotną czynnością, mogą stanowić podstawę do dokonania wykładni wcześniej złożonego oświadczenia woli, tj. umowy dzierżawy z 1 stycznia 2005 r.;

2) oczywistą zasadność skargi kasacyjnej w zakresie zarzutu naruszenia art. 381 i 233 § 1 k.p.c. przez dopuszczenie dowodu z umowy dzierżawy na etapie postępowania drugoinstancyjnego mimo niewykazania przez wnioskodawców braku winy w nieprzedłożeniu tego dokumentu przed Sądem Rejonowym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione zagadnienie prawne nie występuje w niniejszej sprawie. Skarżący uzasadniając powyższą podstawę przyjęcia skargi do rozpoznania przywołał art. 65 k.c. Skarżący powołał orzecznictwo Sądu Najwyższego, w którym wskazywano, że późniejsze zachowanie stron co do umowy, może stanowić kryterium oceny oświadczeń woli składanych przy zawieraniu pierwotnej umowy. Jednocześnie skarżący przyznał, że dalsze umowy zostały zawarte już po wygaśnięciu pierwszej z umów i jako takie nie wpływają na jej treść. W jego ocenie, mimo że w umowie dzierżawy z 1 stycznia 2005 r. nie wymieniono działki stanowiącej przedmiot wniosku o zasiedzenie, to fakt, że w kolejnych umowach za lata 2007 – 2013 r. została ona objęta kolejnymi umowami dzierżawy, sprawia, że należy uznać, że i pierwsza umowa obejmowała sporną działkę.

Skarżący pomija jednak fakt, że wskazywane przez niego orzecznictwo odnosi się do realizacji jednej konkretnej umowy, a w niniejszej sprawie mamy do czynienia z czterema umowami, w których albo ujmowano przedmiot zasiedzenia, albo nie – i zgodny zamiar stron i cel należy odnosić do każdej zawartej umowy. Skarżący zmierza do podważenia oceny Sądu Okręgowego, iż do przekształcenia

posiadania samoistnego w posiadanie zależne, na mocy umowy dzierżawy, nie doszło już 1 stycznia 2005 r., lecz najwcześniej w 2007 roku, tj. po upływie terminu zasiedzenia. Argumentem za takim rozumieniem umowy z 2005 roku ma przemawiać fakt, że w następnej umowie dzierżawy z 2007 roku już wyraźnie wymieniono sporną działkę. Jednak okoliczność, że przy podpisywaniu umowy z 2007 roku wnioskodawcy już wiedzieli, że jedna z działek wchodząca w skład ich posesji od 1967 roku, jest wpisana w księdze wieczystej jako własność gminy, nie stanowi argumentu za tezą, iż wiedzieli to już 1 stycznia 2005 r. Przy tym samo dowiedzenie się, że przedmiot władania jest cudzą własnością, nie przekształca posiadania samoistnego w posiadanie zależne. Konieczna jest jeszcze zmiana charakteru władania przez zawarcie odpowiedniej umowy z właścicielem lub przynajmniej zachowywanie się wobec właściciela jak jego dzierżawca lub inny posiadacz zależny.

Oczywista zasadność skargi powołana przez skarżącego także nie została przez niego wykazana. Skarżący wskazał, że Sąd drugiej instancji w sposób oczywisty naruszył art. 381 i 233 § 1 k.p.c. oraz art. 6 k.c. dopuszczając spóźniony dowód złożony przez stronę. Tymczasem sąd nie może naruszyć ograniczeń w przedstawianiu dowodów przez przeprowadzenie dowodu. Sąd może naruszyć te ograniczenia przez bezpodstawne pominięcie dowodu. Dlatego zarzut naruszenia prawa przez przeprowadzenie dowodu z umowy z 1 stycznia 2005 r. jest niezasadny.

Ponadto Sąd Okręgowy koncentrował się na zagadnieniu, czy posiadanie samoistne przedmiotu wniosku uległo przekształceniu w posiadanie zależne 1 stycznia 2005 r. Ta okoliczność byłaby istotna tylko przy założeniu objęcia przedmiotu zasiedzenia w posiadanie samoistne w 1967 roku w złej wierze. Tymczasem w sprawie nic nie wskazuje na objęcie działki w posiadanie w 1967 roku w złej wierze. Artykuł 336 k.c. stanowi, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Z kolei art. 339 k.c. ustanawia domniemanie samoistnego charakteru posiadania. Zgodnie z art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej

lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Postanowieniem z 17 lipca 2020 r., III CSK 9/18, Sąd Najwyższy wyjaśnił pojęcie uzyskania posiadania w dobrej wierze. Wskazał, że „zasiadującego posiadacza można uznać za posiadacza w dobrej wierze wówczas, gdy w wyniku błędnego, usprawiedliwionego towarzyszącymi okolicznościami, przekonania że posiadane prawo mu przysługuje i nie narusza cudzego prawa rozpoczął posiadanie w okolicznościach je usprawiedliwiających. Pamiętając o domniemaniu z art. 7 k.c. Sąd Najwyższy w niniejszej sprawie stwierdził, że w stanie faktycznym nie ma żadnej okoliczności, która mogłaby wskazywać na objęcie posiadania przez poprzedników prawnych wnioskodawców w złej wierze. Skoro ewidencja gruntów była na tyle niedokładna, że wydając pozwolenia na budowę organy państwa nie zwróciły uwagi, że pozwolenie dotyczy gruntu państwowego, to uprawnione jest domniemanie, że poprzednicy prawni grodząc nieruchomości nabytą od Skarbu Państwa nie zdawali sobie sprawy, że ogrodzili także działkę nienależącą do nich.

Od wejścia w życie 1 października 1990 r. ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny zasiedzenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa jest dopuszczalne. Na wymagany dla zasiedzenia spornej nieruchomości wpływ miał art. 10 powyższej ustawy, zgodnie z którym jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy istniał stan, który według dotychczasowych przepisów wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, to zasiedzenie biegnie od dnia jej wejścia w życie, jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym stan ten istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę, czyli nie więcej niż o 10 lub 15 lat w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza. Ze względu na powstanie gminy jako odrębnego od Skarbu Państwa podmiotu 27 maja 1990 r. termin zasiedzenia przedmiotu wniosku rozpoczął się w tym dniu.

Ponieważ w stanie faktycznym ustalonym przez Sąd drugiej instancji nie wskazano okoliczności wskazujących, wbrew domniemaniu z art. 7 k.c., objęcia działki w posiadanie samoistne w złej wierze, należało przyjąć, że do zasiedzenia doszło 27 maja 2000 r., a zdarzenia z 2005 r. nie mają znaczenia.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ k.p.c. odmówił przyjęcia skargi do rozpoznania.

(G.G.)

[SOP]