

POSTANOWIENIE

Dnia 28 września 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku S. S.
przy uczestnictwie R. G.
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 28 września 2018 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w R.
z dnia 9 marca 2017 r., sygn. akt V Ca (...),

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

UZASADNIENIE

S. S. we wniosku z 26 października 2016 r. domagał się stwierdzenia, że dniem 24 grudnia 2008 r. nabył przez zasiedzenie udział wynoszący $\frac{1}{2}$ we własności nieruchomości złożonej z działek nr 2225/2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz nr 2332/1, nr 2231/2, nr 2327/2, nr 2425, nr 2420 położonej w H.

Postanowieniem z 30 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w Ł. stwierdził, że S. S. s. E. i F. nabył przez zasiedzenie z dniem 24 grudnia 2008 r. udział w wysokości $\frac{1}{2}$

w prawie własności działki nr 2225/2 o pow. 0,51 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w H., objętej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ł. (pkt 1) i oddalił wniosek w pozostałej części (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił, że prawomocnym wyrokiem z 9 kwietnia 2015 r., I C (...), Sąd Rejonowy w Ł. uzgodnił z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej dla nieruchomości złożonej z działek: nr 2225/2 o pow. 0,51 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, nr 2332/1 o pow. 0,68 ha, nr 2231/2 o pow. 0,14 ha, nr 2327/2 o pow. 0,05 ha, nr 2420 o pow. 0,97 ha, nr 2425 o pow. 0,32 ha w ten sposób, że stwierdził, iż jej współwłaścicielami po połowie są S. S. i R. G.

Poprzednim właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr 2225/2 był dziadek wnioskodawcy F. S., który zmarł 23 grudnia 1976 r. Od śmierci F. S. wnioskodawca sam mieszka na działce siedliskowej, zabudowanej drewnianym budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Dom, który zajmuje jest jego domem rodzinnym. Mieszka w nim praktycznie od urodzenia. Jego wujek A. S., ojciec uczestniczki R. G., po zawarciu związku małżeńskiego zamieszkał w H. S. S. użytkował również przydomowy sad i kawałek pola ornego. Wykonywał niezbędne remonty domu mieszkalnego, m.in. naprawiał dach, postawił nową werandę, wyremontował również drewnianą stodołę i postawił garaż drewniany, wolnostojący. Korzystał z gruntu położonego przy domu zbierając orzechy, jabłka. Uczestniczka nie interesowała się stanem zabudowanej działki. Nie partycypowała w kosztach remontu.

Działki o charakterze rolnym wnioskodawca uprawiał przez około 20 lat, po czym do 2004 r. dzierżawił S. K., a następnie M. K. Grunty te po śmierci F. S. były również uprawiane przez rodziców uczestniczki, którzy jeszcze w latach 90-tych opłacali nakazy płatnicze podatku rolnego wystawione na dziadków wnioskodawcy. W 2004 r. A. S. darował grunty rolne uczestniczce i od tej pory ona zajmowała się ich uprawą. Od 2006 r. uczestniczka korzysta z dopłat unijnych do gruntów rolnych, objętych żądaniem wniosku w niniejszej sprawie. Dopłaty te otrzymywała dzierżawiąca grunty – M. S.

W tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawca spełnił przesłanki nabycia przez zasiedzenie udziału we własności części nieruchomości objętej

księgą wieczystą KW nr (...), to jest zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki nr 2225/2, a w pozostałej części wniosek oddalił.

Postanowieniem z 9 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w R. oddalił apelację uczestniczki od postanowienia z 30 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i stwierdził, że długotrwałe właścicielskie posiadanie rzeczy cudzej prowadzi do nabycia jej własności przez zasiedzenie (art. 172 k.c.), a jego termin biegnie przeciwko osobie, która legitymuje się tytułem prawnym do rzeczy, ale ze swego prawa nie korzysta, tolerując władanie rzeczą przez osobę nieuprawnioną. Wnioskodawca po śmierci dziadka F. S. przejął w samoistne posiadanie nieruchomości oznaczoną jako działka nr 2225/2 wraz z zabudowaniami. To, że w 2004 r. uczestniczka w drodze darowizny nabyła własność działki nr 2225/2 nie oznacza, iż doszło do pozbawienia wnioskodawcy jej samoistnego posiadania. Umową tą ojciec uczestniczki rozporządził częścią majątku jako osoba nieuprawniona, ale pomimo tej umowy po 2004 r. wnioskodawca zabraniał jej pracować na tych działkach, bez zapytania jej rozebrał starą stodołę, stajnię, pozmieniał konstrukcję, postawił dwa garaże wolnostojące z desek. Oznacza to, że nadal to wnioskodawca czuł się właścicielem, natomiast uczestniczka nie objęła przedmiotu zasiedzenia z tą datą w posiadanie.

Na korzyść podmiotu, który faktycznie włada rzeczą, działa domniemanie z art. 340 k.c., tj. domniemanie ciągłości posiadania. Wiąże ono sąd, dopóki nie zostanie obalone (art. 234 k.p.c.). Możliwość dysponowania nieruchomością, zarówno przejawiająca się w formie pozytywnej (oddanie w posiadanie zależne), jak i negatywnej (odmowa ustanowienia określonego prawa), należy do zachowań właścicielskich. Do takich zachowań należy też podejmowanie decyzji co do tego, w jaki sposób nieruchomość będzie wykorzystywana, czy będą na niej prowadzone określone uprawy, czy też będzie odłogowana. To, że wnioskodawca nie opłacał podatków za nieruchomość, z której korzysta nie świadczy o braku woli posiadania jej dla siebie (postanowienia Sądu Najwyższego z 5 czerwca 2009 r., I CSK 430/08, z 15 października 2015 r., II CSK 811/14). Biegu terminu zasiedzenia na rzecz wnioskodawcy nie przerwało zawarcie umowy między uczestniczką i jej ojcem prowadzące do przeniesienia na nią własności nieruchomości. Nie było ono bowiem działaniem wymierzonym przeciwko wnioskodawcy jako posiadaczowi i

prowadzącym do pozbawienia go władania nad tą rzeczą (art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c.).

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 9 marca 2017 r. uczestniczka zarzuciła, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa materialnego, t.j.: - art. 209 k.c. w zw. z art. 206 k.c. przez ich niezastosowanie i niesłuszne przyjęcie, że posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę oraz podejmowane przez niego czynności stanowiły wyraz korzystania z prawa własności, a nie współwłasności; - art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że posiadanie wnioskodawcy miało charakter samoistny; - art. 339 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie oraz art. 6 k.c. przez niezastosowanie i przyjęcie że posiadanie wnioskodawcy miało charakter samoistny, podczas gdy miało ono charakter zależny, a wnioskodawca nie wykazał kiedy, i w jaki sposób zmienił jego charakter.

Uczestniczka zarzuciła też, że zaskarżone postanowienie zostało uzasadnione w sposób naruszający art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., gdyż nie wyjaśnia ono przyczyn oddalenia jej apelacji oraz uniemożliwia sformułowanie zarzutów kasacyjnych w nawiązaniu do konkretnych ustaleń Sądu będących podstawą rozstrzygnięcia. Wskazała też, że z naruszeniem art. 217 § 1, art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 381 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił jej wniosek dowodowy.

Uczestniczka wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty przez oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ugruntowany w orzecznictwie Sąd Najwyższego pogląd zakłada, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może usprawiedliwiać podstawę kasacyjną naruszenia przepisów postępowania wyjątkowo, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie posiada wszystkich koniecznych elementów lub zawiera braki uniemożliwiające przeprowadzenie jego kontroli kasacyjnej. Sąd odwoławczy nie wyrokuje na gruncie ustaleń faktycznych dokonanych przez sąd pierwszej instancji, lecz czyni własne ustalenia, które ocenia z punktu widzenia prawa materialnego.

Od ich zrelacjonowania sąd drugiej instancji jest zwolniony, gdy w całości podziela te ustalenia faktyczne, które przytoczył jako ustalenia sądu pierwszej instancji (zob. np. nieopubl. wyroki Sądu Najwyższego z 16 marca 2018 r., IV CSK 106/17, z 20 lutego 2018 r., V CSK 352/17). W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Okręgowy dał wyraz temu, że podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i ocenę dowodów, która Sąd Rejonowy do nich doprowadził. Takie umotywowanie orzeczenia w zakresie jego podstawy faktycznej byłoby wystarczające, gdyby okoliczności przytoczone przez Sąd Rejonowy były dostateczne dla stwierdzenia, że w sprawie mają zastosowanie przepisy, z których wnioskodawca wywodził zgłoszone żądanie, o czym niżej.

Nie sposób jednak odeprzeć zarzutów naruszenia art. 217 § 1, art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 381 k.p.c., gdyż z motywów zaskarżonego postanowienia nie wynika, z jakich przyczyn Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowodowy uczestniczki zgłoszony w apelacji.

Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności nieruchomości przez jej niebędącego właścicielem posiadacza samoistnego, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie przez czas oznaczony w art. 172 § 1 k.c., którego długość zależy od tego, czy posiadanie to wykonywane jest w złej, czy w dobrej wierze. Termin zasiedzenia, jak zauważył także Sąd Okręgowy, biegnie przeciwko osobie, która legitymuje się tytułem prawnym do rzeczy, ale ze swojego prawa nie korzysta.

Z przytoczonych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych mających mieć doniosłość dla rozstrzygnięcia wynika, że do 23 grudnia 1976 r. właścicielem nieruchomości obejmującej zarówno działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym, jak i położonych przy nim gruntów rolnych był dziadek wnioskodawcy F.S. Postanowienie stwierdzające nabycie spadku po nim uzyskał A.S., ojciec uczestniczki, który w 2004 r. darował całą tę nieruchomość uczestniczce. W dacie, w której miał minąć na korzyść wnioskodawcy termin nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości opisanej we wniosku (24 grudnia 2008 r.), jej właścicielką była zatem uczestniczka. Z ustaleń tych nie wynika, żeby prawo własności nieruchomości, której dotyczy żądanie wniosku miało przysługiwać uczestniczce w jakieś części, w szczególności w połowie. Nie sposób takiego wniosku wyprowadzić z sentencji przytoczonego przez Sądy obu instancji wyroku Sądu Rejonowego w Ł.,

wydanego w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w którym Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawca i uczestniczka są po połowie właścicielami nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...), składającej się m.in. z zabudowanej działki nr 2225/2. Wyrok ten zapadł 9 kwietnia 2014 r. i zgodnie z zasadą aktualności (art. 316 § 1 k.p.c.), mającą bez żadnych wyjątków zastosowanie w sprawach o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, stwierdza on, jaki jest stan prawny nieruchomości, której dotyczy w dacie jego wydania, a nie wcześniej albo później (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2017 r., IV CSK 718/16, z 22 lutego 2018 r., I CSK 391/17). Uprawomocnienie się wyroku z 9 kwietnia 2014 r. wydanego w relacjach między tymi samymi stronami, które biorą udział w niniejszym postępowaniu oznacza, że uczestniczka w kwietniu 2014 r. była współwłaścicielką nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...). Sąd Okręgowy nie przytoczył żadnych okoliczności, na podstawie których można by wnioskować, że nieruchomość objęta wspomnianą księgą wieczystą już w grudniu 2008 r. była przedmiotem współwłasności, a gdyby tak miało być, to jakim osobom i w jakich udziałach przysługiwał status jej współwłaścicieli. Uczestniczka wprawdzie zdaje się przychylić do tezy, że 24 grudnia 2008 r. nieruchomość będąca przedmiotem zasiedzenia pozostawała we współwłasności, o czym świadczy sformułowany przez nią zarzut naruszenia „art. 209 k.c. w zw. z art. 206 k.c. przez przyjęcie, że posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę oraz podejmowane przez niego czynności stanowiły wyraz korzystania z prawa własności, a nie współwłasności”, ale zasadności tego zarzutu nie sposób jest rozważyć, gdyż z ustaleń Sądu nie wynika, między jakimi osobami miałyby istnieć ta współwłasność i w jakich udziałach, co świadczy o niedostatkach uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, uniemożliwiających dokonanie jego kontroli kasacyjnej.

Prawomocne oddalenie wniosku w części, w jakiej dotyczył on nabycia przez wnioskodawcę przez zasiedzenie udziału we własności gruntów rolnych położonych przy działce siedliskowej oznacza, że Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do przyjęcia, iż wnioskodawca spełnił co do tych gruntów przesłanki określone w art. 172 § 1 k.c. Zarazem jednak Sąd Okręgowy odwołał się do ustaleń wskazujących na to, jakie czynności podejmował wnioskodawca w odniesieniu do nieruchomości

zabudowanej budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi i stwierdził, że wskazujące na samoistność jej posiadania w udziale wynoszącym $\frac{1}{2}$. Przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być nie tylko nieruchomości, jako całość, ale i udział w jej własności. Konieczne jest jednak zidentyfikowanie tych okoliczności, które świadczą o tym, że zarówno corpus, jak i animus posiadacza odnosiły się do udziału we własności nieruchomości o określonej wielkości. W motywach zaskarżonego postanowienia nie ma jednak mowy o tym, jakiego rodzaju akty władania nieruchomością przez wnioskodawcę świadczyły o posiadaniu przez niego udziału we własności nieruchomości i co zadecydowało o określeniu jego wielkości na $\frac{1}{2}$ (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 maja 2018 r., I CSK 61/18, nieopubl.). Trafnie zatem uczestniczka zarzuca, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art. 172 w zw. z art. 336 k.c.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2, art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

aj