

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie ze skargi M. K. i R. M.

o wznowienie postępowania zakończonych prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w O. z dnia 6 października 2010 r., sygn. akt I Ns [...], wydanym w sprawie z wniosku G. U.

przy uczestnictwie W. U., L. G., B. S., T. B., B. B.-Z., Skarbu Państwa - Starosty O. i Gminy Miasta J.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 30 czerwca 2016 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Gminy Miasta J.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt IV Ca [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające  
go postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia [X] lipca 2013 r. i  
przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w O.  
do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach  
postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia [X] lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w O. zmienił postanowienie z 6 października 2010 r., wydane w sprawie I Ns [...] w ten sposób, iż stwierdził, że G. U. i W. U. z dniem 31 grudnia 2010 r. nabyli na własność przez zasiedzenie działkę nr [...]7 o pow. 478 m<sup>2</sup>, położoną w J. przy zbiegu ulic A. i W. - w częściach równych; R. M. z dniem 31 grudnia 2010 r. nabył na własność przez zasiedzenie działkę nr [...]8 o pow. 226 m<sup>2</sup> i [...]9 o pow. 246 m<sup>2</sup> położoną w J. przy ul. W.; M. K. z dniem 31 grudnia 2010 r. nabył na własność przez zasiedzenie działkę nr [...]10 o pow. 475 m<sup>2</sup> położoną w J. przy ul. W. oraz orzekł o kosztach postępowania. Sąd ten ustalił, że powyższa nieruchomość, jako część dawnej działki hipotecznej nr [x] o obszarze 2095 m<sup>2</sup>, była uregulowana w księdze hipotecznej pod nazwą „T. [...]”. Własność powyższej działki od 1939 r. przypadała po połowie w niepodzielnych częściach B. S. i L. G.. Nieruchomość do przełomu lat 70 i 80 ubiegłego stulecia nie była w żaden sposób zagospodarowana i użytkowana. Pod koniec lat 70-tych nieruchomością zaczęli się interesować mieszkający na sąsiadujących nieruchomościach R. M., M. K. oraz ojciec G. U. – R. B.. W tym okresie R.M. mieszkał wraz z rodzicami na działce nr ew. [...]1, M. K. od ślubu w 1979 r. u teścia M. F. na działce nr ew. [...]2, natomiast G. U. wraz z mężem W. U. na działce nr ew. [...], stanowiącej w 1/2 części własność matki G. U. – S. H. B.. Zainteresowanie działką nr [X] jako pierwszy wykazał R. B., który jeszcze w latach 70-tych - ok. 1976 r. zaczął użytkować bliżej nieokreśloną część tej działki oraz odprowadzać podatki od pow. 1028 m<sup>2</sup>. Na przełomie lat 70 i 80 również R. M. i M. K. zaczęli wykazywać chęć korzystania z działki. W 1980 r. R. M. zwrócił się do Urzędu Miejskiego w J. z podaniem o umożliwienie mu dzierżawy części działki nr ew. [X], jednakże nie uzyskał żadnej odpowiedzi. O powyższym dowiedział się M. F., teść M. K., i wspólnie z R. B. zaczęli grodzić działkę nr ew. [X], dzieląc ją na pół. Widząc to R.M. upewnił się w Urzędzie Gminy, że M. F. i R. B. nie mają żadnego dokumentu, który uprawniałby ich do zajęcia i ogrodzenia części działki nr [X] i zgłosił chęć uczestnictwa w rozgradzaniu tej działki. Ostatecznie nieruchomość została podzielona na 3 stosunkowo równe części. Część działki nr ew. [X] zagrodzoną

przez R. B. zaczęli użytkować W. i G. U.. Przy samym płocie oddzielającym tą część od części R. M. małż. U. wzniesli garaż, w którym W. U. trzymał samochód dostawczy. Na pozostałej części były sadzone ziemniaki i inne warzywa. Od śmierci R. B. w 1989 r. tą częścią działki nr [X] władali wyłącznie W. i G. U.. R. M. mieszkał do 1982 r. na sąsiedniej działce nr [Y]. Po tej dacie wyprowadził się, jednakże jego rodzice mieszkali w J. na działce nr [Y] aż do śmierci. Na zagrodzonej części działki nr [X] R. M. postawił drewniany domek letniskowy, natomiast jego ojciec pobudował komórkę, w której trzymał kury. Doprowadził z działki rodziców wodę i światło, a w późniejszym okresie wykonał na swojej części studnię. Po 2008 r. R. M. bywał na działce jedynie okazjonalnie. Ogrodzenie pomiędzy jego częścią działki nr ew. [X], a częścią W. i G. U. istniało do wiosny 2011 r., kiedy to zostało usunięte przez G. i W. U.. G. U. i W. U. usunęli ogrodzenie i wyburzyli garaż, a następnie pobudowali nowe betonowe ogrodzenie, przesuwając je o ponad 10 m w kierunku działki R. M.. M. K. zamieszkiwał na działce nr [Y] do 1988 r. Na zagrodzonej przez siebie części działki nr [X] posadził drzewa owocowe oraz uprawiał warzywa, miał również kurnik. Nadal użytkuje tę część, aktualnie są na niej dwie wiaty. W 2010 r. R. M. postanowił, aby wspólnie z pozostałymi osobami władającymi działką nr [X] uregulować jej stan prawny poprzez wniesienie wspólnego wniosku o zasiedzenie poszczególnych części tej działki. W związku z powyższym skontaktował się z G. U. i M. K. oraz zorganizował spotkanie w kancelarii swego pełnomocnika, które miało miejsce we wrześniu 2010 r. Po tym spotkaniu R. M. zlecił geodecie wykonanie stosownej mapy. G. U. nie poinformowała R. M. i M. K., że od listopada 2006 r. toczy się z jej wniosku postępowanie o zasiedzenie działki.

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 12 lutego 2015 r. oddalił apelację G. U., uznając ją za niezasadną. Sąd drugiej instancji przyjął, że w świetle prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych, które Sąd Odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne, Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że zostały wykazane przez R. M. i M. K. podstawy do wznowienia postępowania.

R. M. i M. K. jako władający częścią działki nr ew. [X] byli zainteresowani wynikiem postępowania o zasiedzenie części nieruchomości stanowiącej działkę nr [X], a postanowienie z dnia 6 października 2010 r., stwierdzające nabycie przez małżonków G. i W. U. części tej nieruchomości o pow. 0,0704 ha narusza ich prawa.

G. U. przyznała, że w trakcie spotkania z R. M. i M. K. we wrześniu 2010 r. nie poinformowała ich o sprawie o zasiedzenie toczącej się pod sygn. I Ns [...], w związku z czym nie brali oni w niej udziału w charakterze uczestników postępowania i o niej nie wiedzieli.

Zdaniem Sądu Okręgowego, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie daje podstawy do stwierdzenia, że od 1980 r. działka ew. nr [X] była w posiadaniu – R. K. (a następnie małżonków U.), R. M. i M. K. i została podzielona na trzy równe części. R. B. (po jego śmierci małżonkowie U.), R. M. i M. K. byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości i władają gruntem nieprzerwanie od 1980 r. Wobec tego nabyli oni własność nieruchomości z dniem 31 grudnia 2010 r. Wskazał także, że z uwagi na obowiązujące przepisy prawne, to jest art. 177 k.c. w okresie 1964-90 r. nie było możliwe zasiedzenie własności państwowej. Przepis powyższy przestał obowiązywać w dniu 1 października 1990 r, uchylony ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny, a na podstawie art. 9 oraz art. 10 ustawy o zmianie ustawy kodeks cywilny, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zastosowanie mają przepisy niniejszej ustawy, w szczególności co do możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie oraz obliczania terminów zasiedzenia. Zgodnie z art. 10 termin zasiedzenia, biegł od dnia wejścia tej ustawy w życie, ale mógł ulec skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Powyższe uregulowanie znajduje także zastosowanie w sytuacji, gdy nieruchomość przed utratą obowiązywania art. 177 k.c. wyłączającego nabycie własności nieruchomości państwowych przez zasiedzenie, z uwagi na wejście w życie w dniu 27 maja 1990 r. ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, przeszła na własność jednostki samorządu terytorialnego.

Skarga kasacyjna uczestnika - Gminy Miasta J. od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 12 lutego 2015 r. została oparta na podstawie naruszenia przepisów postępowania (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.). W ramach tej podstawy skarżący zarzucił obrazę art. 386 § 1 - 4 w zw. z art. 510 k.p.c. oraz art. 45 i art. 176 ust. 1 w zw. z art. 78 i art. 8 ust. 2 Konstytucji, art. 510 w zw. z art. 144 k.p.c.,

art. 607 w zw. z art. 510 k.p.c. oraz art. 232 i art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. W oparciu o te zarzuty wniosł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w W. oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego w O. z dnia [X] lipca 2013 r. w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w O. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieuzasadniony był zarzut pozbawienia uczestnika postępowania Gminy Miasta J. możliwości obrony praw z uwagi na jego udział w sprawie dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, kiedy to Gmina Miasta J. przystąpiła do udziału w postępowaniu. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 510 § 1 k.p.c. zainteresowany wynikiem postępowania może wziąć udział w „każdym stanie sprawy aż do zakończenia postępowania w drugiej instancji”. Pozbawienie możliwości obrony praw wiąże się natomiast ze sposobem prowadzenia postępowania już z udziałem uczestnika postępowania, który wziął udział w toczącym się już wcześniej postępowaniu (zob. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98). Zarzuty podniesione przez skarżącą nie wskazują, aby w postępowaniu związanym z jej udziałem została pozbawiona możliwości obrony swoich praw.

Zasadnie natomiast skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które spowodowało, że Gmina Miasta J. nie była uczestnikiem postępowania przed sądem pierwszej instancji. Art. 510 § 2 k.p.c. nakazuje sądowi wezwanie do udziału w sprawie osoby zainteresowanej wynikiem postępowania. W sprawach z zakresu prawa rzeczowego, dotyczących nieruchomości ujawnionych w księdze wieczystej, wymagane jest dołączenie do wniosku wszczynającego postępowanie odpisu z właściwej dla takiej nieruchomości księgi wieczystej. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia oraz uzasadnienia poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego nie wynika, aby sądy prowadzące postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości dopuściły dowód z odpisu księgi wieczystej i na tej podstawie ustaliły między innymi stan prawny nieruchomości, w tym osobę właściciela (właścicieli) nieruchomości, co miało zasadnicze znaczenie dla toczącego się postępowania. W sprawie o zasiedzenie do kręgu osób

zainteresowanych w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c. należy przede wszystkim dotychczasowy właściciel nieruchomości, a wnioskodawca powinien go wskazać we wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Sąd ewentualnie z urzędu powinien podjąć także czynności zmierzające do ustalenia właściciela i w razie potrzeby wezwać go do udziału w sprawie. Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy między innymi w postanowieniu z dnia [X] lutego 2015 r., I CSK 82/14. Sąd Okręgowy bez dokonania ustaleń dotyczących właściciela nieruchomości w okresie biegu terminu zasiedzenia, dokonał rozważań, w których wskazał na ograniczenia w nabywaniu przez zasiedzenie własności państwowej i podobnie bez odpowiednich ustaleń faktycznych odwołał się do przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Mimo tego rodzaju rozważań, nie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia także daty, od której rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia. Z tych względów doszło do naruszenia także art. 172 k.c.

Wyżej wskazane uchybienia, o charakterze oczywistym, nie pozwalają również stwierdzić, czy prawidłowo został określony krąg uczestników postępowaniu, a w szczególności czy status uczestnika postępowania powinni mieć przedwojenni właściciele nieruchomości lub ich spadkobiercy. W takim przypadku sąd powinien rozważyć, czy z uwagi na upływ czasu uczestnikami postępowania mogli być B. S. i L. G., uznani przez Sąd za osoby żyjące i jedynie nieznane z miejsca pobytu. W postępowaniu byli zastępowani przez kuratora ustanowionego na podstawie art. 144 § 1 k.p.c., co mogło nastąpić z naruszeniem tego przepisu.

Uzasadniony był zarzut naruszenia art. 232 i art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. Sąd drugiej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia nie odniósł się bowiem w żaden sposób do dowodów zgłoszonych przez skarżącą w piśmie z dnia 8 lipca 2014 r.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna była uzasadniona i zaskarżone nią postanowienie na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. podlegało uchyleniu, z przekazaniem sprawy Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania.

$a_j$

$[l.n]$