

POSTANOWIENIE

Dnia 4 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku W. S.

przy uczestnictwie B. D., Z. S. , K. S. S. , J. S., L. S., E. S., A. G., K. S., A. S., M.B.,
B. S., A. B. W. , A. V., J. V., E. N. W., M. R. G. i A. R.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 4 listopada 2016 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania B. D.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 14 maja 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyła zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawca W. S. wniósł o stwierdzenie, że H. S. nabyła z dniem 1 stycznia 1985 r. własność niezbudowanej nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne o pow. 2,6209 ha, położonej w W., dzielnicy (...) przy ul. K., złożonej z działek nr [...]/3, [...]/4, [...]/5, [...]/6, [...]/7, [...]/8, [...]/9, [...]/10, [...]/11, [...]/12, [...]/13, [...]/14, [...]/15 i [...]/16 z obrębu [...] o łącznej pow. 1,1590 ha oraz z działki nr [...]/2 z obrębu [x] o pow. 1,4619 ha, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą Nr (...)

Uczestnicy Z. S. i K. S. S. poparli żądanie wniosku. Uczestnicy A. R., A. V. i J. V. wniesli o oddalenie wniosku. Pozostali uczestnicy nie zajęli stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z 15 października 2013 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek. Sąd ten ustalił, że 7 grudnia 1959 r. pomiędzy Biurem Budowy [x] (...) w W. i B. S. została zawarta umowa w celu wprowadzenia B. S. w posiadanie nieruchomości zamiennej stanowiącej działkę nr [y] w G. o pow. 2,71 ha, z prawem jej użytkowania. Nieruchomość ta została jej przyznana w ramach odszkodowania za grunt rolny o pow. 2,71 ha położony w W. na terenie lokalizacji [x] (...), z którego B.S. została wywłaszczona. Zgodnie z § 4 umowy z 7 grudnia 1959 r. przyznanie B.S. tytułu własności do nieruchomości zamiennej miało nastąpić na podstawie ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, ale ostatecznie nigdy nie nastąpiło.

B.S. zmarła 4 grudnia 1972 r. Wchodzące w skład spadku po niej gospodarstwo rolne położone w G. stanowiące działkę o pow. 2,71 ha odziedziczyła córka H.S. w całości. H. S. zmarła 23 stycznia 1986 r., a gospodarstwo rolne należące do spadku po niej odziedziczyli: mąż K. A. S. w 5/10 częściach oraz rodzeństwo: L. B. , S. S., E. S., J. S. i M. S. w częściach po 1/10.

Spadek po K. S. zmarłym 2 lipca 1991 r. nabyła jego siostra B. M. S., która zmarła 14 grudnia 2002 r., a spadek po niej nabyli w częściach po 1/2: mąż Z. S. S. i córka K. E. S. S..

S. S. zmarł 21 stycznia 2004 r., a spadek po nim nabyła córka B. S.. E. S. zmarł 3 grudnia 2004 r., a spadek po nim nabyli w częściach po 1/3: A. E. S., W. . S.

i L. R. S. A. E. S. zmarł 8 listopada 2005 r., a spadek po nim nabyli w częściach po 1/3; żona E. S. oraz dzieci A. S. i K. S..

J. S. zmarł 28 października 2009 r., a spadek po nim nabyły córki w częściach po 1/2: A. M. S. i M. B. B..

M. S. zmarł 19 marca 1996 r., a spadek po nim nabyły w częściach po 1/2: żona J. S. i córka B. D..

M. S. w latach 80-tych, aż do swojej śmierci w 1996 r., był w posiadaniu nieruchomości wskazanej we wniosku. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w której jako właściciele ujawnieni są aktualnie: A. B. W., A. V., J. V., E. N. W., M. R. G. i A. R..

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż przytoczone w nim okoliczności nie zostały wykazane. Zdaniem tego Sądu z ust. 6 umowy z 7 grudnia 1959 r. nie wynika, żeby B. S. weszła z tym dniem w posiadanie nieruchomości o pow. 2,71 ha w G., stanowiącej ówczesznie działkę nr [z], na warunkach ustalonych tą umową. Ze sposobu zredagowania umowy wynika, iż jej tekst był standardowo przygotowany i wykorzystywany przez Biuro Budowy [x] (...) w W. do przydzielania nieruchomości zamiennych osobom, które zostały wywłaszczone ze swoich gruntów zlokalizowanych na terenie dzielnicy (...). Również pismo Ministerstwa Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych Biura Budowy [x] w W. z 1 grudnia 1959 r., zawiadamiające m.in. B. S. o wyznaczonym na 7 grudnia 1959 r. na godz. 9.00, terminie okazania i przekazania gruntu zamiennego w G. nie dowodzi, że objęła ona w posiadanie grunt zamienny. Potwierdza ono jedynie, że nieruchomość zamienna została okazana B. S. i wydana w takim znaczeniu, że miała ona możliwość objęcia jej w posiadanie. O władaniu gruntem przez B. S. nie świadczy też wypis w ewidencji gruntów, w którym w uwagach zaznaczone zostało w odniesieniu do każdej z działek, że włada nimi B. S. W ewidencji gruntów jako właściciela nieruchomości, której dotyczy wniosek ujawniono Skarb Państwa, a jako użytkownika: B. S.. W ewidencji nie ma informacji, czy B. S. użytkowała grunty na podstawie tytułu prawnego, czy jako posiadacz samoistny. W ocenie Sądu Rejonowego z dowodów

osobowych również nie wynika, żeby nieruchomości, której dotyczy wniosek znalazła się kiedykolwiek w posiadaniu B. S., bądź jej córki H. S..

Postanowieniem z 14 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego. Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy. Stwierdził, że zgodnie z art. 172 § 2 k.c. w brzmieniu sprzed 1990 r., własność nieruchomości w drodze zasiedzenia nabywa jej samoistny posiadacz, pod warunkiem władania nieruchomością jak właściciel (art. 336 k.c.) przez ustawowo oznaczony okres, tj. 10 lub 20 lat w zależności od wykonywania prawa w dobrej lub złej wierze. Przez otoczenie osoba taka powinna być postrzegana jako właściciel. Stosownie do art. 10 ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321), która weszła w życie 1 października 1990 r., do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie tej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy Kodeksu cywilnego przewidującego dłuższe okresy posiadania dla nabycia własności przez zasiedzenie. Z posiadaniem związane są trzy domniemania: posiadania samoistnego (art. 339 k.c.), ciągłości posiadania (art. 340 k.c.) i jego zgodności z prawem (art. 341 k.c.). Zgodnie z art. 7 k.c. domniemywa się dobrą wiarę posiadacza, jeśli ustawa wiąże z taką kwalifikacją skutki prawne. Istnienie dobrej wiary w sprawie o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie ocenia się na chwilę objęcia nieruchomości w posiadanie. Posiadanie samoistne to wola posiadacza władania rzeczą dla siebie, przejawiająca się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wyróżnia się dwa jego elementy: fizyczne władanie rzeczą (*corpus*), oraz zamiar władania rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*).

Ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika, czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje swą treścią odpowiadałyby dyspozycjom właściciela. Zdaniem Sądu Okręgowego, z ustalonych okoliczności wynika, że B. S. uzyskała możliwość posiadania zależnego nieruchomości, której dotyczy wniosek. Miała ona świadomość, iż na podstawie umowy z 7 grudnia 1959 r. nie uzyskała własności

nieruchomości. Art. 10 ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości stanowił, iż za wywłaszczoną nieruchomość stanowiącą gospodarstwo rolne, na żądanie właściciela, winno mu się dostarczyć zamiast odszkodowania pieniężnego w miarę możliwości, odpowiednią nieruchomość zamienną. Według art. 24 tej ustawy, w razie przyznania odszkodowania przez dostarczenie nieruchomości zamiennej, orzekało się o nadaniu własności tej nieruchomości, co w stanie faktycznym sprawy nigdy nie nastąpiło.

W ocenie Sądu Okręgowego, B. S. miała możliwość władania nieruchomością, której dotyczy wniosek i powinna była podjąć działania nakierowane na zmianę charakteru posiadania nieruchomości z zależnego na samoistne, ale takich działań nie podjęła. Po jej śmierci członkowie rodziny od lat 70-tych do lat 90-tych uprawiali tę nieruchomość, przy czym z materiału dowodowego nie wynika, aby czynili to jako posiadacze samoistni, akcentując względem Skarbu Państwa, wolę władania nieruchomością jak właściciele. Brak jest dowodów świadczących o zmianie przez nich charakteru posiadania z zależnego w samoistne.

Sąd Rejonowy wskazał, że przyczyną oddalenia wniosku w jego zmodyfikowanej postaci było i to, że do 30 września 1990 r. nie można było zasiedzieć nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 14 maja 2015 r. uczestniczka B.D. zarzuciła, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa materialnego, a mianowicie art. 172 § 2 k.c. w związku z art. 366 k.c. (zapewne - art. 336 k.c.) poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż B. S. oraz H. S. nie były posiadaczkami samoistnymi nieruchomości, której dotyczy wniosek oraz z naruszeniem prawa procesowego, a mianowicie art. 244 § 1 k.p.c. oraz art. 365 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, iż umowa z 7 grudnia 1959 r. oraz wypisy z rejestru gruntów nie są dokumentami urzędowymi, stanowiącymi dowód samoistnego posiadania przez B. S. oraz H. S. nieruchomości, zaś postanowienie Sądu Rejonowego W. z 21 maja 1979 r. w sprawie V Ns (...) nie wiąże w niniejszej sprawie co do odziedziczenia przez H. S. gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodziła nieruchomość będąca przedmiotem postępowania.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie skarżąca zarzuca, że Sąd Okręgowy, który jednoznacznie dał wyraz temu, że aprobuje ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i ich ocenę prawną, pominął zarazem, iż w ustaleniach tych mieści się też informacja o odziedziczeniu gospodarstwa rolnego B. S. przez jej córkę H.S. Z postanowienia Sądu Rejonowego w W. z 21 maja 1979 r., V Ns (...), wydanego w sprawie spadkowej B. S. , wynika, że gospodarstwo to położone było w G. i stanowiło działkę o powierzchni 2,7 ha, nr [x] oraz nr [y], w obrębie [...] z osady tabelowej byłej wsi Z. w W. (k. 21). Sąd Okręgowy nie skonfrontował zaaprobowanych przez siebie ustaleń z przytoczoną wyżej treścią postanowienia spadkowego i nie wyjaśnił rozbieżności między faktami, których wykazaniu zaprzeczył, a rozstrzygnięciem zamieszczonym w pkt 3 zacytowanego postanowienia spadkowego. Sąd Okręgowy nie wziął także pod uwagę kolejnego postanowienia spadkowego złożonego do akt sprawy, a mianowicie postanowienia Sądu Rejonowego w W. z 20 grudnia 2012 r., I Ns (...), stwierdzającego, że w spadku po H. S. pozostało gospodarstwo rolne. W orzeczeniu tym spadkowe gospodarstwo rolne nie zostało wprawdzie bliżej zidentyfikowane, tak gdy chodzi o powierzchnię, jak i położenie, ale nie zwalniało to Sądów obu instancji od obowiązku zbadania, czy było ono gospodarstwem tożsamym z opisanym w postanowieniu wydanym 21 maja 1979 r., V Ns (...), czy też innym.

W stanie prawnym obowiązującym w datach otwarcia spadków po B. S. i H.S. gospodarstwa rolne podlegały dziedziczeniu według innych zasad niż ogólne, a sądy spadku miały obowiązek ustalenia, czy w skład spadku wchodzi gospodarstwo rolne oraz który ze spadkobierców ma kwalifikacje do jego dziedziczenia. Osoba, w spadku po której pozostało gospodarstwo rolne oczywiście nie musiała być właścicielem gruntu, na którym je zorganizowała, a spadkobranie

nie tworzyło po stronie spadkobierców silniejszego tytułu do gruntu niż ten, którym dysponował spadkodawca, niemniej jednak potwierdzało ono okoliczność, iż po spadkodawcy pozostało gospodarstwo rolne i wyznaczało krąg osób, które weszły w stosunki prawne związane z jego prowadzeniem. Postanowienia spadkowe, o których mowa wyżej są nie tylko dokumentami urzędowymi w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c., ale jako orzeczenia sądowe korzystają też z mocy wiążącej, jaką zapewnia im art. 365 § 1 k.p.c.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, wypisy z ewidencji gruntów mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c., gdyż sporządzone zostały przez upoważnione do tego organy w zakresie wyznaczonych im ustawowo kompetencji. O charakterze dokumentu stwierdzającego zawarcie umowy z 7 grudnia 1959 r. w kontekście art. 244 § 1 k.p.c. i rozróżnienia dokumentów urzędowych i prywatnych należałoby wnioskować po zbadaniu statusu jednostki organizacyjnej, która brała udział w powstaniu tego dokumentu oraz przypisanych jej wówczas zadań. Takiego badania Sąd Okręgowy nie przeprowadził.

Z zacytowanych przez Sąd Okręgowy dokumentów w postaci umowy przekazania gruntu z 7 grudnia 1959 r. oraz zawiadomienia Biura Budowy [x] (...) w W. z 1 grudnia 1959 r., wyznaczającego B. S. termin, w którym powinna stawić się w konkretnym miejscu w celu odebrania nieruchomości wyznaczonej jej jako zamienna, zdaniem tego Sądu, nie wynika, żeby B. S. z możliwości tych skorzystała i objęła w posiadanie nieruchomość zamienną. Tymczasem dokument na k. 20 akt zawiera oświadczenie B. S., że 7 grudnia 1959 r. weszła w posiadanie nieruchomości o powierzchni 2,7 ha w G. na warunkach określonych umową. Przytoczonych wyżej własnych wniosków, jakoby brak było podstaw do przyjęcia, że B. S. objęła w posiadanie grunt przydzielony jej jako zamienny, Sąd Okręgowy nie skonfrontował też z postanowieniem stwierdzającym nabycie spadku po B. S. i nie wyjaśnił, jakie zatem nieruchomości objęła ona w posiadanie i zorganizowała na nich gospodarstwo rolne, o dziedziczeniu którego orzeczono postanowieniem z 21 maja 1979 r., V Ns (...), skoro nie był to grunt wyznaczony na podstawie umowy z 7 grudnia 1959 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że czyni podstawą własnego rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, w warunkach, gdy nie sposób na ich podstawie dojść do stanowczych wniosków, czy B.S. w ogóle prowadziła gospodarstwo rolne w G., w obrębie dawnego folwarku P., podczas gdy o odziedziczeniu takiego gospodarstwa przez jej córkę wypowiedział się sąd w sprawie spadkowej. Z ustaleń tych nie wynika też, na jakim innym gruncie niż będący przedmiotem niniejszego postępowania B.S. zorganizowała to odziedziczone przez H. S. gospodarstwo rolne oraz jaki był jej status, gdy chodzi o władanie gruntami wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego.

Sądy obu instancji raz identyfikują B. S. jako tylko użytkownika gruntu będącego dla niej nieruchomością zamienną, a innym razem ogólnie nazywają ją posiadaczką zależną tego gruntu, bez wskazania na rodzaj prawa, w zakresie którego to posiadanie zależne było wykonywane. Z ustaleń poczynionych w sprawie nie wynika, jakiego rodzaju postawa B. S. miałyby świadczyć o tym, że władała nieruchomością, której dotyczy żądanie wniosku jako użytkownik, czy innego rodzaju posiadacz zależny. Wypada odnotować, że jeśli objęła nieruchomość we władanie jako zamienną za nieruchomość, której własności została pozbawiona w postępowaniu wywłaszczeniowym, to mogła się spodziewać, że tytuł, jaki do niej uzyska co najmniej nie będzie słabszy od tego, jaki miała do nieruchomości wywłaszczonej. Sąd Okręgowy nie wyjaśnił przy tym, wobec kogo jako posiadacza samoistnego to posiadanie zależne miało być wykonywane. Z ustaleń przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wynika, że aktualnie własność nieruchomości, której dotyczy żądanie ujawniona jest na rzecz osób fizycznych, a poprzednio nieruchomość miała mieć status państwowej, ale nie wynika z nich, w jakim okresie i na jakiej podstawie prawo własności nieruchomości miało należeć do Skarbu Państwa oraz kiedy i na jakiej podstawie prawo to miało przejść na rzecz osób fizycznych.

Braki i sprzeczności w obrębie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wykluczają możliwość oceny, czy spełnione zostały przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości, której dotyczy wniosek. Nie jest możliwe bowiem stanowcze stwierdzenie, czy H.S., względnie inna osoba, spełniła przesłanki określone w art. 172 i 336 k.c.

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

jw