

Sygn. akt II CSK 259/18

POSTANOWIENIE

Dnia 12 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczak (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku P. P., B. D., F. P. i A. P.
przy uczestnictwie P. W., R. P. i X. P.
o zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 12 czerwca 2019 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 27 lipca 2017 r., sygn. akt XV Ca [...],

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od wnioskodawców
na rzecz uczestników postępowania R. P. i X. P. kwotę 450
(czterysta pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 30 sierpnia 2010 r. złożonym do Sądu Rejonowego w P., a sprecyzowanym ostatecznie na rozprawie w dniu 1 czerwca 2016 r. wnioskodawcy: P. P., B. D., F. P. i A. P. domagali się stwierdzenia, że nabyli przez zasiedzenie współwłasność - w udziałach po $\frac{1}{4}$ każdy z nich - części nieruchomości gruntowej, na którą składają się budynek gospodarczy o powierzchni 212 m², określony w opinii biegłego geodety sporządzonej w niniejszej sprawie granicami ABCD oraz użytek gruntowy o powierzchni 8 m², określony w tej samej opinii granicami ABEF, znajdujące się na działce nr [...] o powierzchni całkowitej 544 m², dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą o nr [...].

Postanowieniem z dnia 28 września 2016 r., sygn. akt V Ns [...], Sąd Rejonowy w P. oddalił wniosek i pozostawił wyliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia:

Nieruchomość przy ul. W. [...] (dawniej W. [X.]) w S., o powierzchni 544 m² stanowi działka nr [...], zapisana w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P., Wydział VI Ksiąg Wieczystych nr [...].

Tabularnymi współwłaścicielami nieruchomości są P. W. w udziale wynoszącym $\frac{1}{9}$ części oraz małżonkowie X. i R. P. w udziale wynoszącym $\frac{8}{9}$ części - na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej.

W dniu 4 września 1980 r. J. S., M. W., K. P., K. R. i H. W. jako sprzedający oraz H. i A. N., X. P., J. i M. P. jako kupujący zawarli przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której sprzedający zobowiązali się przenieść na kupujących zabudowaną nieruchomość o powierzchni 544 m², położoną w S. przy ul. W. [X.]. Nieruchomość miała być kupiona w ramach współwłasności w terminie do dnia 30 września 1980 r. za kwotę 180.000 zł.

W dniu 23 września 1980 r. wskazane wyżej osoby zawarły umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W § 3 umowy postanowiono, że J. S.,

M. W., K. P., K. R. oraz H. W. sprzedają: J. i M. małżonkom P. 1/4 część nieruchomości, X. P. 1/4 część nieruchomości oraz H. i A. małżonkom N. 1/2 część nieruchomości pod warunkiem, że Naczelnik Miasta i Gminy S. nie wykona prawa pierwokupu w myśl ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach.

W § 5 umowy zastrzeżono, że nieruchomość zostanie wydana kupującym do współposiadania w dniu zawarcia umowy. W § 8 strony postanowiły, że w razie wykonania prawa pierwokupu przez Naczelnika Miasta i Gminy S. sprzedawczynie zobowiązują się do zwrotu pobranej ceny, a kupujący do wydania nieruchomości w posiadanie sprzedawczyniom i to obie strony w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykonaniu tego prawa.

Pismem z dnia 9 października 1980 r. Naczelnik Miasta i Gminy poinformował, że nie korzysta z prawa pierwokupu tej nieruchomości.

Nieruchomość przy ul. W. [...] w S. w 1980 r. była zabudowana jedynie od ul. W. [...] murowanym domem. Wjazd na nieruchomość możliwy był zarówno od ulicy W, jak i od ulicy N.. Od strony ul. N. nieruchomość graniczyła z nieruchomością, zabudowaną budynkiem mieszkalnym położoną przy ul. N. [...], należącą do rodziny P.. Rodzina P. przy ul. N. [...] w S. prowadziła warsztat stolarski. Początkowo warsztat ten prowadził A. P. (dziadek wnioskodawców oraz uczestnika R. P.) wraz ze swoją żoną M. P., a po jego śmierci M. P. razem z synem X. P.. Własny warsztat stolarski w innej części ul. W. w S. prowadził także J. P..

Po zawarciu umowy sprzedaży X.P. w 1980 r. przystąpił do budowy warsztatu stolarskiego z mieszkalnym piętrem na nieruchomości przy ul. W. [...] w S. od strony ul. N.. X. P. doprowadził budowę do stanu surowego zamkniętego. Po jego śmierci w 1983 r. budowę kontynuowała jego matka M. P.. Po ukończeniu budynku M. P. razem z L. P. prowadzili w nim warsztat stolarski do 1990 r. W 1983 r. za zgodą M. P., w pomieszczeniach mieszkalnych na piętrze budynku zamieszkał jej syn L. P..

J. P. nie zgłaszał żadnych roszczeń w stosunku do X. P., a następnie do M. P. w związku z korzystaniem z nieruchomości przy ul. W. [...] w S. w zakresie

posadowionego na niej budynku. Akceptował budowę rozpoczętą przez X. P.. J. P. do czasu swojej śmierci mieszkał z matką M. P. w S. przy ul. N. [...].

M. P. wykonywała wszelkie prace remontowe związane z przedmiotowym budynkiem; do 1994 r. wynajmowała go na hurtownię artykułów tapicerskich i pobierała z tego tytułu czynsz najmu. M. P. przez sąsiadów była uznawana za właściciela nieruchomości przy ul. W. [...] w części, na której został posadowiony budynek od strony ul. N.. Po jej śmierci umowę najmu pomieszczeń magazynowych na parterze budynku zawarła F. P.. W 2015 r. P. P. wykonał remont dachu budynku. M. P. oraz wnioskodawcy w latach 1987-2010 uiszczali podatki zgodnie z wykazem nieruchomości.

X. P., J. P., jak również M. P. nie zawarli umowy przenoszącej własność nieruchomości z J. S., M. W., K. P., K. R. oraz H. W..

W piśmie procesowym z dnia 16 kwietnia 1991 r. złożonym w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym w P., III Ns [...] o podział majątku wspólnego J. P. wskazywał, że małżonkowie J. P. oraz M. P. nie są właścicielami nieruchomości położonej przy ul. W. [X.], nie doszło bowiem do zawarcia umowy o przeniesienie własności.

M. P. zmarła w dniu 10 lipca 1998 r. w S.. Spadek po niej na podstawie testamentu własnoręcznego nabyli: syn W. P. oraz wnukowie P. P., A. P., B. P. po 1/4 części każdy z nich. W testamencie M. P. wskazała, że L. P. ma przysługiwać prawo dożywotniego zamieszkiwania w budynku przy ul. N. [...].

Pozwem z dnia 10 września 2010 r., złożonym w dniu 15 września 2010 r. w Sądzie Okręgowym w P. - X. P. i R. P. wnieśli przeciwko A. P., F. P., P. P., B. D.-P. o wydanie budynku mieszkalno - gospodarczego i ogrodu położonego w S. przy ul. W. [...], stanowiących część nieruchomości przy ul. W. [...], zapisanej w księdze wieczystej pod nr [...].

Mając na względzie te ustalenia Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawcy niewątpliwie wykazali fakt posiadania części nieruchomości opisanej we wniosku. Sąd I instancji stanął na stanowisku, że początkowo X. P., po jego śmierci M. P., a następnie wnioskodawcy jako następcy prawni M. P. byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości przy ul. W. [...] w S. w części zabudowanej budynkiem

mieszkalno-magazynowym o powierzchni 212 m² wraz z użytkiem gruntowym o powierzchni 8 m².

Sąd Rejonowy przyjął w sprawie pogląd odnoszący się do dobrej wiary w tradycyjnym jej ujęciu i stwierdził, że nie sposób uznać, jakoby poprzednicy prawni wnioskodawców nabyli posiadanie przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie wskazywał na istnienie jakichkolwiek nadzwyczajnych okoliczności, których wystąpienie choć w części mogłoby nakazywać przyjęcie dobrej wiary.

Sąd Rejonowy podniósł, że mając zatem na względzie fakt, iż X. P. objął w posiadanie nieruchomość w złej wierze i biorąc pod uwagę treść odpowiednich przepisów k.c. należało przyjąć, że wnioskodawcy (jako następcy prawni X. P.) mogliby - będąc w złej wierze - potencjalnie zasiedzieć przedmiotową nieruchomość w dniu 23 września 2010 r. Jednak z uwagi na fakt, że w dniu 15 września 2010 r. uczestnicy – X. i R. P. wytoczyli przeciwko wnioskodawcom proces o wydanie przedmiotowej nieruchomości, bieg ten przez wskazaną czynność został przerwany. W konsekwencji wnioszek należało oddalić.

Postanowieniem z dnia 27 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację wnioskodawców oraz orzekł o kosztach postępowania. Sąd II instancji stwierdził, że ustalenia faktyczne, jakie zostały poczynione przez Sąd Rejonowy były prawidłowe - jako oparte na zebranych w sprawie i ocenionych zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów materiale dowodowym. Sąd odwoławczy ustalenia te zaakceptował i przyjął za własne. Sąd Okręgowy zgodził się także z rozważaniami prawnymi poczynionymi przez Sąd I instancji.

Sąd odwoławczy uzupełnił jednak ustalenia faktyczne, jakich dokonał Sąd Rejonowy i przyjął, że notariusz obecny przy zawarciu umowy z dnia 23 września 1980 r. pouczył jej strony, iż konieczne jest zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości po tym, jak Naczelnik Miasta i Gminy S. nie skorzysta z prawa pierwokupu. Ustalono, że zgodnie z praktyką Państwowego Biura Notarialnego, w którym wyżej wymieniona umowa została zawarta, w przypadku umów zawartych pod warunkiem notariusz tłumaczył stronom, jak dokładnie wygląda cały proces przeniesienia własności nieruchomości.

Sąd Okręgowy miał na względzie, że apelujący kwestionowali, by strony umowy z 23 września 1980 r. zostały pouczone o potrzebie zawarcia kolejnej umowy, tj. przenoszącej własność, a więc przeczyli zastosowaniu w tym wypadku przedstawionej przez notariusza praktyki udzielania takich pouczeń, lecz w ocenie Sądu odwoławczego - w świetle doświadczenia życiowego - informacje podane przez notariusza, wskazujące na udzielanie pouczenia przy tego typu umowach, jawiły się jako wiarygodne. Nie ma zaś żadnego uzasadnienia dla przyjęcia, że w przypadku tej konkretnie rozważanej umowy notariusz odstąpił od stosowanych przez niego procedur. Zdaniem Sądu II instancji ewentualny brak wskazanego wyżej pouczenia i tak nie miałyby decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Jak wskazał Sąd Okręgowy, aktualne orzecznictwo zdecydowanie opowiada się za tzw. „tradycyjnym” rozumieniem dobrej wiary (pojmowaniem jej jako dobrej wiary *sensu stricto*), a także za koniecznością tłumaczenia wątpliwości w tym zakresie w kierunku ochrony prawa własności. Odnosząc te uwagi do okoliczności rozpoznawanej sprawy, Sąd odwoławczy podzielił stanowisko Sądu I instancji co do złej wiary poprzednika prawnego wnioskodawców X. P. przy objęciu nieruchomości w posiadanie. Nie można bowiem pominąć faktu, że w umowie z 23 września 1980 r. jednoznacznie wskazano, iż sprzedaż udziałów w nieruchomości następuje pod warunkiem niewykonania przez Naczelnika Miasta i Gminy S. prawa pierwokupu, zatem jej warunkowy charakter nie budził wątpliwości i wprost wynikał z jej treści.

Na taką świadomość wskazuje treść wniosku M. P. z dnia 11 października 1983 r. o dział spadku po X. P., którym podała ona, że w skład spadku po zmarłym wchodzi roszczenie o przeniesienie własności spornej nieruchomości wynikające z umowy sprzedaży z dnia 23 września 1980 r. Podobnie J. P. w piśmie procesowym z dnia 16 kwietnia 1991 r., złożonym do sprawy o sygn. akt III Ns [...], wskazał, że w stosunku do rzeczonyj nieruchomości nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność. Wiedza w tym zakresie była zatem w rodzinie X. P. powszechna, stąd trudno wnioskować, że on - jako główny zainteresowany sprawą - tej wiedzy nie posiadał w chwili, w której obejmował w posiadanie nieruchomość przy ul. W. [...] w S..

Sąd Okręgowy zauważa przy tym, że przywołanie wyżej wymienionych pism nie świadczy o tym, że Sąd ocenia istnienie dobrej lub złej wiary na inny moment aniżeli wejście w posiadania nieruchomości. Analiza tych pism służy jedynie odtworzeniu, jaki był stan świadomości w momencie wejścia w posiadanie, przy uwzględnieniu zasad logicznego rozumowania i wyciągania wniosków z pewnych faktów. Logicznym jawi się wniosek, że skoro zaledwie trzy lata po zawarciu umowy jedna z kupujących de facto przyznaje, że nie doszło do nabycia prawa własności nieruchomości, wskazując, iż nabywcy przysługuje jedynie roszczenie o przeniesienie tegoż prawa, przy czym równocześnie brak jest informacji o zaistnieniu w międzyczasie takich okoliczności, które wskazywałyby, że wiedzę w powyższej kwestii pozyskała dopiero po zawarciu umowy z 23 września 1980 r., to oznacza, że już w momencie zawarcia wymienionej umowy miała świadomość, iż prawo własności nie zostało przeniesione.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na to, że w dacie zawarcia przed notariuszem warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, czyli 23 września 1980 r. obowiązywał w niezmienionej postaci art. 157 § 2 k.c., w myśl którego jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności. Należy więc przyjąć, z uwagi na ogólnodostępne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, że X. P. obejmując posiadanie nieruchomości na podstawie jednoznacznie warunkowej umowy sprzedaży (co jasno wynikało z jej treści), przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że nie przysługuje mu prawo własności tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zauważył, że wszelkie okoliczności, które zgodnie z wywodami apelacji wystąpiły lub nie wystąpiły w późniejszym czasie (po objęciu przez X. P. nieruchomości w posiadanie) nie mogą zmienić rozstrzygnięcia sprawy, gdyż dobra lub zła wiara samoistnego posiadacza ma wpływ na długość terminu zasiedzenia jedynie w momencie uzyskania posiadania i wówczas powinna być badana. Dotyczy to takich okoliczności jak uzyskanie wpisu do rejestru gruntów, opłacanie podatku od nieruchomości i innych przejawów samoistności posiadania,

czy ewentualnego nieprzekazania przez PBN lub Naczelnika Miasta i Gminy S. informacji o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zarzucili:

I. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

1) art. 172 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że dobra wiara posiadacza nieruchomości zależna jest nie od stanu wewnętrznej świadomości posiadacza nieruchomości, ale od okoliczności, w których doszło do wejścia w posiadanie nieruchomości w oderwaniu od indywidualnego odbioru tychże okoliczności, co doprowadziło do błędnego przyjęcia, że można warunkować istnienie dobrej lub złej wiary posiadacza nieruchomości wyłącznie dokonując analizy sposobu wejścia w posiadanie nieruchomości, i to jak na takie okoliczności zareagowałby przeciętny odbiorca, w oderwaniu od indywidualnych cech intelektualnych i edukacyjnych posiadacza nieruchomości,

2) art. 65 k.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c. i 157 § 2 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c., przez wadliwą wykładnię najistotniejszych zapisów umowy z dnia 23 września 1980 r. dotyczących oświadczenia o sprzedaży nieruchomości pod warunkiem i oświadczenia o zakupie nieruchomości bez wskazania konieczności spełnienia warunku, polegającą na zignorowaniu oczywistej sprzeczności tych zapisów z art. 155 § 1 i 157 § 2 k.c., co doprowadziło do przekonania nabywców, iż doszło do warunkowej sprzedaży nieruchomości skutkującej przejściem własności z chwilą ziszczenia tego warunku, bez konieczności zawarcia dodatkowej umowy rozporządzającej, a zatem do usprawiedliwionego przekonania nabywców o przysługującym im prawie własności,

3) art. 7 k.c. polegające na przyjęciu złej wiary poprzedników wnioskodawców, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazywał na istnienie dobrej wiary;

II. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Nie jest dopuszczalny w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. sformułowany w ten sposób, że chodzi o sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebranych w sprawie materiałem dowodowym. Sprowadza się on do kwestionowania ustaleń faktycznych oraz oceny dowodów, jakich dokonały orzekające w sprawie Sądy. Skoro zaś podstawą skargi kasacyjnej, co jednoznacznie stwierdza art. 398³ § 3 k.p.c., nie mogą być zarzuty dotyczące ustaleń faktycznych lub oceny dowodów, zarzut taki nie może być brany pod uwagę.

Także zarzuty naruszenia prawa materialnego zawarte w skardze kasacyjnej nie zasługują na uznanie. Naruszenia art. 65 k.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c. i 157 § 2 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c. oraz art. 172 i art. 7 k.c. skarżący upatrują w wadliwej wykładni tych przepisów w kontekście zawarcia warunkowej umowy sprzedaży z dnia 23 września 1980 roku zabudowanej nieruchomości o powierzchni 544 m², położonej w S. przy ul. W. [X.]. W istocie zarzuty te opierają się na kwestionowaniu przez skarżących ustaleń faktycznych oraz oceny dowodów przez Sąd II instancji. Już z tego powodu, mając na uwadze art. 398³ § 3 k.p.c. nie zasługują one na uwzględnienie.

Ponadto zauważyć należy, że w sytuacji gdy z treści umowy z 23 września 1980 r. wyraźnie wynikało, że umowa ta ma charakter warunkowy i określono w niej skutki skorzystania z prawa pierwokupu przez Naczelnika Miasta i Gminy S., brak podstaw do uznania, że stan wiedzy poprzednika prawnego wnioskodawców w chwili obejmowania nieruchomości w posiadanie, pozwala uznać, że był on w dobrej wierze. Szczególnie biorąc pod uwagę, że w zaskarżonym postanowieniu Sąd ustalił, że w biurze notarialnym, gdzie umowa była zawarta, zwyczajowo informowano wszystkich nabywców, którzy nabywali nieruchomość pod warunkiem o konieczności zawarcia umowy o skutku rzeczowym, aby zostać właścicielem. Za dobrą wiarą poprzednika prawnego w chwili objęcia w posiadanie nieruchomości nie może też przemawiać to, iż na skutek wniosku z 2006 r. dokonano wpisu do ewidencji gruntów posiadaczy nieruchomości. Natomiast o tym, że poprzednik prawny był w złej wierze w chwili obejmowania posiadania spornej nieruchomości świadczy również to, że trzy lata po zawarciu umowy jego matka M. P. we wniosku z dnia 11 października 1983 r. o stwierdzenie praw do spadku po X. P. wyraźnie

wskazała, że w skład spadku wchodzi tylko roszczenie o przeniesienie własności spornej nieruchomości, a nie jej własność. Także J. P. w piśmie procesowym z dnia 16 kwietnia 1991 r., złożonym w sprawie o sygn. akt III.Ns [...], stwierdził, że w stosunku do spornej nieruchomości nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność. Jak wynika ze wskazanych dowodów, których wnioskodawcy nie zakwestionowali skutecznie w postępowaniu apelacyjnym, ich poprzednik prawny w chwili obejmowania w posiadanie spornej nieruchomości wiedział, że nie był jej właścicielem, a mając na względzie, że wiedza o tym była w rodzinie P. od dawna dostępna, mógł przynajmniej z łatwością się o tym dowiedzieć.

W tej sytuacji mając na uwadze powyższe brak podstaw do uznania, że zarzuty naruszenia art. 172 § 1 k.c., art. 65 k.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c. i 157 § 2 k.c. oraz art. 7 k.c. zawarte w skardze kasacyjnej są uzasadnione.

Mając na względzie powyższe Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł jak w sentencji postanowienia.

jw
[aw]