

Sygn. akt II CSK 638/17

POSTANOWIENIE

Dnia 24 października 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z wniosku E. D. – G. i M. R.

przy uczestnictwie K. J. i K. G.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 października 2018 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyń

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 4 kwietnia 2017 r., sygn. akt III Ca [...],

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 września 2016 r. Sąd Rejonowy w Ł. oddalił wniosek A. D. o stwierdzenie, że F. K. nabyła w dniu 18 grudnia 1989 r. przez zasiedzenie prawo własności działki gruntu o powierzchni 0,2250 ha, stanowiącej część działki nr 619/11, położonej w Ł. przy ul. B. [...], w obrębie ewidencyjnym [...], dla której Sąd Rejonowy w Ł. prowadzi księgę wieczystą nr LD1 [...].

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 17 grudnia 1969 r. J. i H. L. jako sprzedający oraz E. i F. K. jako kupujący, zawarli umowę przyrzeczenia sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 2.250 m², położonej w N. przy ul. Ł. [...], objętej księgą wieczystą Kw nr [...] za cenę 30.000 zł, którą małżonkowie K. zapłacili na rzecz małżonków L.. Termin sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego miał być ustalony po załatwieniu niezbędnych formalności urzędowych; strony umowy zobowiązały się stawić do tego aktu i podpisać go przed notariuszem na warunkach wskazanych w tej umowie. L. po otrzymaniu ceny wydali przedmiotową działkę małżonkom K., którzy od tego momentu samodzielnie i z wyłączeniem innych osób władali nią i korzystali z niej, uiszczając podatki należne za lata 1982, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 2000 za pośrednictwem małżonków L., zaś w roku 1976 bezpośrednio do Urzędu Gminy N. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych małżonkowie K. podjęli działania mające na celu uwłaszczenie ich na tej nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, uzyskali jednak odmowną decyzję Naczelnika Gminy N. z dnia 28 października 1976 r., utrzymaną w mocy przez decyzję Wojewódzkiej Komisji do Spraw Uwłaszczenia w [...] z dnia 8 lutego 1977 r. Wydaną w wyniku wznowienia tego postępowania administracyjnego decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w [...] z dnia 19 kwietnia 1977 r. powtórnie orzeczono, że E. i F. małżonkowie K. nie stali się z mocy prawa właścicielami opisanej na wstępie działki rolnej na podstawie przytoczonej ustawy z 1971r. W dniu 25 maja 1985 r. małżonkowie K. złożyli w Sądzie Rejonowym w Z. wniosek o przyznanie im prawa własności tej działki; postępowanie sądowe zostało jednak zawieszone ze względu na śmierć E. K. w

dniu 9 września 1985 r. Spadek po nim nabyły, na podstawie ustawy, żona F. K. oraz córki K. J. i A. D. po 1/3 części każda z nich. Spadek po F. K., zmarłej dnia 22 lutego 2014 r., na podstawie ustawy nabyły córki A. D. oraz uczestniczka postępowania K. J. Spadkobierczyniami A. D. są E. D. - G. oraz M. R..

Sąd ustalił, że wiosną 1970 r. E. K. zaorał przedmiotową działkę i zasiał na niej łubin. Małżonkowie K. często na nią przyjeżdżali przebywali na niej, dokonywali nasadzeń drzew i krzewów, E. K. kosił trawę, uprawiał warzywa, wybudował na niej altanę, huśtawkę dla dzieci oraz wędzarnię. Po śmierci E. K. w 1985 r. na działce przebywały F. K. oraz córka K. J.. Z biegiem czasu członkowie rodziny K. przestali przyjeżdżać na tę działkę i zaniechali na niej uprawy warzyw i owoców, z uwagi na uciążliwe sąsiedztwo lokalnego wysypiska śmieci N. oraz prowadzone na sąsiednich działkach odwierty gazu. Na przełomie 1998/1999 roku ukradzioną została siatka ogradzająca działkę. W księdze wieczystej nieruchomości jako jej właścicielka jest wpisana uczestniczka K. G. na podstawie umowy darowizny zawartej z H. L.

Opierając się na tych ustaleniach faktycznych, Sąd pierwszej instancji podniósł, że J. i H. L. dokonali nieformalnego podziału należącej do nich nieruchomości i zbycia wydzielonych w ten sposób działek gruntu umowami nieformalnymi na rzecz osób trzech, między innymi na rzecz małżonków K.. Po zawarciu nieformalnej umowy przyrzeczenia sprzedaży właściciele zawierali następnie umowy z kontrahentami w formie aktu notarialnego; taka umowa nie została jednak zawarta z małżonkami K. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że chociaż małżonkowie K. i ich następcy prawni sprawowali od wiosny 1970 r. samoistne posiadanie opisaney działki w złej wierze (ze względu na jej nabycie umową bez zachowania formy aktu notarialnego i świadomość, że właścicielami w świetle prawa nadal pozostają małżonkowie L.), to jednak nie upłynął przewidziany ówczesnie obowiązującymi przepisami prawa cywilnego 20-letni okres niezbędny do zasiedzenia nieruchomości w złej wierze, który zakończyłby się wiosną 1990 r. Bieg zasiedzenia został bowiem, zdaniem Sądu Rejonowego, przerwany przez wszczęcie w 1976 r. przez X. Y. postępowania uwłaszczeniowego w trybie ustawy z 1971r., rozpoczął na nowo swój bieg z wydaniem decyzji z dnia 8 lutego 1977 r., a następnie został ponownie przerwany złożeniem przez E. K. skargi o wznowienie

postępowania w tej sprawie i rozpoczął swój bieg na nowo dopiero po wydaniu kolejnej decyzji w dniu 19 kwietnia 1977 r. W konsekwencji tych zdarzeń oraz ze względu na zmianę przepisów kodeksu cywilnego dotyczących wydłużenia terminów zasiedzenia, Sąd Rejonowy uznał, że 30-letni okres termin zasiedzenia nieruchomości upływał dopiero w dniu 19 kwietnia 2007 r. Jednakże i w tym terminie nie doszło do zasiedzenia, ponieważ w tym dniu F. K. i jej córki nie sprawowały już samoistnego posiadania przedmiotowej działki, albowiem nie przyjeżdżały na nią i nie korzystały z niej.

Postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczyń, dzieląc ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej instancji, zwłaszcza dotyczące przerwy biegu zasiedzenia nieruchomości.

W skardze kasacyjnej, wnioskodawczynie zarzuciły naruszenie art. 175 i art. 123 § 1 pkt 1 k.c., art. 339 i 340 k.c., art. 172 k.c. w zw. z art. 9 ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1990 r., Nr 55, poz. 321), a także naruszenie art. 378 w zw. z art. 13 § 2 k.c. i § 10 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 615 ze zm.). Wniosły o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia lub uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona. Oczywiście błędne było bowiem przyjęcie, że bieg zasiedzenia przez małżonków K. (i ewentualnie ich następców prawnych), wykonujących samoistne posiadanie objętej wnioskiem działki w złej wierze, został przerwany (art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.) przez czynność polegającą na wystąpieniu przez tychże samoistnych posiadaczy z wnioskiem o ich uwłaszczenie na nieruchomości nabytej nieformalnie od małżonków L. Działania te wynikały z chęci zalegalizowania istniejącego stanu rzeczy na korzyść posiadaczy,

nie mogły zatem prowadzić do konsekwencji dla nich niekorzystnych w postaci przerwy biegu zasiedzenia.

W orzecznictwie i piśmiennictwie utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym przerwa biegu zasiedzenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c., może być spowodowana czynnościami podjętymi przez właściciela nieruchomości bezpośrednio w celu przeciwstawienia się posiadaniu tej nieruchomości przez inną osobę; może to nastąpić przez wniesienie powództwa petytoryjnego (windykacyjnego lub negatoryjnego) lub też przez zainicjowanie innych czynności, materialnoprawnych i procesowych, prowadzących do dochodzenia lub ustalenia prawa własności na drodze sądowej lub przed innym właściwym organem (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2002 r., V CKN 587/00, niepubl., z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 276/04, niepubl., z dnia 24 października 2012 r., III CSK 310/11, niepubl. oraz z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 395/11, M.Prawn. 2014/18/980). Przerwanie biegu terminu zasiedzenia nieruchomości może zatem nastąpić tylko w razie podjęcia opisanych wyżej czynności przez właściciela, a nie przez samoistnego posiadacza „zasiadającego” tę nieruchomość (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2015 r., V CSK 221/14, niepubl.). W rozpatrywanej sprawie zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości biegnące na rzecz małżonków K. (i ich następców prawnych) jako samoistnych posiadaczy w złej wierze, przerwałoby więc każde działanie małżonków L. o opisanym wyżej charakterze i skutkach. Działania takie niespornie nie miały miejsca, wprost przeciwnie, małżonkowie K. po zapłaceniu małżonkom L. pełnej umówionej ceny działki w kwocie 30 000 zł, za wiedzą i zgodą właścicieli objęli ją w samoistne posiadanie, które następnie sprawowali nieprzerwanie przez kilkadziesiąt lat. Przywołane przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1998 r., III CKN 384/97 zapadło w zupełnie innym stanie faktycznym i wynikająca z niego teza nie znajduje zastosowania w realiach niniejszej sprawy. Ponadto już tylko na marginesie należy wskazać na błędny pogląd prawny Sądu, utożsamiający samoistne posiadanie nieruchomości z pobytem na działce lub jej gospodarczym wykorzystywaniem. Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), zatem wykonuje

uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.); korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 309/14, niepubl.). W sytuacji, w której utrzymuje się tego rodzaju samodzielny, niezależny od woli innej osoby, stan władztwa nad określoną nieruchomością, osoba władająca jest uważana za jej samoistnego posiadacza bez względu na intensywność pobytu na tej nieruchomości lub jej gospodarczego wykorzystywania.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).