

POSTANOWIENIE

3 kwietnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Góra-Błaszczkowska (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Dariusz Pawłyszczko (sprawozdawca)

na posiedzeniu niejawnym 3 kwietnia 2025 r. w Warszawie

na skutek skargi kasacyjnej Gminy J.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej z 9 listopada 2021 r.,

II Ca 816/21,

wydanego w sprawie z wniosku J.T.

z udziałem Gminy J., R.K. i D.T.

o zasiedzenie,

1. oddala skargę kasacyjną;

2. zasądza od Gminy J. na rzecz J.T. 1350 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) zł kosztów postępowania kasacyjnego.

Jacek Grela Agnieszka Góra-Błaszczkowska Dariusz Pawłyszczko

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 16 marca 2021 r., X Ns 17/19, Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej stwierdził zasiedzenie z dniem 2 czerwca 2013 r. własności nieruchomości, wpisanej w księdze wieczystej jako własność gminy.

Postanowieniem z 9 listopada 2021 r., II Ca 816/21, Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej oddalił apelację gminy.

Sąd ten ustalił, że nieruchomość wchodziła w skład gospodarstwa rolnego, przejętego w roku 1946 przez Skarb Państwa na cele reformy rolnej. Właściciel gospodarstwa od II wojny światowej przebywał w Niemczech i po wojnie nie wrócił do Polski. Mimo przejęcia własności Skarb Państwa nie pozbawił żony właściciela posiadania działki będącej przedmiotem sprawy, a w 1950 roku zawarł z nią umowę dzierżawy na czas określony. Umowy dzierżawy były odnawiane, a po śmierci dzierżawcy w 1976 roku kolejnymi dzierżawcami działki zostali jej syn ze swoją żoną (wnioskodawczynią w niniejszej sprawie).

Skarb Państwa, reprezentowany przez naczelnika gminy, nie przedłużył dzierżawy wygasającej w 1983 roku i 1 czerwca tego roku zawarł umowę dzierżawy na 10 lat z inną osobą. Nowy dzierżawca nie objął gruntu we władanie, ponieważ wciąż władali nim poprzedni dzierżawcy. Nowy dzierżawca 14 maja 1990 r. uzyskał wyrok nakazujący gminie wydanie działki. W celu wykonania wyroku władze gminy 17 maja 1990 r. zorganizowały spotkanie dzierżawcy i posiadaczy działki. Posiadacze odmówili wydania, powołując się na posiadanie gruntu od pokoleń oraz należące do nich zasiewy.

Wcześniej, na wniosek rady sołeckiej, naczelnik gminy decyzją z 11 lutego 1987 r. zwolnił spod zajęcia, dozoru i zarządu działkę będącą przedmiotem niniejszej sprawy i nakazał przywrócenie poprzedniego wpisu w księdze wieczystej, a jeżeli z uwagi na przeprowadzenie scalenia gruntów księga ta została zamknięta - założenie dla działki nowej księgi wieczystej. Decyzja ta została uchylona z urzędu, w trybie nadzoru, decyzją urzędu wojewódzkiego z 23 kwietnia 1987 r., ponieważ podstawa prawna uchylonej decyzji, w postaci

ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego, dotyczy nieruchomości objętych zarządem i dozorem państwowym, a nie nieruchomości przejętych na własność Skarbu Państwa.

W 2001 roku posiadacze nieruchomości wnieśli o stwierdzenie jej zasiedzenia. Postanowieniem z 24 maja 2001 r. wniosek został oddalony, ponieważ posiadanie stało się samoistne najwcześniej w 1987 r. i od tego czasu nie upłynął okres 30 lat posiadania uzyskanego w złej wierze. Po śmierci męża posiadaczka (wnioskodawczyni w niniejszej sprawie) w 2009 roku ponownie wniosła o stwierdzenie zasiedzenia, a Sąd Rejonowy ponownie postanowieniem z 20 lipca 2009 r. oddalił wniosek, uznając, że posiadanie stało się samoistne najwcześniej 1 stycznia 1989 r. i wciąż nie upłynęło 30 lat.

Decyzją z 31 sierpnia 2001 r. wojewoda stwierdził nabycie własności nieruchomości z dniem 27 maja 1990 r. przez powstałą w tym dniu gminę (komunalizacja mienia państwowego), a sąd wieczystoksięgowy na podstawie tej decyzji wpisał działkę do księgi wieczystej obejmującej grunty gminy. Posiadaczka 7 stycznia 2011 r. wniosła do sądu wieczystoksięgowego o odłączenie tej działki, przedmiotu wniosku w niniejszej sprawie, z księgi wieczystej gminy, założenie dla niej nowej księgi i wpisanie własności spadkobierców pierwotnego właściciela. Wnioskodawczyni załączyła do wniosku postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, wykazujące następstwo prawne po przedwojennym właścicielu, oraz decyzję naczelnika gminy z 11 lutego 1987 r., nakazującą przywrócenie poprzedniego wpisu w księdze wieczystej. Wnioskodawczyni zataiła fakt, że decyzja z 11 lutego 1987 r. została uchylona. Postanowieniem z 1 lutego 2011 r. referendarz sądowy założył dla działki nową księgę wieczystą i wpisał do niej własność wnioskodawczyni i jej dwóch synów po 1/9 części oraz dwóch braci jej zmarłego męża po 3/9 części, zgodnie z postanowieniami spadkowymi. Na skutek skargi gminy Sąd Rejonowy postanowieniem z 8 czerwca 2011 r. uchylił zaskarżony wpis, zamknął nowozałożoną księgę wieczystą i oddalił wniosek.

Pismem z 21 marca 2003 r. wnioskodawczynie zwróciła się gminy o zwrot i uwłaszczenie nieruchomości.

Sąd drugiej instancji uznał, że z chwilą zawarcia 1 czerwca 1983 r. przez właściciela nieruchomości, tj. Skarb Państwa, umowy dzierżawy z osobą trzecią posiadanie nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża stało się posiadaniem samoistnym, a tym samym po upływie 30 lat wnioskodawczynie nabyła własność nieruchomości przez zasiedzenie. Przy tym żadne z przytoczonych działań Skarbu Państwa oraz gminy, będącej jego następcą prawnym od 27 maja 1990 r., nie przerwało biegu zasiedzenia.

Gmina zaskarżyła w całości postanowienie Sądu odwoławczego, zarzucając naruszenie:

I. Przepisów postępowania:

1. art. 382 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez ustalenie, że:

a) wnioskodawczynie od 1 czerwca 1983 r. posiadała nieruchomość samoistnie, chociaż nie zmanifestowała wobec właściciela zmiany posiadania z zależnego na samoistne;

b) właściciel nie przerwał biegu zasiedzenia, podczas gdy powołane przez niego czynności zostały podjęte w celu ustalenia i zabezpieczenia przysługującego mu prawa własności;

c) wniosek posiadaczki z 21 marca 2003 r. o zwrot, uwłaszczenie, zwolnienie z dozoru nieruchomości nie przerwał biegu terminu zasiedzenia, podczas gdy czynność ta stanowiła uznanie prawa własności gminy, a tym samym przerwała bieg zasiedzenia;

2. art. 234 k.p.c. w zw. z art. 339 i 6 k.c. przez przyjęcie, że Sąd był związany domniemaniem, iż faktycznie władający rzeczą jest jej posiadaczem samoistnym, podczas gdy w przypadku przekształcenia posiadania zależnego w samoistne ciężar dowodu zmiany charakteru posiadania obciąża posiadacza;

II. Prawa materialnego:

1. art. 172 § 1 i 2 k.c. przez uznanie nieprzerwanego posiadania, podczas gdy skarżący przynajmniej 3 razy przerwał bieg zasiedzenia;

2. art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 124 § 1 i art. 175 k.c. przez uznanie, że nie przerwały biegu zasiedzenia:

a) decyzja komunalizacyjna z 31 sierpnia 2001 r., stwierdzająca własność gminy, podczas gdy decyzja ta świadczy, iż organ powołany do rozpoznania sprawy podjął czynność bezpośrednio w celu ustalenia i zaspokojenia roszczenia;

b) wniosek gminy do sądu wieczystoksięgowego o wpis prawa własności;

c) skuteczna skarga gminy na postanowienie referendarza sądowego z 1 lutego 2011 r. o wpisie w księdze wieczystej własności wnioskodawczyni;

3. art. 123 § 1 pkt 2 w zw. z art. 124 § 1 k.c. i z art. 175 k.c. przez uznanie, iż wniosek z 21 marca 2003 r. o zwrot, uwłaszczenie i zwolnienie z dozoru nieruchomości nie przerwał biegu zasiedzenia, podczas gdy czynność ta stanowiła niewłaściwe uznanie prawa własności gminy;

4. art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 336 k.c. przez uznanie samoistnego charakteru posiadania od 1 czerwca 1983 r.;

5. art. 339 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c. i art. 6 k.c. przez uznanie, iż to skarżącego obciąża obalenie domniemania samoistnego charakteru posiadania, podczas gdy w przypadku przekształcenia posiadania zależnego w samoistne, ciężar dowodu takiej zmiany obciąża posiadacza, tj. sytuacja taka nie jest objęta zakresem art. 339 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

I.1. Skarżący te same zarzuty ujął jako naruszenie zarówno przepisów postępowania, jak i prawa materialnego. Żaden z zarzutów ujętych wyżej w pkt I.1 w istocie nie podważa sposobu prowadzenia postępowania przez sądy obydwu instancji, mającego prowadzić do błędnych ustaleń faktycznych.

Pod pozorem kwestionowania ustaleń będących podstawą rozstrzygnięcia skarżący prezentuje odmienną ocenę prawną niespornych faktów.

Zagadnieniem prawnym jest charakter posiadania przy ustalonym sposobie władania. Sporem o fakty byłby spór o istnienie lub nieistnienie konkretnego przejawu władania, przejawu istotnego dla kwalifikacji posiadania jako samoistnego lub zależnego, co nie zachodzi w przypadku niniejszej skargi kasacyjnej. To samo dotyczy przerwania biegu zasiedzenia. Przy ustalonych działaniach posiadacza i właściciela zagadnieniem prawnym jest kwalifikacja tych działań jako przerywających lub nieprzerywających biegu zasiedzenia. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. jest nieuzasadniony. Natomiast art. 382 k.p.c. zakazuje dokonywania ustaleń faktycznych w oparciu o materiały zebrane przez sąd poza postępowaniem, np. dokumenty z akt innych spraw, publikacje, wyszukiwanie w internecie (w tym w urzędowych rejestrach dostępnych w internecie), jeżeli materiały te nie zostały wprowadzone do postępowania przez przeprowadzenie z nich dowodu z urzędu. Skarga nie zawiera zarzutu korzystania z materiałów zebranych poza postępowaniem.

I.2. i II.4-5. Bezpodstawna jest teza skarżącego, że art. 339 k.c. (domniemanie samoistnego charakteru posiadania) nie obejmuje posiadania będącego wcześniej posiadaniem zależnym. Jeżeli podstawa posiadania zależnego (w niniejszej sprawie umowa dzierżawy) wygasła, lecz posiadanie nadal trwa, to właściciela obciąża ciężar dowodu, że w miejsce stosunku prawnego, który wygasł, powstał inny stosunek prawny, upoważniający do zależnego posiadania rzeczy. Posiadaniem zależnym jest nie tylko posiadanie na podstawie stosunku prawnego (np. dzierżawy), lecz także taki sposób władania rzeczą, jaki odpowiada władaniu na podstawie prawa innego niż własność. Innymi słowy, jeżeli posiadacz po wygaśnięciu dzierżawy nadal włada jak dzierżawca, to pozostaje posiadaczem zależnym.

Jednak gmina nie twierdzi, że jej poprzednik prawny (Skarb Państwa) zgadzał się na dalsze używanie gruntu przez wnioskodawczynię po jego wydzierżawieniu 1 czerwca 1983 r. na 10 lat osobie trzeciej (na skutek takiej zgody mógłby powstać stosunek użyczenia). Skoro wygasł stosunek dzierżawy,

to na podstawie art. 339 k.c. właściciela obciążał dowód, że w miejsce dzierżawy powstał inny stosunek prawny między posiadaczem i właścicielem, lub dowód wykazania zachowań posiadacza stanowiących przejawy zależnego charakteru posiadania mimo braku jakiegokolwiek stosunku prawnego (np. złożenie przez posiadacza obietnicy zwrotu nieruchomości po zebraniu zasiewów lub mimo niepłacenia czynszu zwracanie się do właściciela o zgodę na działania wymagające tej zgody, zob. np. art. 698 k.c.). Powołując się na art. 339 k.c. Sąd drugiej instancji nie naruszył tego przepisu.

Natomiast art. 234 k.p.c. jedynie potwierdza procesowe skutki domniemania ustanowionego w prawie materialnym i w istocie stanowi *superfluum*, więc też nie został naruszony. W związku z domniemaniami możliwe jest naruszenie art. 231 k.p.c., np. jeżeli sąd wbrew zasadom doświadczenia życiowego uznałby, że fakty wykazane przez podważającego domniemanie samoistnego posiadania nie świadczą o zależnym charakterze władania. Jednak gmina nawet nie wskazała rodzaju stosunku prawnego, któremu miałoby odpowiadać władanie nieruchomością przez wnioskodawczynię. A domniemanym sposobem władania jest władanie jak właściciel.

II.1. Posiadanie prowadzi do zasiedzenia, jeżeli ma charakter samoistny przez cały czas wymagany do zasiedzenia. Przerwanie posiadania może być faktyczne (posiadacz przestał władać jak właściciel z wyjątkami, o których mowa w art. 340 i 345 k.c.) lub prawne (posiadacz cały czas władał jak właściciel, lecz nastąpiło zdarzenie, z którym prawo wiąże skutek przerwania biegu zasiedzenia). Skarżący nie zarzuca utraty przez wnioskodawczynię władania po 1 czerwca 1983 r., nie zarzuca też zmiany charakteru władania (skarżący błędnie twierdzi, że w tym dniu posiadanie nie stało się samoistne). Skarżący twierdzi, że doszło do przerwania biegu zasiedzenia, co jest przedmiotem następnego zarzutu. Artykuł 172 k.c. nie został naruszony.

II.2. a) Orzeczenia sądów i decyzje administracyjne nie przerywają biegu zasiedzenia, gdyż bieg ten przerywa czynność właściciela przed sądem lub innym organem (art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c.). Skarżący nie twierdzi, że decyzja komunalizacyjna z 31 sierpnia 2001 r. została wydana na jego wniosek. Ponadto

hipotetyczny wniosek gminy o stwierdzenie komunalizacji nie był skierowany przeciwko posiadaczowi i nie zmierzał bezpośrednio do odzyskania posiadania lub ustalenia swojej własności w sposób wiążący posiadacza. Decyzja komunalizacyjna stwierdza jedynie przejście własności z dniem 27 maja 1990 r. ze Skarbu Państwa na gminę. Decyzja taka nie pozbawia osób trzecich prawa do kwestionowania przysługiwania Skarbowi Państwa własności w dniu 27 maja 1990 r. oraz nie przerywa biegu zasiedzenia, jeżeli własność ta rzeczywiście przysługiwała Skarbowi Państwa i przeszła na gminę. Wobec osób trzecich decyzja komunalizacyjna jest skuteczna tylko w zakresie legitymacji gminy w postępowaniach dotyczących mienia objętego decyzją.

b) Powyższe uwagi dotyczą także wniosku gminy do sądu wieczystoksięgowego o wpis prawa własności. Wniosek zmierzał do wpisania prawa gminy w miejsce własności Skarbu Państwa i tylko gmina oraz Skarb Państwa byli uczestnikami o wpis (art. 626¹ § 2 k.p.c.). Dlatego wniosek nie przerwał biegu zasiedzenia posiadacza.

c) Skarga gminy na postanowienie referendarza sądowego z 1 lutego 2011 r. na wpis w księdze wieczystej własności wnioskodawczynie nie przerwała biegu zasiedzenia, ponieważ nie była skierowana przeciwko posiadaniu wnioskodawczynie. Była środkiem obronnym przeciwko bezpodstawnemu wnioskowi wnioskodawczynie o wpis.

II.3. Odpowiednikiem uznania roszczenia, jako czynności przerywającej bieg przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.), w przypadku biegu zasiedzenia jest zobowiązanie się do wydania nieruchomości. Przyznanie się do posiadania wbrew cudzemu prawu własności wskazuje tylko na brak dobrej wiary, i to w chwili przyznania, a nie w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne. Wniosek posiadaczki o przywrócenie jej własności nie przerwał biegu zasiedzenia.

Ze względu na brak uzasadnionej podstawy kasacyjnej skarga kasacyjna podlega oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.).

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. wnioskodawczynie przysługuje zwrot kosztów sporządzenia odpowiedzi na skargę w wysokości określonej w stosowanym odpowiednio § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności
adwokackie.

Jacek Grela

Agnieszka Góra-Błaszczkowska

Dariusz Pawłyszcz

(Ł.W.)

[a.ł]