

Sygn. akt II CSKP 416/22

POSTANOWIENIE

Dnia 29 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Wesołowski

w sprawie z wniosku K. K. i I. W.

z udziałem A. D., P. R.,

R. R., W. S. i A. T.

o zniesienie współwłasności i zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 września 2022 r.,

skarg kasacyjnych wnioskodawczyń oraz uczestnika postępowania

W. S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Toruniu

z dnia 22 października 2019 r., sygn. akt VIII Ca 474/19,

uchyla zaskarżone postanowienie w części, tj. w punktach I i IV i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Toruniu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, w tym o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

UZASADNIENIE

Postanowieniem częściowym z 19 marca 2019 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu oddalił wniosek A. D. o zasiedzenie nieruchomości.

Postanowieniem z 22 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Toruniu zmienił zaskarżone postanowienie w całości stwierdzając, że J. R. nabył z dniem 16 listopada 2013 r. w drodze zasiedzenia własność zabudowanego gruntu rolnego, stanowiącego działkę o numerze [...], położoną w K., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą [...].

Sąd Okręgowy ustalił, że 28 marca 1983 r. J. R. zawarł bez przewidzianej prawem formy aktu notarialnego umowę z W. Z. zatytułowaną jako „Wstępna umowa kupna-sprzedaży”. Przedmiotem tej umowy był budynek mieszkalny położony we wsi K., gmina [...]. Cenę strony określiły na kwotę 200 000 zł, przy czym 100 000 zł zapłacono w dniu podpisania umowy, zaś pozostała część ceny miała być zapłacona przez nabywcę do 30 września 1983 r. W rzeczywistości została uiszczona 16 listopada 1983 r., co sprzedająca potwierdziła w umowie, dokonując stosownego zapisu. W. Z., zawierając umowę, działała jako współwłaściciel nieruchomości i nie była umocowana do reprezentowania współwłaściciela H. K. (poprzednio K.1). Przedmiotowy budynek mieszkalny oznaczony nr [...] mieścił się na parterze, był murowany z cegły i pokryty dachówką. Posadowiony był na działce nr [...], dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu [...], o pow. 0,4800 ha. Strony przewidziały zawarcie w przyszłości umowy w formie aktu notarialnego, ale do jej zawarcia nigdy nie doszło. W grudniu 1983 r. przeprowadzone zostały prace geodezyjne i kartograficzne związane z ustaleniem granic działki nr [...] z drogami nr [...] i [...]1, będącymi we władaniu Urzędu Gminy [...] oraz z działką nr [...]1, zakończone protokołem granicznym.

Pieniądze na zakup budynku J. R. otrzymał od swego ojca K. R.. Przed wprowadzeniem J. i D. R. zmuszeni byli przeprowadzić remont budynku. Ostatecznie wprowadzili się wraz z dziećmi w październiku 1983 r. Nie płacili żadnych podatków na rzecz gminy z tytułu posiadania nieruchomości. D. R. opuściła męża w 1997 r. i nigdy do niego nie powróciła. Zabrała ze sobą dzieci i wspólnie z nimi zamieszkała w R.. Później orzeczona została separacja między małżonkami.

Umową sprzedaży z 11 listopada 1985 r. W. Z. i jej córka H. K. sprzedały E. i J. małżonkom S. zabudowaną domem mieszkalnym nieruchomość rolną położoną w K. o powierzchni 6,86 ha, składającą się z dwóch działek nr [...]1 i [...].

Po nabyciu własności m.in. działki nr [...] przez małżonków S., małżonkowie J. i D.R. przekazywali nowym właścicielom środki pieniężne na pokrycie części podatku od nieruchomości (rolnego), względnie D. R. należność tę odrabiała, pomagając im w pracach polowych. J. R. w 1999 r. uległ wypadkowi i poruszał się na wózku inwalidzkim. W 2001 r. córka J. R., E. J., postanowiła wraz z mężem zamieszkać w przedmiotowym domu wraz z ojcem. Od tego momentu poczyniła ona różnorodne nakłady na dom. W związku z tym, że J. R. utrzymywał się z niskiej renty socjalnej i nie mógł „odrabiać” podatku, przekazał właścicielom nieruchomości część posiadanego gruntu o pow. około 0,22 – 0,23 ha. Dzięki temu nie musiał płacić właścicielom odpowiedniej części podatku za faktycznie posiadany grunt. Przekazany grunt małżonkowie S. wykorzystywali rolniczo. J. R. zmarł [...] 2015 r., a spadek po nim nabyły z mocy ustawy jego dzieci: R. R., A. D. i P. R., każde w 1/3 części. Należny podatek od rzeczonyj nieruchomości płacili do gminy wyłącznie małżonkowie S.. Na podstawie umowy darowizny z 19 lutego 1996 r. przenieśli oni własność nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 18,28 ha, w tym posiadanej przez J. R., na rzecz syna W. S.. Po zawarciu przez niego małżeństwa z uczestniczką A.T., umową majątkową małżeńską z 1 grudnia 2010 r. rozszerzona została wspólność ustawowa na wszystkie prawa i przedmioty majątkowe nabyte przez małżonków przed zawarciem związku małżeńskiego, jak i w czasie jego trwania, bez względu na tytuł i sposób ich nabycia. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Toruniu z 19 grudnia 2012 r. małżeństwo A. T. i W. S. zostało rozwiązane przez rozwód. Ze względu na rażącą niewdzięczność syna, E. i J. S. 26 czerwca 2013 r. odwołali darowiznę i aktem notarialnym z 17 października 2013 r. obdarowany W.S., wykonując zobowiązanie powstałe na skutek odwołania darowizny, przeniósł na swych rodziców własność udziału wynoszącego $\frac{1}{4}$ części w darowanych uprzednio nieruchomościach. Następnie J. i E. S. umową darowizny z 15 października 2014 r. przenieśli swoje udziały we własności obu wyżej wymienionych nieruchomości w równych częściach na rzecz córek I. W. i K. K..

Od około 3-4 lat w przedmiotowym domu mieszka wnioskodawczyni, przy czym nie poczyniła ona na dom żadnych nakładów. W przeszłości toczyły się rozmowy na temat uregulowania stanu prawnego budynku, który był przedmiotem nieważnej umowy z 28 marca 1983 r., i to zarówno z E. i J. S., jak i ich następcami prawnymi, ale ostatecznie do tego nie doszło.

W dniu 1 grudnia 2011 r. ujawniono w dziale III księgi wieczystej [...] ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomości ze względu na wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Km [...] na wniosek wierzyciela Banku S.A. w K.. Podstawę wpisu stanowiło wezwanie do zapłaty należności z 31 października 2011 r. Postępowanie egzekucyjne w tej sprawie zostało umorzone postanowieniem z 28 września 2012 r. ze względu na bezskuteczność dalszej egzekucji.

W 2012 r. J. i E. S. wnieśli pozew przeciwko synowi W. S. i jego ówczesnej żonie A. T. o zobowiązanie ich do złożenia oświadczenia woli o przeniesienie na rzecz powodów własności gospodarstwa rolnego, położonego w K., gmina [...], o powierzchni 16,28 ha, składającego się z nieruchomości rolnych o numerach działek: [...]1 i [...] o pow. 6,86 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta o oznaczeniu [...], oraz działki nr [...]2 o pow. 11,42 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta [...]1. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Toruniu z 31 stycznia 2013 r. powództwo zostało oddalone, a Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z 25 czerwca 2013 r., w sprawie V A Ca 314/13, oddalił apelację powodów.

Zdaniem Sądu Okręgowego posiadanie nieruchomości przez J. R. należy ocenić jako samoistne. Za taką oceną przemawia to, że objął on w posiadanie działkę nr [...] w wykonaniu nieformalnej umowy sprzedaży. Zawarcie takiej umowy i uiszczenie całej uzgodnionej ceny zostało ustalone przez Sąd Rejonowy i to ustalenie zostało przez Sąd Okręgowy podzielone. Na status samoistnego posiadacza nieruchomości wskazuje fakt, że J. R. podpisał protokół graniczny, co było czynnością zmierzającą do wydzielenia działki nr [...] z działki nr [...]0. Gdyby nie czuł się właścicielem nieruchomości i nie był tak postrzegany przez E. S., który miał zamiar kupić drugą działkę, nie podpisałby protokołu granicznego. Fakt, że J. R. nie uiszczał podatku od nieruchomości, czy też podatku rolnego, nie może przemawiać przeciwko temu, że był samoistnym posiadaczem. Małżonkowie R.

wyrażali wolę opłacania podatku i w związku z tym zgłaszali się do sołtysa. Jednak nie mogli jego uiszczać, gdyż nie był na nich wystawiony nakaz płatniczy. Z tego powodu podatnikami w zakresie przedmiotowej nieruchomości byli małżonkowie S., a małżonkowie R. niejako rekompensowali im wyłożone środki na podatek, wykonując prace w gospodarstwie. Tym samym w sensie ekonomicznym podatek obciążał małżonków R.. Opłacanie podatku przemawia za samoistością posiadania, gdy nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny, a obowiązek podatkowy obciąża osobę, która nieruchomością włada jak właściciel. Tylko ta osoba jest w stanie zapłacić podatek i organ podatkowy może nawiązać kontakt wyłącznie z nią. Stan prawny spornej nieruchomości był uregulowany, właściciele nieruchomości żyli i prowadzili gospodarstwo rolne, a więc organ podatkowy tylko na nich mógł nałożyć obowiązek podatkowy. Nie było potrzeby zatem, aby organ podatkowy nakładał taki obowiązek na samoistnego posiadacza.

W ocenie Sądu drugiej instancji są podstawy do przyjęcia, że J. R. wiedząc, iż nie zawarł umowy w formie aktu notarialnego, jednocześnie zdawał sobie sprawę, że nie stał się właścicielem. Konieczność zachowania właściwej formy czynności prawnej była mu znana, ponieważ taką umowę chciał zawrzeć. Zatem był samoistnym posiadaczem w złej wierze.

Sąd Okręgowy stwierdził, że jedynie akcja zaczepna właściciela nieruchomości przerywa bieg zasiedzenia (art. 123 w zw. z art. 175 k.c.). Tym samym zajęcie dokonane na wniosek wierzyciela nie może prowadzić do przerwy biegu zasiedzenia, chyba że po zajęciu samoistny posiadacz wydał nieruchomość właścicielowi. Wówczas przerwa nastąpiłaby w dacie wydania nieruchomości.

Zdaniem Sądu drugiej instancji wydanie części nieruchomości nie oznaczało, że J. R. pozbawił się władztwa nad rzeczą. J. R., bądź jego żona, pracowali w gospodarstwie małżonków S., aby zrekompensować wyłożone przez nich środki na zapłatę podatku. Dopiero gdy J. R. na skutek wypadku nie był w stanie wykonywać pracy i nie otrzymywał świadczeń pracowniczych ani emerytalnych, zdecydował, aby właściciel nieruchomości przeznaczyć część spornej działki na uprawy rolne w celu uzyskania środków na zapłatę części podatku, która w przekonaniu zarówno właściciela nieruchomości, jak i J. R. obciążała tego ostatniego. Gdyby wolą stron

tego porozumienia był zwrot części działki na rzecz właściciela celem zaspokojenia jego praw właścicielskich, to nadal J. R. posiadałby część działki z zabudowaniami i nadal powinien przekazywać środki na podatek od tej części działki. Materiał dowodowy nie wskazuje, aby jakiegolwiek środki były w dalszym ciągu przekazywane. Przekazanie części działki miało na celu uzyskanie przez właściciela środków na zapłatę podatku od całej działki nr [...]. J. R. nie utracił statusu posiadacza samoistnego części nieruchomości wydanej jej właścicielowi.

W ocenie Sądu Okręgowego termin zasiedzenia powinien być liczony od 16 listopada 1983 r., kiedy to J. R. zapłacił uzgodnioną cenę działki nr [...]. Termin ten upłynął po 30 latach, a więc 16 listopada 2013 r.

Powyższe orzeczenie zaskarżył skargą kasacyjną uczestnik W. S., zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c. przez ich błędne niezastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, albowiem doszło do przerwania biegu zasiedzenia nieruchomości na skutek jej zajęcia w toku postępowania egzekucyjnego w sprawie Km [...], a do chwili przerwania biegu zasiedzenia nie doszło do upływu terminu warunkującego zasiedzenie w złej wierze;
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 i § 2 k.c. przez ich błędne zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, albowiem posiadanie nieruchomości przez J. R. nie było posiadaniem samoistnym;
3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 i § 2 k.c. przez ich błędne zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, albowiem J. R. nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości w postaci gruntu rolnego zabudowanego, stanowiącego działkę o numerze [...].

We wnioskach skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia w części i orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji w całości, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia w części i przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Powyższe orzeczenie zaskarżyły skargą kasacyjną także wnioskodawczynie K. K. i I. W., zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 i § 2 k.c. przez ich błędne zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, albowiem J. R. nie był posiadaczem samoistnym i posiadanie przez niego domu (nieruchomości) nie było posiadaniem samoistnym;
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 i § 2 k.c. przez ich błędne zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, albowiem J. R. nie był nawet posiadaczem przedmiotowej nieruchomości rolnej, a w szczególności nie był on samoistnym posiadaczem nieruchomości w postaci gruntu rolnego zabudowanego, stanowiącego działkę nr 42/2;
3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c. przez ich błędne zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, albowiem zdaniem skarżących doszło do przerwania biegu zasiedzenia nieruchomości na skutek jej zajęcia w toku postępowania egzekucyjnego w sprawie Km [...], a do chwili zajęcia tej nieruchomości do zasiedzenia nieruchomości w złej wierze nie doszło, gdyż nie upłynął okres 30 lat, a nadto doszło do przerwania biegu zasiedzenia nieruchomości przez wszczęcie przez J. i E. S. postępowania sądowego w 2012 r. o złożenie oświadczenia woli o przeniesienie własności nieruchomości przeciwko W. i A. T., a do chwili wszczęcia tego postępowania do zasiedzenia nieruchomości w złej wierze nie doszło, gdyż nie upłynął okres 30 lat;
4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 385 i art. 386 § 1 k.p.c. przez ich błędne zastosowanie i uwzględnienie apelacji A. D. w sytuacji, gdy była ona oczywiście bezzasadna.

We wnioskach skarżące domagały się uchylenia postanowienia w zaskarżonej części i orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji uczestniczki postępowania A. D. w całości i rozpoznania zażalenia ich pełnomocnika dotyczącego kosztów postępowania; ewentualnie uchylenia postanowienia w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skargi kasacyjne okazały się uzasadnione, choć nie wszystkie podniesione w nich zarzuty były trafne.

Chybiony okazał się zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 385 i art. 386 § 1 k.p.c. Już wielokrotnie judykatura wypowiadała się na ten temat. Wskazano m.in., że przepisy te są adresowane do sądu drugiej instancji i nie mogą stanowić samodzielnej podstawy skargi kasacyjnej. Do naruszenia tych przepisów dochodzi, jeżeli sąd drugiej instancji uwzględnia apelację bezzasadną, oddala apelację zasadną lub błędnie nie uwzględnia apelacji i nie dokonuje zmiany zaskarżonego wyroku. Do oceny prawidłowości rozstrzygnięcia nie jest wystarczające twierdzenie strony o jego wadliwości, ale konieczna jest analiza prawidłowości zastosowania przez ten sąd przepisów prawa materialnego lub prawa procesowego. Uwzględnienie zarzutu naruszenia art. 385 i 386 k.p.c. możliwe jest zatem w razie uznania, że uzasadnione są inne, podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty, a w konsekwencji właściwa jest ocena, iż sąd drugiej instancji błędnie ocenił zasadność apelacji (zob. postanowienie SN z 18 listopada 2021 r., V CSK 261/21). Oczywiście, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy można uznać, że skoro Sąd Najwyższy uwzględnia skargę kasacyjną, to w istocie wskazuje na to, iż Sąd *ad quem* błędnie ocenił apelację. Jednakże byłoby to swoiste uproszczenie, ponieważ to zasadność innych zarzutów kasacyjnych, stanowiła podstawę uwzględnienia skargi kasacyjnej.

Nieuzasadnione okazały się te zarzuty skarg kasacyjnych, które podważały status J. R. jako posiadacza samoistnego.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Z uregulowaniem tym wiąże się norma zawarta w art. 339 k.c., w myśl której domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Warto podkreślić, że przedmiotem domniemania z art. 339 k.c. jest wyłącznie przypisanie określonego charakteru prawnego władaniu rzeczą: po pierwsze - jako posiadania (a nie dzierżenia) i po drugie - jako posiadania samoistnego, a nie zależnego. Zastosowanie tego domniemania pozwala więc jedynie na związanie sądu (art. 234 k.p.c.) kwalifikacją władania jako posiadania samoistnego, chyba że zostanie wykazane przeciwieństwo wniosku

domniemania. Działanie art. 339 k.c. nie obejmuje natomiast wykazania samego faktycznego władania rzeczą, a w przypadku nieruchomości gruntowych - władania nieruchomością w określonych granicach. Ciężar dowodu przesłanki ww. domniemania prawnego, czyli władania w określonych granicach nieruchomością wskazaną we wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, spoczywa na podmiocie powołującym się na nabycie własności gruntu w drodze zasiedzenia, gdyż to on z tego faktu wywodzi skutki prawne. Powyższa kwestia nie powinna budzić wątpliwości wobec treści art. 339 k.c. (zob. postanowienie SN z 26 lutego 2021 r., IV CSK 328/20).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie powinno być sporne, że J. R. faktycznie władał przedmiotową nieruchomością. Należy przy tym podkreślić, że nie są przekonujące argumenty skarżących, iż przedmiotem zawartej umowy sprzedaży był dom mieszkalny, który nie miał charakteru odrębnej nieruchomości. Nie budzi bowiem wątpliwości, że prawidłowa wykładnia oświadczeń woli stron tej czynności prawnej, jak również kolejne elementy ustalonego stanu faktycznego, jak podpisanie protokołu granicznego, oddzielenie części gruntu, czy wreszcie naliczanie podatku od nieruchomości, do opłacania którego poczuwał się J. R., świadczą o tym, iż przedmiotem umowy była zabudowana nieruchomość rolna.

Domniemanie wynikające z art. 339 k.c. ma charakter wzruszalny. Jednakże muszą być przedstawione w toku postępowania konkretne argumenty, które mogły stanowić podstawę jego podważenia. Z pewnością za taki nie może być uznawany fakt opłacania podatku od nieruchomości przez właściciela nieruchomości. Oczywiście, gdyby J. R. uiszczal taki podatek, to z pewnością wzmocniłoby to jego pozycję jako posiadacza samoistnego, ponieważ byłby to kolejny akt zmanifestowania na zewnątrz faktycznego władztwa nad nieruchomością. Jednakże należy podzielić stanowisko Sądu drugiej instancji, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy nie było podstaw do wystawienia nakazu płatniczego na J. R.. Z drugiej jednak strony, bezspornie opłacał on rzeczony podatek w pośredni sposób, albo przekazując pieniądze, albo odrabiając go. Zatem, niewątpliwie, manifestował on sposób władztwa nad rzeczą względem chociażby właścicieli.

Na szczególną uwagę zasługuje okoliczność, że J. R. w wyniku wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży uiścił całą cenę. W rezultacie wydano mu grunt wraz z zabudowaniami, a on pokrył cenę tej transakcji. Świadomość po jego stronie potrzeby zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, choć czyni go posiadaczem w złej wierze, jednocześnie wzmacnia ocenę jego władztwa nad rzeczą jako posiadania samoistnego, ponieważ tylko ten element, co do formy czynności prawnej, pozostał do spełnienia w przyszłości. Brak przesłanek, aby były kwestionowane przez kogokolwiek inne elementy tej umowy. Podobnie takie czynności, jak podpisanie protokołu granicznego, czy oddzielnie pewnej części gruntu, świadczą o tym, że J. R. był traktowany jak właściciel przedmiotowej nieruchomości.

Trafne natomiast okazały się zarzuty dotyczące oceny przez Sąd drugiej instancji kwestii związanej z przerwą terminu zasiedzenia wskutek zajęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym.

Słusznie podkreślił Sąd odwoławczy, że w istocie funkcjonują zarówno w nauce prawa, jak i w judykaturze dwa podejścia do rozumienia pojęcia tzw. akcji zaczepnej na gruncie art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.

Według jednego stanowiska przerwę biegu zasiedzenia - w rozumieniu wskazanych przepisów - powoduje tylko takie działanie właściciela, które bezpośrednio zmierza do przerwania posiadania posiadacza, a więc takie, które stanowi tzw. akcję zaczepną wymierzoną przeciwko posiadaczowi, zmierzającą do pozbawienia go posiadania (zob. postanowienie SN z 23 listopada 2004 r., I CK 276/04).

Z kolei inny pogląd wyrażono w uchwale Sądu Najwyższego z 22 listopada 2013 r. (III CZP 69/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 74), poddanej krytyce przez Sąd Okręgowy. Przyjęto w niej, że bieg terminu zasiedzenia nieruchomości, w stosunku do której została wszczęta egzekucja sądowa świadczeń pieniężnych, przerywa zajęcie w egzekucji z nieruchomości.

Przed omówieniem stanowiska wyrażonego w rzeczonej uchwale należy podkreślić, że w późniejszych judykatach Sąd Najwyższy potwierdzał trafność wyrażonego w niej zapatrywania. Wskazano m.in., że w zakresie przerwy biegu

zasiedzenia przepisy kodeksu cywilnego o zasiedzeniu nie regulują w samodzielny sposób tej kwestii i wobec treści art. 175 k.c. odpowiednie zastosowanie ma art. 123 § 1 pkt 1 k.c., stanowiący, że bieg zasiedzenia przerywa się przez każdą czynność przed sądem albo innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Za utrwalone należy przyjąć stanowisko judykatury, że przy wykładni pojęcia "czynności przedsięwziętej bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia", uwzględniając odpowiednie stosowanie do zasiedzenia przepisów o przerwie biegu terminu przedawnienia, nie można pominąć celu instytucji zasiedzenia, a więc uporządkowania długotrwałych stosunków rzeczowych, oraz celu przerwania biegu zasiedzenia, którym jest uniemożliwienie posiadaczowi zasiedzenia prawa. Podzielić trzeba też pogląd, że jedynie powództwo lub wniosek zmierzający bezpośrednio do ochrony własności jest czynnością, o której mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c., z tym że nie musi ona zmierzać bezpośrednio do pozbawienia posiadacza posiadania nieruchomości, a może również zmierzać do ustalenia prawa własności, nowego ukształtowania stosunków prawnorzeczowych między właścicielem a posiadaczem, w tym do zmiany charakteru posiadania (zob. uchwały SN: z 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSNCP 1993, nr 3, poz. 31; z 28 czerwca 2006 r., III CZP 42/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 54; z 21 stycznia 2011 r., III CZP 124/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 99, oraz postanowienie SN z 5 kwietnia 2012 r., II CSK 395/11) – zob. wyrok SN z 25 listopada 2015 r., II CSK 639/14.

Z kolei w postanowieniu SN z 4 czerwca 2019 r., (V CSK 582/18) wskazano, że bieg terminu zasiedzenia nieruchomości, w stosunku do której została wszczęta egzekucja sądowa świadczeń pieniężnych, przerywa zajęcie w egzekucji z nieruchomości.

Wracając do uchwały 22 listopada 2013 r., należy przytoczyć kilka jej fragmentów. Otóż Sąd Najwyższy wskazał m.in., że art. 123 § 1 pkt 1 k.c. nie zawiera wymagania - nie można wyprowadzić go z przepisów regulujących zasiedzenie - że przerwa biegu zasiedzenia następuje tylko na skutek czynności właściciela prowadzącej do utraty posiadania nieruchomości przez posiadacza;

chodzi o to, czy dana czynność może doprowadzić do skutku wymienionego we wskazanym przepisie. Za powodujące przerwę biegu zasiedzenia uznał Sąd Najwyższy - poza powództwem windykacyjnym - powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w przedmiocie wydania nieruchomości, powództwo o ustalenie, powództwo prowadzące do zmiany charakteru posiadania albo nowego ukształtowania stosunków prawnorzeczowych pomiędzy właścicielem a posiadaczem, wniosek o dział spadku. Nie powodują przerwy biegu zasiedzenia czynności obronne właściciela, jak zarzuty podnoszone przez przeciwnika wniosku o zasiedzenie. Przy czym w doktrynie prezentowane jest stanowisko, że "akcja zaczepna" właściciela to celowe czynności procesowe właściciela zmierzające bezpośrednio do osiągnięcia rezultatu przewidzianego w art. 123 § 1 pkt 1 k.c.; nie powinno się zwracać kręgu tych czynności, sprzecznie z brzmieniem przepisu.

Egzekucja z nieruchomości stanowi wyłączny sposób przymusowego zaspokojenia roszczeń pieniężnych ze składnika mienia dłużnika obejmującego własność nieruchomości. Przedmiotem egzekucji prowadzonej według art. 921-1003 k.p.c. jest nieruchomość w rozumieniu art. 46 k.c. oraz prawa wymienione w art. 929 k.p.c., co wyznacza zakres dokonanego zajęcia. Ten sposób egzekucji jest postępowaniem sformalizowanym; jego regulacja wyodrębnia kolejne fazy postępowania, w których zapewnia się pełną ochronę praw wierzyciela, dłużnika i osób trzecich.

Skuteczność zajęcia nieruchomości została określona w art. 925 k.p.c., z uwzględnieniem tego, że wpis ma moc wsteczną w stosunku do osoby trzeciej i dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, od daty złożenia przez komornika wniosku. W stosunku do dłużnika zajęcie jest skuteczne z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty, chyba że doręczenie nastąpiło później niż wpis lub dowiedzenie się o wszczęciu egzekucji. Stosownie do art. 925 § 3 k.p.c. komornik zawiadamia wierzyciela o dokonanym zajęciu. Określenie chwili zajęcia nieruchomości w odniesieniu do stron postępowania egzekucyjnego (wierzyciel i dłużnik), innych uczestników (art. 922 k.p.c.) oraz osób trzecich, ma istotne znaczenie dla toku tego postępowania. W stosunku do wierzyciela, dłużnika i osób trzecich art. 930 § 1 k.p.c. określa konsekwencje zbycia zajętej nieruchomości.

Osoby trzecie, które nie nabyły nieruchomości po zajęciu, zobowiązane są znosić kolejne czynności egzekucyjne oraz konsekwencje nabycia nieruchomości przez osobę wskazaną w postanowieniu o przysądzeniu własności.

Normalnym następstwem zajęcia nieruchomości jest powierzenie dłużnikowi zarządu tą nieruchomością (art. 931 § 1 k.p.c.). Czynności związane z zarządem dłużnik ma obowiązek wykonywać zgodnie z przepisami, od chwili zajęcia do uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności (art. 999 k.p.c.) albo oddania nieruchomości nabywcy licytacyjnemu (art. 993, 994 k.p.c.). Zarząd jest to podejmowanie wszelkich decyzji oraz czynności prawnych, faktycznych i polegających na załatwianiu spraw urzędowych, mających na celu prowadzenie prawidłowej gospodarki nieruchomością i osiąganie pożytków (art. 935 k.p.c.). Dłużnik nie może odmówić sprawowania zarządu, może jednak wnosić o odjęcie mu zarządu i ustanowienie zarządcą innej osoby (zarząd przymusowy z mocy orzeczenia sądu). Ma obowiązek sprawowania zarządu do czasu objęcia go przez wyznaczoną osobę. Zarząd zajętej nieruchomości wykonywany jest na rzecz i w interesie zarówno wierzyciela, jak i dłużnika. Celem podejmowanych czynności w jego ramach jest zabezpieczenie prawidłowego toku egzekucji i utrzymanie nieruchomości w niepogorszonym stanie.

Publiczny charakter czynności zmierzających do opisu i oszacowania zajętej nieruchomości wyraża się w konieczności obwieszczenia o ich zamiarze i terminie ich przeprowadzenia (art. 945 k.p.c.) oraz w możliwości zgłoszenia roszczeń do nieruchomości lub przedmiotów zajętych wraz z nią. Osoba biorąca udział w licytacji prowadzonej przez komornika pod nadzorem sędziego (art. 972 k.p.c.) uzyskuje zapewnienie, że prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przysądzenia własności na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, iż wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję (art. 953 § 1 pkt 6 k.p.c.) oraz wyjaśnienie dotyczące utrzymania w mocy albo wygaśnięcia użytkowania, służebności, praw dożywotnika, przewidziane w art. 953 § 1 pkt 7 k.p.c. Podejmując decyzję o udziale w licytacji, osoba zamierzająca nabyć nieruchomość działa w zaufaniu do organów reprezentujących autorytet państwa. Po zamknięciu

przetargu sędzie, który nadzorował jego przebieg, wydaje - po wysłuchaniu licytanta, który zaoferował najwyższą cenę, oraz obecnych uczestników - postanowienie o udzieleniu przybicia. Uprawomocnienie się tego postanowienia i wypełnienie warunków licytacyjnych lub postanowienia o ustaleniu ceny nabycia i wpłacenia całej ceny przez Skarb Państwa stanowią podstawę wydania postanowienia o przysądzeniu własności (art. 998 k.p.c.). Artykuły 999-1003 k.p.c. określają skutki nabycia własności nieruchomości w następstwie uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości, w tym także dotyczące wygaśnięcia lub dalszego trwania praw ciążących na nieruchomości.

Przedstawione reguły postępowania prowadzą do konkluzji, że w ramach egzekucji z nieruchomości dochodzi do zbycia własności w sposób zapewniający poszanowanie praw wszystkich, których dotyczą podejmowane czynności egzekucyjne. W doktrynie i orzecznictwie zostało przyjęte, że nabycie własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym jest zaliczane do cywilnoprawnych sposobów nabycia tego prawa. Postanowienie o przysądzeniu własności ma charakter kształtujący, przenosi na nabywcę własność i powoduje utratę własności przez dotychczasowego właściciela; nabycie to ma charakter pierwotny. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że nabywca legitymujący się postanowieniem o przysądzeniu własności powinien liczyć się z prawami innych osób, które nie zostały przewidziane w art. 1000 § 2-4 oraz art. 1001 k.p.c.

Samoistny posiadacz nieruchomości, w stosunku do której zostało dokonane zajęcie w ramach egzekucji świadczenia pieniężnego będącego długiem właściciela, jest objęty skutkami zajęcia najpóźniej od chwili dokonania wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej, stosownie do art. 925 § 1 k.p.c., jeśli nie dowiedział się wcześniej o tym zdarzeniu z innego źródła. Specyfika sądowego postępowania egzekucyjnego polega na tym, że zajęcie nieruchomości przez komornika sądowego dokonywane jest w interesie wierzyciela, który złożył wniosek o wyegzekwowanie świadczenia pieniężnego w drodze egzekucji z nieruchomości, ale również w interesie dłużnika, skoro prowadzi do spłaty długu według reguł ustawowych, gwarantujących ochronę i jego interesu. Nie ma znaczenia dla powstania skutku zajęcia fakt ewentualnego utrudniania przez właściciela - dłużnika podejmowania czynności w postępowaniu egzekucyjnym.

Odpowiednie stosowanie do biegu zasiedzenia art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c. w przypadku skierowania egzekucji świadczeń pieniężnych do nieruchomości oznacza, że zajęcie nieruchomości i następne objęcie jej zarządem dłużnika lub innej osoby należy traktować jako czynność przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia, tj. odzyskania posiadania nieruchomości, która przerywa bieg zasiedzenia. Żądanie właściciela odzyskania posiadania nieruchomości zostało zastąpione zajęciem, którego skutki dotyczą również posiadacza samoistnego, zobowiązując go do znoszenia czynności egzekucyjnych, a w ich ramach objęcia nieruchomości zarządem, opisem i oszacowaniem, sprzedażą licytacyjną i przeniesieniem własności na nabywcę, na rzecz którego wydane zostało postanowienie o przysądzeniu własności. Z tego względu, od czasu zajęcia nieruchomości będącego czynnością potencjalnie zdolną do przerwania posiadania, samoistne posiadanie nieruchomości nie może być kontynuowane. Nawet w razie pozostawienia przez zarządcę nieruchomości we władaniu dotychczasowego posiadacza, istota posiadania ulega zmianie. Wszystkie decyzje dotyczące nieruchomości podejmowane są przez zarządcę, a celem przejęcia nieruchomości jest umożliwienie niezakłóconego przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego, któremu ze względu na przymus państwowy muszą się podporządkować wszystkie podmioty mające jakiegokolwiek pretensje do przedmiotu egzekucji; podlegają one zgłoszeniu do opisu i oszacowania. Nie może to jednak dotyczyć samoistnego posiadania, chyba że posiadacz poczynił nakłady na nieruchomość. Założeniem tej egzekucji jest wygaśnięcie wszelkich praw i roszczeń ciążących na nieruchomości w zamian za prawo zaspokojenia się z ceny nabycia nieruchomości, z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale sumy uzyskanej z egzekucji. Przepisy regulujące egzekucję z nieruchomości nie przewidują utrzymania władania nieruchomością przez samoistnego posiadacza po zajęciu nieruchomości przez komornika, a tym bardziej po nabyciu własności przez osobę wymienioną w postanowieniu o przysądzeniu własności. Podzielenie założenia, że prowadzenie egzekucji z nieruchomości nie ma wpływu na posiadanie nieruchomości i bieg zasiedzenia, prowadziłoby do nieuzasadnionego przyznania posiadaczowi szerszego zakresu ochrony niż osobom, którym przysługiwały prawa rzeczowe na tej nieruchomości, nawet ujawnione w księdze wieczystej.

Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności kształtuje prawo własności osoby wymienionej jako nabywca nieruchomości. Egzekucyjna sprzedaż nieruchomości nie jest sprzedażą w rozumieniu art. 535 k.c.

Uzyskanie przez samoistnego posiadacza postanowienia sądu stwierdzającego nabycie własności nieruchomości po jej zajęciu w toku egzekucji z nieruchomości, nie jest objęte skutkami określonymi w art. 930 § 1 k.p.c., ponieważ nie należy do czynności rozporządzających i jest nabyciem pierwotnym.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy może pojawić się wątpliwość, czy posiadacz samoistny miał wiedzę na temat skierowanej przeciwko niemu akcji zaczepnej w postaci zajęcia przedmiotowej nieruchomości w wyniku wszczętego postępowania egzekucyjnego przez wierzyciela w stosunku do właściciela tej nieruchomości. Wiedza taka bowiem determinuje możliwość podjęcia przez niego odpowiednich środków obronnych. Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika jednakże, że 1 grudnia 2011 r. ujawniono w dziale III księgi wieczystej [...]ograniczenie w rozporządzaniu przedmiotową nieruchomością ze względu na wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Km [...] na wniosek wierzyciela Banku SA w K. Podstawę wpisu stanowiło wezwanie do zapłaty należności z 31 października 2011 r. Postępowanie egzekucyjne w tej sprawie zostało umorzone postanowieniem z 28 września 2012 r. ze względu na bezskuteczność dalszej egzekucji. Jednocześnie należy dodać, że umorzenie postępowania egzekucyjnego nie niweczy skutku przerwy biegu przedawnienia spowodowanego złożeniem wniosku o wszczęcie egzekucji (zob. wyrok SN z 17 maja 2018 r., V CSK 326/17).

Zgodnie z art. 925 zd. 2 k.p.c. w stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jako też w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. Przypomnieć należy, że dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej (złożenie wniosku do zbioru dokumentów) stanowi ostateczny termin zajęcia nieruchomości w stosunku do wszystkich, jeśli wcześniej nie uzyskali wiedzy o tym zdarzeniu (zob. wyrok SN z 6 maja 2009 r., II CSK 651/08).

W rezultacie przyjąć należało, że posiadacz samoistny posiadał wiedzę o zajęciu zasiadywanej przez niego nieruchomości.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyń podniesiono m.in. zarzut, że doszło także do przerwania biegu zasiedzenia nieruchomości przez wszczęcie przez J. i E. S. postępowania sądowego w 2012 r. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesienie własności nieruchomości przeciwko W. S. i A.T..

Zarzut ten jest chybiony. Złożenie oświadczenia woli o odwołaniu darowizny przez J. i E. małżonków S. wywołało skutek obligacyjny, zobowiązujący obdarowanych do zwrotnego przeniesienia własności przedmiotu darowizny. Wytoczenie powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, które zmierza do przymusowej realizacji skutku wynikającego z odwołania darowizny, nie wpływa w żaden sposób na sytuację faktyczną posiadacza samoistnego. Nie stanowi więc akcji zaczepnej. Dopiero gdy obdarowani bądź darczyńcy, którzy odzyskali własność rzeczy, skierowaliby wobec posiadacza np. żądanie wydania rzeczy bądź zostałaaby ona zajęta wskutek wszczęcia egzekucji przez wierzyciela aktualnych jej właścicieli, to można by uznać, że są to czynności przerywające bieg terminu zasiedzenia w rozumieniu art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

[as]