

POSTANOWIENIE

Dnia 29 lipca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku G. K.

przy uczestnictwie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddziału Terenowego
w Koszalinie

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 lipca 2021 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 5 marca 2019 r., sygn. akt VII Ca 754/18,

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12 września 2018 r. Sąd Rejonowy w Białogardzie stwierdził, że wnioskodawczynie - G. K. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr [...], położoną w obrębie ewidencyjnym R., gmina B., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] (dalej - „Nieruchomość”) z dniem 1 października 2005 r.

W następstwie apelacji uczestnika - Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddziału Terenowego w Koszalinie, postanowieniem z dnia 5 marca 2019 r., Sąd

Okręgowy w Koszalinie zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek oddalił.

Korygując częściowo ustalenia Sądu pierwszej instancji, Sąd odwoławczy ustalił m.in., że decyzją z dnia 8 stycznia 1975 r. Naczelnik Gminy B. przejął na własność Skarbu Państwa, na podstawie ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz.U. Nr 121, poz. 118), gospodarstwo rolne S. P., wydzielając mu do bezpłatnego użytkowania działkę nr [...]2, położoną w R. o powierzchni 0,5 ha (Sąd Okręgowy wskazał omyłkowo 6,5 ha). Z działki tej wydzielono później działkę nr [...], o powierzchni 0,2675 ha.

S. P. zmarł w dniu [...] sierpnia 1977 r., a po jego śmierci całość gruntu użytkował rolniczo jego syn, a brat wnioskodawczymi - A. P., który figurował w rejestrze gruntów jako użytkownik (dożywotni) działki [...]. Stan ten trwał do śmierci A. P., tj. do dnia [...] października 2015 r. Od tego czasu Nieruchomość znajdowała się w posiadaniu wnioskodawczyni, a cała rodzina uznawała, że należała ona do gospodarstwa jej rodziców. Wnioskodawczyni zamierzała ogrodzić Nieruchomość, aby zabezpieczyć ją przed ingerencją innych osób, jednak po otrzymaniu odmownej decyzji Starosty B. w sprawie nieodpłatnego przeniesienia prawa własności Nieruchomości wstrzymała prace.

Nieruchomość (działka nr [...]) znajduje się w sąsiedztwie działki nr [...]1 stanowiącej własność - na podstawie umownego działu spadku po A. P. - wnioskodawczyni G. K..

Nakazy płatnicze w sprawie podatku od nieruchomości dot. działek nr [...]1 i nr [...] wystawiane były przez Gminę B. do dnia 31 grudnia 2015 r. na A. P., a od 1 stycznia 2016 r. - na G. K.. Podatek ten był zawsze opłacany.

Uznając żądanie wnioskodawczyni za bezzasadne, Sąd odwoławczy stwierdził, że nie doszło do zasiedzenia Nieruchomości przez wnioskodawczynię, gdyż do czasu śmierci brata nie władała nią ani nie manifestowała swego władztwa na zewnątrz, a okres późniejszego władztwa nie wystarczy do zasiedzenia. Do okresu tego nie może zaś doliczyć czasu posiadania przez brata, gdyż nie był on posiadaczem samoistnym. Skoro według zapisu w rejestrze gruntów figurował jako użytkownik, a więc - posiadacz zależny, nie może być uznany za posiadacza

samoistnego. Okoliczność, że uprawiał grunt i płacił podatek nie potwierdzała posiadania samoistnego, ponieważ takie same uprawnienia i obowiązki miał jako użytkownik. Zdaniem Sądu Okręgowego, wprowadzenie wypisu z rejestru gruntów jest tylko dokumentem odtwórczym, który nie korzysta z domniemania prawdziwości w zakresie stwierdzenia osoby użytkownika, a *in concreto* nie wiadomo, jaki dokument był podstawą wpisu A. P. do ewidencji ani nawet, czy nie stało się to przez omyłkę (użytkowanie przysługujące jego ojcu nie było dziedziczne), jednakże istotne jest to, że „osoba wpisana w oficjalnym rejestrze jako użytkownik, a więc posiadacz zależny, nie może być uznawana za posiadacza samoistnego”. Inaczej byłoby tylko wtedy, gdyby wystąpiły „jakieś szczególne okoliczności, a osoba ta wyraźnie manifestowała, że zapis jest błędny i jej posiadanie nie jest zależne”. Tym samym, w ocenie Sądu drugiej instancji, o ile sam zapis w rejestrze gruntów nie przesądza, iż prawo użytkowania rzeczywiście istnieje, o tyle „istnienie takiego zapisu nie pozwala na powoływanie się w sprawie o zasiedzenie, na posiadanie samoistne (bo posiadanie cechy tej nie ma)”. Sąd zwrócił też uwagę, że instytucja zasiedzenia służy porządkowaniu stosunków własnościowych w sytuacjach, w których właściciel nie interesuje się swoją rzeczą, nie wykonuje uprawnień wynikających z prawa własności i nie podejmuje działań zmierzających do przerwania biegu okresu zasiedzenia przez posiadacza samoistnego. Jeżeli natomiast władający nieruchomością „uważany jest za użytkownika (czyli uprawnionego do posiadania z racji przysługującego mu ograniczonego prawa rzeczowego) i jest w takim charakterze wpisany do rejestru”, właściciel nie ma żadnego powodu do występowania o wydanie mu nieruchomości. W takim przypadku „usprawiedliwione jest bowiem przekonanie właściciela, że do zasiedzenia dojść nie może (bo posiadanie jest zależne) oraz, że posiadanie oparte jest na tytule prawnym (a więc żądanie wydania nie zostałoby uwzględnione)”.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniosła G. K., zaskarżając je w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 339 w związku z art. 172 § 1 i § 2, z art. 176 § 1 k.c. i z art. 20 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30, poz. 163 ze m.; dalej - „p.g.k.”), jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 234 w związku z art. 232 k.p.c. i z art. 339 k.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego zarzut naruszenia art. 328 § 2 (w związku z art. 391 k.p.c.) może być uwzględniony jedynie wyjątkowo, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku zostało sporządzone w sposób wykluczający przeprowadzenie efektywnej kontroli kasacyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 735/13, niepubl., z dnia 16 grudnia 2015 r., IV CSK 149/15, niepubl., z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 1028/14, niepubl., z dnia 15 kwietnia 2016 r., I CSK 278/15, niepubl., z dnia 13 kwietnia 2017 r., I CSK 93/17, niepubl., z dnia 5 października 2018 r., I CSK 608/17, niepubl. i z dnia 27 lutego 2019 r., II CSK 16/18, niepubl. oraz przywołane tam dalsze orzecznictwo). Skarżąca ma rację, że sytuacja taka wystąpiła w niniejszej sprawie. Wprawdzie z zaskarżonego postanowienia wynika jasno, że Sąd odwoławczy uznał jej żądanie za bezzasadne, ponieważ przyjął, iż ujawnienie A. P. w ewidencji gruntów jako użytkownika, wykluczało - przynajmniej co do zasady - możliwość uznania go za posiadacza samoistnego. Jednakże nie wyjaśnił, dlaczego okoliczność ta miała znaczenie decydujące, zwłaszcza w konfrontacji z domniemaniem samoistności posiadania (art. 339 k.c.) - które było kluczowe dla Sądu Rejonowego, a które Sąd Okręgowy rozważył jedynie w kontekście posiadania samej wnioskodawczyny - oraz w zestawieniu z twierdzeniami, że wpis w ewidencji gruntów nie korzysta z domniemania prawdziwości i że nie można wykluczyć, iż *in casu* był to wpis omyłkowy (Sąd nie odwołał się do domniemania faktycznego istnienia podstaw do wpisu ani nie twierdził, że A. P. był rzeczywiście użytkownikiem). Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie pozwala stwierdzić, czy Sąd miał na względzie całokształt okoliczności faktycznych sprawy, a rzeczony fakt uznał za decydujący np. w obliczu trudności z odróżnieniem zewnętrznych przejawów władztwa faktycznego, które wykonuje osoba władająca gruntem jak właściciel, od władztwa, które wykonuje osoba władająca nim, jak użytkownik. Wywód Sądu sugeruje, że ów wpis do ewidencji miał niejako usprawiedliwiać bierność właściciela, w takim jednak razie wymagałby rozwinięcia i skonfrontowania z przesłankami zasiedzenia, wśród których nie ma niedołożenia przez właściciela należytej staranności w zakresie władztwa nad rzeczą. Nawet jeżeli właśnie założenie co do długotrwałej bierności właściciela ma usprawiedliwiać pozbawienie go prawa własności, nie urasta ono do

rangi samodzielnej i nadrzędnej przesłanki zasiedzenia. W ich świetle przyczyny bierności właściciela schodzą na plan dalszy (ich znaczenie może ujawniać się w kontekście przepisów o zawieszeniu biegu zasiedzenia), pierwszoplanowe znaczenie mają natomiast przesłanki dotyczące posiadacza, a więc charakter i czas jego władztwa oraz dobra albo zła wiara. Z tego zaś punktu widzenia wpis do ewidencji, którego podstawy nie ustalono, nie może mieć samodzielnego znaczenia i wymaga skonfrontowania z całokształtem okoliczności faktycznych danego przypadku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2012 r., IV CSK 118/12, niepubl., w którym wskazano, że samo wpisanie Skarbu Państwa jako właściciela do ewidencji gruntów, bez innych przejawów sprawowania przez niego władztwa nad nieruchomością, nie może być uznane za objęcie tej nieruchomości w samoistne posiadanie). Zwłaszcza, że nie można poprzestać na stwierdzeniu, iż posiadacz samoistny ma obowiązek weryfikowania wpisów w ewidencji i przeciwdziałania tym, które wskazywałyby na zależny charakter jego władztwa, skoro *ex definitione* działa wbrew rzeczywistemu stanowi prawnemu (narusza cudze prawo własności) i może to być działanie świadome (posiadanie w złej wierze). Podobnie nie można abstrakcyjnie uznać, że tego rodzaju wpis sam przez się - w oderwaniu od podstawy wpisu - zwalnia właściciela z ryzyka utraty prawa własności. Zważywszy, że wpis do ewidencji nie ma charakteru konstytutywnego (a jedynie odtwórczy) i nie korzysta z domniemania prawdziwości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 456/09, niepubl., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2012 r., IV CSK 118/12 i z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 180/13, niepubl. oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 stycznia 2020 r., I OSK 1422/18, niepubl.), co do zasady nie może być źródłem usprawiedliwionego przekonania właściciela o charakterze posiadania osoby, która włada faktycznie gruntem. Także w przypadku wpisu prawa użytkowania, które co do zasady nie może powstać bez woli i wiedzy właściciela. Jeżeli zatem we wpisie figuruje wpis prawa użytkowania, o którym właściciel nic nie wie, powinien dążyć do weryfikacji jego zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, a nie działać (powstrzymywać się od działania) w zaufaniu do wpisu (jego zaufanie nie zasługuje na ochronę). Jeżeli zaś o nim wie, ochronę jego zaufania uzasadniać będzie nie tyle wpis, ile właściwy akt rozporządzenia gruntem,

będący podstawą użytkowania i leżący u podstaw wpisu (por. np. art. 22 ust. 2-3 oraz art. 23 p.g.k. oraz art. 10 ust. 1-3 dekretu z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. Nr 6, poz. 32).

Tym samym za trafny należy też uznać pogląd skarżącej, leżący u podstaw zarzutów naruszenia art. 339 w związku z art. 172 § 1 i § 2, art. 176 § 1 k.c. i art. 20 ust. 2 pkt 1 p.g.k., że wpis określonej osoby w ewidencji gruntów jako użytkownika, nie wyklucza uznania jej za posiadacza samoistnego, jak również tezę wnioskodawczyni, mającą uzasadniać zarzut naruszenia art. 234 w związku z art. 232 k.p.c. i art. 339 k.c., iż powołanie się na taki wpis nie jest samo przez się wystarczające dla obalenia domniemania posiadania samoistnego związanego z faktycznym władztwem tej osoby nad rzeczą (art. 339 k.c.), niejako na wzór art. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (obecnie tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.), który stanowi, że przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.

Obalenie domniemania posiadania samoistnego może nastąpić przez dowiedzenie okoliczności, wskazującej, że wolą posiadacza nie było władanie rzeczą jak właściciel, a więc dla siebie (posiadacz nie miał *animi rem sibi habendi*). Chodzi zatem o dowody, które odnoszą się do dostrzegalnych dla otoczenia zachowań posiadacza, które ujawniają w sposób dostateczny brak woli władania rzeczą jak właściciel (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43). Pewne znaczenie mogą tu mieć także zaniechania posiadacza, jednakże zawsze muszą być one oceniane w świetle całokształtu okoliczności. Jest np. jasne, że niemanifestowaniu woli władania rzeczą z wyłączeniem innych osób bezpośrednio względem właściciela można przypisywać różne znaczenie w zależności od tego, czy właściciel jest znany czy nie, albo od tego, czy interesuje się rzeczą i próbuje wykonywać względem niej akty władztwa, które posiadacz biernie toleruje, czy nie (*in casu* ustaleniami objęto jedynie okoliczność, że działka oddana pierwotnie w użytkowanie ojcu wnioskodawczyni była następnie dzielona). Sam przez się brak reakcji posiadacza na jego błędny wpis do ewidencji jako użytkownika nie świadczy z pewnością o utożsamianiu się posiadacza z treścią

wpisu - o wpisie takim może w ogóle nie wiedzieć (co nie było przedmiotem ustaleń w sprawie) - i nie może uzasadniać uznania domniemania posiadania samoistnego za obalone. Powołując się na wpis A. P. w ewidencji jako użytkownika, Sąd odwoławczy powinien był zatem skonfrontować ów fakt z resztą materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie oraz poczynionymi w niej ustaleniami faktycznymi, nie można zaś przyjąć, że to uczynił, skoro nie dał temu wyrazu w uzasadnieniu.

Warto również zaznaczyć, że trudności w odróżnieniu faktycznego władania rzeczą jak właściciel od faktycznego władania nią jak użytkownik, nie uzasadniają obniżenia rangi domniemania posiadania samoistnego (art. 339 k.c.). Nie można też przeoczyć, że o władaniu rzeczą jak użytkownik może np. świadczyć pobieranie przez właściciela oznaczonych pożytków rzeczy (por. art. 253 § 1 k.c.), ograniczenie przez posiadacza wykonywania władztwa do części nieruchomości (por. art. 253 § 2 k.c.), jeżeli z pozostałej części faktycznie korzysta właściciel, powiadamianie właściciela o potrzebie napraw i nakładów innych niż związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy (por. art. 260 § 1 k.c.), o roszczeniach osoby trzeciej (por. art. 261 k.c.) lub o zamiarze wzniesienia urządzeń, o których mowa w art. 267 § 2 i § 3 k.c., a o władaniu jak właściciel - np. rozporządzanie przez posiadacza gruntem czy też jego częścią (por. art. 254 k.c.) czy też naruszanie przezeń substancji rzeczy lub jej dotychczasowego przeznaczenia (por. art. 267 § 1 k.c.). *In casu* pewne znaczenie może mieć też okoliczność, czy A. P. składał w trybie art. 118 ust. 1 albo ust. 2a ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (obecnie tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 266 z późn. zm.) wniosek o nieodpłatnie przyznanie mu własności działki, która miała znajdować się w jego użytkowaniu. Odpowiedź pozytywna mogłaby świadczyć o woli władania rzeczą jak użytkownik, niezależnie od tego, czy wynikało to z błędnego (w świetle art. 266 k.c.) przeświadczenia o dziedziczności użytkowania (art. 118 ust. 1), czy też z woli faktycznego władania w zakresie odpowiadającym uprawnieniom ojca (por. ust. 2 a).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

ke

[r.g.]

[a.1]