

POSTANOWIENIE

16 maja 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Leszek Bielecki

SSN Mariusz Załucki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 16 maja 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej W. L.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Elblągu

z 8 lipca 2020 r., I Ca 11/20,

w sprawie z wniosku W. L.

z udziałem D. M., małoletniego T. M.

o stwierdzenie zasiedzenia ,

**1. odrzuca skargę kasacyjną w części dotyczącej wniosku o
stwierdzenie zasiedzenia skierowanego wobec uczestnika T. M.;**

**2. uchyla zaskarżone postanowienie w pozostałej części i w
tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Elblągu
do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W.L. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości, zabudowanej przybudówką będącą wejściem do budynku posadowionym na jego nieruchomości, stanowiącej przedmiot współwłasności uczestników postępowania, tj. D.M. oraz małoletniego T.M.

Sąd Rejonowy w Ławie postanowieniem z 14 października 2019 r. stwierdził, że wnioskodawca nabył przez zasiedzenie z dniem 7 kwietnia 2012 r. własność działki nr [...] o powierzchni 348/4 ha wydzieloną z działki nr [...], KW nr [...].

Postanowieniem z 8 lipca 2020 r. Sąd Okręgowy w Elblągu zmienił powyższe postanowienie i oddalił wniosek.

Sąd drugiej instancji ustalił, że właścicielem nieruchomości, zapisanej w KW nr [...], o nr działki ewidencyjnej [...], zabudowanej budynkiem mieszkalnym, do którego przylega bezpośrednio przedmiotowa przybudówka, okalający ją pas o szerokości 60 cm oraz ogródek przydomowy, jest wnioskodawca.

6 kwietnia 1992 r. E. i E. P. nabyli powyższą nieruchomość od R. w M. Z kolei wnioskodawca 28 października 2008 r. zawarł z nimi warunkową umowę sprzedaży tej nieruchomości. 29 października 2008 r. została zawarta pomiędzy nimi umowa rzeczowa. Z tym też dniem nastąpiło wydanie wnioskodawcy nieruchomości.

Właścicielem nieruchomości zapisanej w KW nr [...] są uczestnicy w udziałach po ½ części, jako spadkobiercy po M.M.

Pozwem z 9 sierpnia 2018 r. uczestniczka wystąpiła przeciwko wnioskodawcy o ochronę własności, domagając się usunięcia przybudówki oraz ogródka. Nieprawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Ławie uwzględniono powództwo w całości. Od wyroku została wniesiona apelacja. Postępowanie odwoławcze toczy się przed Sądem Okręgowym w Elblągu i aktualnie zostało zawieszone do czasu rozpoznania niniejszej sprawy.

Sporna część nieruchomości, której dotyczy wniosek o zasiedzenie, obejmuje obszar o powierzchni 0,0046 m², wydzielony z działki nr [...].

Sąd Okręgowy podkreślił, że uczestnik urodził się 9 listopada 2009 r. Jego pełnoletniość datowana będzie zatem począwszy od 9 listopada 2027 r. Uwzględnienie terminu określonego w art. 173 k.c. prowadzi do konstatacji, że zasiedzenie udziału uczestnika w nieruchomości nie mogło nastąpić wcześniej aniżeli z dniem 10 listopada 2029 r. Ustalenia faktyczne poczynione w sprawie

wskazują, że poprzednik prawny uczestnika i właściciel nieruchomości – jego ojciec - zmarł [...] 2011 r. Sąd pierwszej instancji stwierdził zaś zasiedzenie części przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawcę ze skutkiem na dzień 7 kwietnia 2012 r. Zatem, upływ terminu zasiedzenia nie nastąpił w czasie, kiedy właścicielem nieruchomości pozostawał jeszcze poprzednik prawny uczestnika.

Zdaniem Sądu drugiej instancji R. w M. była posiadaczem zależnym. Zajęła bowiem część obecnej nieruchomości uczestników pod przybudówkę, ogródek oraz pas gruntu, w następstwie wcześniejszych ustaleń z ówczesnym właścicielem tej nieruchomości, po uzyskaniu wyraźnej jego zgody. W ocenie Sądu *ad quem* ten stosunek prawny można rozpatrywać w kategoriach ustnej umowy użyczenia części nieruchomości. Zmiana charakteru posiadania musi być, w sposób niebudzący wątpliwości, zamanifestowania zarówno wobec otoczenia, jak i, czy też przede wszystkim, w stosunku do właściciela. Właściciel, który wie, że wydał nieruchomość w posiadanie pod tytułem niestanowiącym zagrożenia utratą prawa, musi wiedzieć, że z oznaczoną chwilą, na skutek jawnych zachowań posiadacza, jego prawo staje się zagrożone.

W ocenie Sądu Okręgowego zmiany zakresu pierwotnego substratu posiadania żaden z trojga posiadaczy wobec otoczenia skutecznie i jawnie nie zamanifestował. Wszyscy kolejni posiadacze w istocie korzystali z tego, na co zezwolił M.M., w drodze rzeczowej umowy użyczenia w latach 80-tych XX wieku.

Sąd drugiej instancji uznał, że przyjmując nawet, iż od 6 kwietnia 1992 r. małżonkowie P. mieli status posiadaczy samoistnych nieruchomości, gdyż w tej dacie doszło do przekształcenia posiadania zależnego R. w M., jako ich bezpośredniego poprzednika prawnego, to i tak nie można było zakładać domniemania ich dobrej wiary. Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego może być uznana za samoistnego posiadacza w dobrej wierze jedynie wyjątkowo, gdy jej przeświadczenie o przysługiwaniu prawa własności jest poparte obiektywnymi okolicznościami. Z treści aktu notarialnego - umowy sprzedaży nieruchomości z 6 kwietnia 1992 r. - w żadnym zakresie nie wynika, że E. i E.P. mogli zasadnie przypisywać sobie uprawnienie do korzystania z nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej

nr [...], kiedy to przedmiotem umowy zawartej 6 kwietnia 1992 r. pozostawała jedynie nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej gruntu nr [...].

Powyższe orzeczenie zaskarżył skargą kasacyjną wnioskodawca, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 336 i art. 339 w zw. z art. 172 § 1 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na obaleniu domniemania prawnego posiadania samoistnego i przyjęciu, że czynnik woli (*animus*) objawiający się w manifestowaniu na zewnątrz przez E. i E. P. w okresie od 7 kwietnia 1992 r. do 29 października 2008 r. oraz manifestowaniu na zewnątrz przez wnioskodawcę poczynwszy od 29 października 2008 r., zachowania polegającego na tym, iż wyłącznie małżonkowie P. oraz ich najbliższa rodzina, a następnie wyłącznie wnioskodawca i jego najbliższa rodzina posiadali dostęp i korzystali przy całkowicie biernej postawie osób wpisanych jako właściciele nieruchomości, nie oznacza, że małżonkowie P., a następnie wnioskodawca byli posiadaczami samoistnymi stanowiącej przedmiot postępowania nieruchomości, gdyż rzekomy zależny charakter posiadania został nieodwracalnie zdeterminowany okolicznością, że przedmiotowa nieruchomość została pierwotnie wydana R. w M. jako posiadaczowi zależnemu w ramach ustnej umowy użyczenia;
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 7 w zw. z art. 172 § 1 k.c. przez obalenie domniemania dobrej wiary odpowiednio posiadaczy E. i E. P., a następnie dobrej wiary wnioskodawcy, przez przyjęcie, że dobrą wiarę wyklucza już sam fakt, iż w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości, jako właściciel wpisany był M.M., a następnie uczestnicy, podczas gdy pod pojęciem dobrej wiary należy rozumieć stan psychiczny osoby wyrażający się w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu o istnieniu lub przysługiwaniu jakiegoś prawa; ujawnienie w księdze wieczystej właścicieli nieruchomości o powierzchni 1,2175 ha (czyli o powierzchni 321 razy większej od powierzchni nieruchomości objętej przedmiotem postępowania), nie ma żadnego znaczenia z perspektywy możliwości przypisania złej wiary.

We wnioskach skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i jego zmiany przez orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona.

Jednakże w pierwszej kolejności podlegała ona odrzuceniu w tej części, w której dotyczyła żądania zasiedzenia udziału małoletniego T.M. Wprawdzie zarzuty skargi kasacyjnej oraz zawarty w niej wniosek dotyczyły postępowania w części obejmującej wniosek skierowany wobec D.M., to jednak w zakresie zaskarżenia wskazano, że postanowienie zostało zaskarżone w całości. W takiej sytuacji w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że jedną z przesłanek dopuszczalności środka zaskarżenia jest interes prawny w zaskarżeniu. Dla jego powstania konieczne jest istnienie stanu pokrzywdzenia orzeczeniem (*gravamen*), który występuje, gdy zaskarżone orzeczenie narusza interesy skarżącego (zob.m.in. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 15 maja 2014 r., III CZP 88/13, OSNC 2014, nr 11, poz. 108; postanowienie SN z 25 lutego 2015 r., V CSK 450/14; wyrok SN z 2 lipca 2015 r., V CSK 421/14). Brak interesu prawnego w zaskarżeniu powoduje odrzucenie skargi kasacyjnej jako niedopuszczalnej na podstawie art. 398⁶ § 2 i 3 k.p.c. (zob. postanowienie SN z 16 kwietnia 2021 r., I CSK 484/20).

Przypomnieć należy, że małżonkowie E. i E. P. 6 kwietnia 1992 r. nabyli od R. w M. własność nieruchomości zapisanej w KW nr [...], zabudowanej budynkiem mieszkalnym, do którego przylega bezpośrednio przedmiotowa przybudówka wraz z okalającym ją pasem o szerokości 60 cm oraz ogródek przydomowy (dalej łącznie: „przybudówka”). Następnie nieruchomość nabył wnioskodawca. Od samego początku małżonkowie P., a następnie wnioskodawca, korzystali z przybudówki oraz areалу w postaci pasa ziemi i ogródka. Nie ulega wątpliwości, że przedmiotowa przybudówka stanowi *de facto* wejście do budynku. Z ustaleń faktycznych wynika, że wskazane powyżej umowy sprzedaży nie zawierały informacji na temat statusu prawnego przebudówki. Nie ulega również wątpliwości, że wnioskodawca i jego bezpośredni poprzednicy prawni korzystali z przybudówki jak właściciele, ponieważ stanowiła ona dojście do ich miejsca zamieszkania. W

zasadzie do 2018 r., a więc do chwili, gdy uczestniczka wystąpiła przeciwko wnioskodawcy z powództwem petytoryjnym, nikt tego stanu rzeczy nie kwestionował. Zresztą logicznie rzecz ujmując trudno sobie wyobrazić, aby ktokolwiek zdecydował się na nabycie zabudowanej nieruchomości bez możliwości dojścia do budynku. Należy uznać, że albo nie doszłoby do zawarcia kolejnych umów sprzedaży, albo kwestia ta znalazłaby odzwierciedlenie, najpierw w treści negocjacji stron, a następnie w postanowieniach zawartych umów.

Reasumując dotychczasowe rozważania, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, zachodzą podstawy do przyjęcie, że zarówno małżonkowie P., jak i wnioskodawca byli posiadaczami samoistnymi. Wskazać bowiem należy, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c.). Nie można również pominąć domniemań prawnych, które towarzyszą instytucji posiadania. Otóż po pierwsze, zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Po drugie zaś, w myśl art. 341 k.c. domniemywa się, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym. Domniemanie to dotyczy również posiadania przez poprzedniego posiadacza. Oczywiście, wskazane domniemania są wzruszalne, ale strona (uczestnik), która pragnie je podważyć, musi wykazać odpowiednią inicjatywę dowodową. Podkreślenia wymaga, że domniemanie prawne poza funkcją swoistego ułatwienia dowodowego, zmienia także rozkład ciężaru dowodu.

Z kolei zgodnie z art. 176 § 1 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

W tym miejscu pojawia się zatem zagadnienie dobrej wiary. W pierwszym rzędzie wskazać trzeba, że zgodnie z art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Natomiast w myśl art. 234 k.p.c. domniemania ustanowione przez prawo (domniemania

prawne) wiążą sąd; mogą być jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza. Niewątpliwie, domniemanie dobrej wiary jest domniemaniem wzruszalnym.

W dalszej kolejności podkreślenia wymaga, że dobra wiara oznacza błędne, ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie o istnieniu określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze jest więc ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprowadzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa (por. wyrok SN z 24 lutego 2021 r., III CSKP 34/21). Tym niemniej w doktrynie wskazuje się, że kwestia, jakiej miary staranność należy mieć na względzie przy ocenie, czy osoba zainteresowana spełniła powinność ustalenia rzeczywistego stanu prawnego, nie da się jednolicie określić dla wszystkich przewidzianych przez prawo przypadków, w których z dobrą albo złą wiarą związane są konsekwencje prawne (zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2019, s. 64).

Należy również wskazać, że art. 172 § 1 k.c. wyraźnie uzależnia długość okresu zasiedzenia od tego w jaki sposób uzyskano posiadanie. W przypadku nabycia nieruchomości żadne późniejsze zdarzenie (zmiana świadomości posiadacza) nie może wpłynąć na wydłużenie okresu zasiedzenia (zob. postanowienie SN z 28 lutego 2023 r., II CSKP 260/22).

W świetle okoliczności niniejszej sprawy, brak jest jakichkolwiek przesłanek, które wskazywałyby, że małżonkowie P. zawierając umowę 6 kwietnia 1992 r. i obejmując we władnie zarówno nabywaną nieruchomość, jak i przybudówkę, byli w złej wierze. Z pewnością tezy tej nie podważa fakt zawarcia umowy użyczenia pomiędzy M.M. a R. w M., ponieważ brak materiału dowodowego, który

potwierdzałby, że małżonkowie P. o takiej umowie wiedzieli bądź powinni o jej zawarciu wiedzieć. Nadto, konkluzję taką wzmacnia domniemanie dobrej wiary. Dodać również trzeba, że rzeczona umowa użyczenia – wbrew stanowisku Sądu *ad quem* – nie ma wpływu na kwalifikację władztwa nad rzeczą zarówno ze strony małżonków P., jak i wnioskodawcy. Należy przypomnieć bowiem, że komodatariuszem była R. w M., natomiast ani z małżonkami P., ani z wnioskodawcą umowy takie nie były zawierane. Z kolei w myśl art. 712 § 2 k.c. bez zgody użyczającego biorący nie może oddać rzeczy użyczonej osobie trzeciej do używania.

Błędna jest również konkluzja Sądu drugiej instancji na temat złej wiary po stronie małżonków P. oparta na twierdzeniu, że z treści aktu notarialnego - umowy sprzedaży nieruchomości z 6 kwietnia 1992 r. - w żadnym zakresie nie wynika, iż mogli oni zasadnie przypisywać sobie uprawnienie do korzystania z przybudówki. Należy zauważyć bowiem, że przybudówka w ogóle nie była przedmiotem rzeczony umowy, a zatem po pierwsze, brak tu podstaw do rozważań na temat ewentualnej formy prawnej takiej czynności, a po drugie, gdyby była objęta postanowieniami tej umowy, bądź jakiegokolwiek innej czynności prawnej, to z pewnością nabycie jej przez zasiedzenie w ogóle nie byłoby rozważane.

W rezultacie w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, na tym etapie postępowania, zachodzą przesłanki do przyjęcia, że małżonkowie P. uzyskali władztwo na częścią nieruchomości zabudowaną przybudówką w dobrej wierze. To z kolei sprawia, że w odniesieniu do wnioskodawcy może mieć zastosowanie art. 176 § 1 zd. 1 k.c.

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

M.M.

[ms]

