

Sygn. akt III CSK 306/13

POSTANOWIENIE

Dnia 3 grudnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku E. J. i J. J.
przy uczestnictwie Gminy Z. i Skarbu Państwa - Starosty Powiatu K.
o zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 3 grudnia 2014 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika Gminy Z.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 18 kwietnia 2013 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od Gminy Z. po 600
(sześćset) złotych na rzecz każdego z wnioskodawców tytułem
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Uwzględniając apelację wnioskodawców E. J. i J. J. wniesioną od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 8 lutego 2012 r. oddalającego ich wnioski o zasiedzenie, Sąd Okręgowy w K. zmienił to postanowienie i stwierdził, że E. J. i J. J. nabyli z dniem 2 października 2000 r. w drodze zasiedzenia na prawach wspólności ustawowej własność działki gruntu nr 2/2 o powierzchni 16,74 ha położonej w B., gmina Z.

Rozstrzygnięcie to zapadło na tle następujących ustaleń faktycznych i wywiedzionych z nich wniosków prawnych.

Objęta wnioskiem działka gruntu wchodziła w skład większej działki nr 2 o powierzchni 28,74 ha, która na podstawie notarialnej umowy sprzedaży z dnia 14 stycznia 1980 roku została nabyta przez poprzedników prawnych wnioskodawców – J. i J. małżonków J. od Skarbu Państwa reprezentowanego przez ówczesnego Naczelnika Gminy Z. Nabywcy zostali ujawnieni w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości jako właściciele i objęli nieruchomość w posiadanie samoistne. Następnie darowali ją umową z dnia 21 lipca 1992 roku w formie aktu notarialnego wnioskodawcom E. i J. małżonkom J., którzy zostali ujawnieni w księdze wieczystej, objęli przedmiotową nieruchomość w posiadanie i nadal nieprzerwanie ją posiadają, korzystając z niej bez jakichkolwiek przeszkód. Do daty sprzedaży nieruchomości w 1980 roku wskazana działka Skarbu Państwa była użytkowana przez mieszkańców wsi B., którzy na zebraniu wiejskim w dniu 15 kwietnia 1977 roku wyrazili zgodę na jej sprzedaż J. i J. małżonkom J. Zawarcie umowy sprzedaży z dnia 14 stycznia 1980 roku nastąpiło na podstawie uchwały Gminnej Rady Narodowej w Z. z dnia 19 czerwca 1978 roku w sprawie sprzedaży mienia gminnego.

W dniu 29 października 1981 roku Spółka P. w B. wytoczyła przeciwko pozwanym J. J. i J. J. oraz Skarbowi Państwa - Urzędowi Gminy w Z. powództwo o ustalenie nieważności opisanej wyżej umowy sprzedaży z dnia 14 stycznia 1980 r. Wyrokiem z dnia 29 grudnia 1993 roku Sąd Rejonowy w K. stwierdził, że umowa ta jest nieważna w części dotyczącej działki oznaczonej jako działka „B.” o pow. 16,74

ha, wydzielonej z objętej kwestionowaną umową sprzedaży działki nr 2 - zgodnie ze wstępnym projektem podziału działki nr 2 z dnia 7 września 1993 roku. Sąd Rejonowy podniósł, że postępowanie dowodowe wykazało, iż zebranie mieszkańców wsi B. wyraziło w 1977 roku zgodę na sprzedaż tylko części wskazanej nieruchomości, zgoda ta nie objęła natomiast opisanej w wyroku części przedmiotowej nieruchomości, stąd umowa sprzedaży z dnia 14 stycznia 1980 roku jest w tym zakresie nieważna. Wyrokiem z dnia 7 czerwca 1994 r., Sąd Wojewódzki w K. oddalił rewizję strony powodowej i obu pozwanych od tego orzeczenia.

W dniu 21 stycznia 2008 roku Gmina Z. wytoczyła przeciwko J. J. i E. J. powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym poprzez odłączenie działki gruntu nr 2 do osobnej księgi wieczystej i ujawnienie w tej księdze jako współwłaścicieli działki nr 2: Gminy Z. w 1674/2874 częściach oraz J. J. i E. J. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej w 1200/2874 częściach. Prawomocnym wyrokiem z dnia 18 czerwca 2008 roku Sąd Rejonowy w K. powództwo to oddalił.

W dniu 1 marca 2010 roku Gmina Z. wytoczyła przeciwko J. J. i E. J. kolejne powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Prawomocnym wyrokiem z dnia 8 września 2010 roku Sąd Rejonowy w K. uzgodnił treść księgi wieczystej prowadzonej dla działki nr 2 z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ujawnienie, iż objęta księgą wieczystą działka ewidencyjna nr 2 uległa podziałowi na działki ewidencyjne nr 2/1 o powierzchni 12,0033 ha oraz nr 2/2 o powierzchni 16,7410 ha oraz przez odłączenie działki ewidencyjnej nr 2/2 o powierzchni 16,7410 ha do osobnej księgi wieczystej i ujawnienie w niej Gminy Z. jako właściciela tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił dalej, że objęta rozpatrywanym wnioskiem działka nr 2/2 o powierzchni 16,7410 ha pozostawała od 1980 roku w nieprzerwanym posiadaniu samoistnym małżonków J. i J. J., a następnie wnioskodawców, którzy władali nią z wyłączeniem innych osób, uprawiali rolniczo, opłacali należne daniny publicznoprawne oraz przez cały okres do 2010 roku ujawnieni byli w księdze

wieczystej jako jej właściciele. Nikt nigdy nie wystąpił przeciwko nim z żądaniem wydania tej nieruchomości.

Opierając się na powyższych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy nie podzielił oceny prawnej Sądu Rejonowego, który oddalił wniosek małżonków E. i J. J. uznając, że nie upłynął jeszcze 30- letni okres samoistnego posiadania działki objętej wnioskiem w złej wierze uzasadniający stwierdzenie zasiedzenia na rzecz wnioskodawców. Sąd Rejonowy przyjął bowiem, że bieg tego zasiedzenia rozpoczął się w dniu 14 stycznia 1980 roku, czyli w dniu zawarcia umowy sprzedaży i objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne przez poprzedników prawnych wnioskodawców. W ocenie Sądu pierwszej instancji poprzednicy wnioskodawców objęli nieruchomość w złej wierze, bo J. J., jako uczestnik zebrania wiejskiego w 1977 roku, powinien mieć świadomość, że mieszkańcy wsi nie wyrazili zgody na sprzedaż części działki objętej wnioskiem o zasiedzenie, lecz tylko na sprzedaż pozostałej części, którą małżonkowie skutecznie kupili. Bieg zasiedzenia został następnie, zdaniem Sądu Rejonowego, przerwany przez wytoczenie w dniu 29 października 1981 roku przez Spółkę P. w B. powództwa o stwierdzenie nieważności tej umowy i następnie ponownie rozpoczął się w dniu zakończenia tego procesu czyli w dniu 7 czerwca 1994 roku. Następnie został po raz kolejny przerwany w 2008 roku i 2010 roku w związku z wytoczeniem przez Gminę Z. procesów przeciwko E. i J. małżonkom J. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym działki objętej niniejszym wnioskiem o zasiedzenie ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Kwestionując to stanowisko Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy w K. ocenił w pierwszym rzędzie, że poprzednicy prawni wnioskodawców objęli w 1980 roku nieruchomość, o którą chodzi w sprawie, w posiadanie samoistne w dobrej wierze, albowiem nastąpiło to na podstawie umowy sprzedaży zawartej z właścicielem gruntu czyli Skarbem Państwa zgodnie z obowiązującymi wówczas regulacjami w oparciu o uchwałę uprawnionego organu czyli Gminnej Rady Narodowej w Z. z dnia 19 czerwca 1978 roku w sprawie sprzedaży mienia gminnego i w przepisanej prawem formie aktu notarialnego. Ustalenie wyrokiem Sądu Rejonowego z dnia 29 grudnia 1993 roku, który uprawomocnił się w dniu 7 czerwca 1994 roku, że umowa sprzedaży z dnia 14 stycznia 1980 roku, w części obejmującej przedmiotową

działkę, jest nieważna nie ma znaczenia dla oceny podmiotowego aspektu posiadania zgodnie z zasadą *mała fides superveniens non nocet*. Działkę objętą niniejszym postępowaniem należało uznać, w konsekwencji opisanego wyżej wyroku, za własność Skarbu Państwa i do oceny wniosku o jej zasiedzenie stosować przepisy kodeksu cywilnego dotyczące możliwości zasiedzenia gruntu państwowego przez osoby fizyczne. Sąd Okręgowy wskazał dalej, że bieg jej zasiedzenia przez wnioskodawców rozpoczął się w dniu 1 października 1990 roku z uwagi na skreślenie z tym dniem art. 177 k.c. ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321 - dalej jako ustawa z 1990 r.). Stosownie do art. 10 tej ustawy wnioskodawcy mogli skrócić okres niezbędny do nabycia własności przedmiotowej działki w drodze zasiedzenia o czas, w którym nieruchomości tę posiadali pod rządami art. 177 k.c. z uwzględnieniem czasu posiadania przez ich poprzedników prawnych, lecz nie więcej niż o połowę. Stosownie do tych regulacji Sąd drugiej instancji stwierdził, że wnioskodawcy, doliczając okres posiadania samoistnego J. i J. małżonków J., nabyli własność działki objętej wnioskiem w drodze zasiedzenia z dniem 2 października 2000 r. z upływem dwudziestoletniego nieprzerwanego okresu posiadania samoistnego tej działki. Odmienne bowiem, niż to uczynił Sąd Rejonowy, Sąd drugiej instancji przyjął, że wniesienie w dniu 29 października 1981 roku przez Spółkę P. w B. powództwa o stwierdzenie nieważności tej umowy nie przerwało biegu zasiedzenia nieruchomości, bo ono w tej dacie jeszcze nie biegło, zaś pozostałe powództwa – w 2008 i 2010 roku zostały wytoczone przez Gminę Z. już po zasiedzeniu nieruchomości przez wnioskodawców.

W skardze kasacyjnej od powyższego postanowienia Gmina Z. zarzuciła naruszenie prawa materialnego - art. 123 § 1 punkt 1 w związku z art. 124 § 2 i art. 175 k.c. oraz art. 10 ustawy z 1990 roku przez błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że bieg zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem rozpoczął się w dniu 1 października 1990 roku mimo trwającego procesu o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości wytoczonego przez Spółkę P. w B. czyli postępowania zmierzającego bezpośrednio do dochodzenia lub ustalenia roszczenia właściciela gruntu przeciwko jej posiadaczowi samoistnemu. Skarżąca zarzuciła także naruszenie art. 172 § 1 k.c. przez błędną wykładnię skutkującą

przyjęciem dopuszczalności uznania za posiadacza samoistnego w dobrej wierze osoby nabywającej posiadanie od poprzednika prawnego, w stosunku do którego toczy się postępowania sądowe o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży tej nieruchomości.

Formułując powyższe zarzuty uczestnik postępowania wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego, ewentualnie o orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest pozbawiona uzasadnionych podstaw, albowiem wbrew jej zarzutom Sąd drugiej instancji nie dopuścił się wadliwej interpretacji wymienionych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego. Art. 10 ustawy z 1990 roku wyraźnie przewidywał, że jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Jednoznaczna jego treść nie pozostawia wątpliwości co do tego, że skoro działka objęta rozpatrywanym wnioskiem o zasiedzenie stanowiła w istocie własność Skarbu Państwa, to bieg jej zasiedzenia mógł się rozpocząć dopiero z dniem uchylenia art 177 k.c. czyli 1 października 1990 roku. Oznacza to, że skoro przed tą datą zasiedzenie nieruchomości przeciwko jej właścicielowi czyli Skarbowi Państwa nie biegło, nie mogło dojść do jego przerwania w drodze jakiegokolwiek czynności, o której mowa w art. 123 § 1 punkt 1 w związku z art. 175 k.c. i to niezależnie od tego, czy istotnie, jak twierdzi skarżąca, czynność przerywającą bieg zasiedzenia mogło stanowić wytoczenie przez Spółkę P. w B. w październiku 1981 roku powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży, skierowanego przeciwko nabywcom nieruchomości małżonkom J. i J. J. oraz przeciwko Skarbowi Państwa, który nota bene twierdził w tamtym postępowaniu, że umowa sprzedaży jest ważna. Przypomnieć bowiem należy, że przerywa bieg zasiedzenia nieruchomości

wymieniona w art. 123 § 1 punkt 1 k.c. w związku z art. 175 k.c. czynność przedsięwzięta bezpośrednio przez właściciela nieruchomości przeciwko posiadaczowi samoistnemu, na rzecz którego biegnie zasiedzenie. Nie przerywa więc biegu zasiedzenia nieruchomości czynność przedsięwzięta przez jakąkolwiek inną osobę zainteresowaną nieruchomością czy wywołaniem przerwy zasiedzenia (por. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego: z dnia 27 maja 1992 roku, III CZP 60/92, niepubl. oraz z dnia 28 czerwca 2006 roku, III CZP 35/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 51).

Nie doszło także do naruszenia art. 172 k.c. w sposób wskazany w skardze kasacyjnej, albowiem niezależnie od domniemania dobrej wiary wynikającego z art. 7 k.c., poczynione przez Sąd Okręgowy i wiążące Sąd Najwyższy ustalenia faktyczne w pełni uzasadniają ocenę prawną Sądu Okręgowego co do istnienia po stronie poprzedników prawnych wnioskodawców czyli J. i J. małżonków J. dobrej wiary w momencie wejścia przez nich, w styczniu 1980 roku na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego, w samoistne posiadanie przedmiotowej nieruchomości, co ma decydujące znaczenie dla przyjęcia długości okresu niezbędnego do zasiedzenia. Późniejsze zdarzenia, zwłaszcza wynik długoletniego procesu o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 14 stycznia 1980 roku, nie mają znaczenia dla długości tego okresu, skoro zgodnie z trafnie przywołaną przez Sąd Okręgowy zasadą *malā fides superveniens non nocet*, późniejsza zmiana stanu świadomości posiadacza samoistnego lub osoby, na rzecz której nastąpiło przeniesienie posiadania, nie rzutuje ani na możliwość zasiedzenia nieruchomości ani też nie ma wpływu na wydłużenie się okresu niezbędnego do zasiedzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2005 roku, III CZP 35/03, niepubl.).

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji, obciążając skarżącą podniesionymi przez wnioskodawców kosztami postępowania kasacyjnego stosownie do art. 520 § 2 i 3 k.p.c.

