

POSTANOWIENIE

Dnia 17 czerwca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Anna Owczarek

w sprawie z wniosku W. W.

przy uczestnictwie Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w K.,

D. B., C. S., R. S., E. S., J. S., M. S., W. M., Gminy K., Skarbu Państwa -

Starosty Powiatu L. i S. S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 czerwca 2016 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania R. S.

i E. S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w L.

z dnia 4 grudnia 2014 r.,

**oddala skargę kasacyjną i odstępuje od obciążenia
skarżących kosztami postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W. W. wnioskiem z dnia 11 lipca 2012 r. domagał się stwierdzenia, że Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1989 roku własność zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,0957 ha, położonej w miejscowości U., gmina K., oznaczonej na mapie ewidencyjnej oraz wypisie i wyrysie z ewidencji gruntów numerem 47/3.

Postanowieniem z dnia 22 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w L. wniosek oddalił, na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

J. i G. małżonkowie S. nabyli własność działki objętej wnioskiem aktem notarialnym z dnia 21 stycznia 1950 roku. Dla zakupionych przez nich wówczas nieruchomości stanowiących parcele nr 3 i nr 4 były i nadal są prowadzone przez Sąd Rejonowy w L. X Wydział Ksiąg Wieczystych księgi wieczyste Nr [...] i Nr [...].

W dniu 12 maja 1966 roku G. i J. małżonkowie S. zawarli umowę dzierżawy nieruchomości objętej wnioskiem z Kółkiem Rolniczym w U., przy czym w umowie tej przedmiotową nieruchomość nazywa się „I.”. Umowa została zawarta na okres 99 lat z przeznaczeniem na budowę na tej działce zlewni mleka. Zgodnie z § 3 Kółko Rolnicze zapłaciło z góry za okres dzierżawy kwotę 11 000 złotych, z tym, że sumę tę zaliczono na poczet zwiększenia użyteczności działki, gdyż przeznaczono ją na wyrównanie terenu do stanu budowlanego. Jednocześnie S. zobowiązali Kółko Rolnicze do zatwierdzenia formalności w Wydziale Rolnictwa P.P.R.N. w celu zmniejszenia ich wymiaru podatku i oświadczyli, że Kółko Rolnicze staje się właścicielem i użytkownikiem działki.

Zawierając tę umowę, Kółko Rolnicze w U. działało w oparciu o uchwałę z dnia 12 lutego 1966 roku, na mocy której jego członkowie i zarząd postanowili wybudować wspólnie z Okręgową Spółdzielnią Mleczarską w L. zlewnię mleka i upoważnić Okręgową Spółdzielnię Mleczarską w L. do prowadzenia budowy i występowania jako inwestor bezpośredni oraz przekazać na cel budowy środki finansowe w wysokości 150 000 złotych.

Nabyta działka miała nierówne ukształtowanie terenu i aby mogła być zabudowana, wymagała niwelacji. Koszt tej czynności pokryło wstępnie Kółko Rolnicze. W dniu 28 października 1966 roku Kółko Rolnicze zostało wezwane przez

Okręgową Spółdzielnię Mleczarską w L. do przedłożenia kosztów zakupu placu i dokonania niwelacji terenu.

W dniu 30 marca 1967 roku zawarto pomiędzy Kółkiem Rolniczym w U., a Okręgową Spółdzielnią Mleczarską w L. umowę, przedmiotem której była budowa zlewni mleka, według której: 48,1% kosztów miało pokryć Kółko Rolnicze, a 51,9 % Spółdzielnia; po zakończeniu inwestycji obie strony miały dokonać komisyjnie odbioru robót, a protokół z tej czynności miał być podstawą rozliczenia kosztów, zaś całość dokonanej inwestycji miała być przejęta nieodpłatnie na rzecz Kółka Rolniczego jako środek trwały. W paragrafie 15 tej umowy uzgodniono, że wybudowana i przejęta przez Kółko Rolnicze zlewnia mleka stanowić będzie własność Kółka, z tym, iż przeznaczona będzie wyłącznie na cele związane z przyjmowaniem mleka od dostawców i nie wolno zmieniać tego przeznaczenia.

W dniu 21 lutego 1967 roku Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. otrzymała pozwolenie na budowę, w oparciu o które wybudowano zlewnię, którą prowadziła Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. do około 2000 roku. Z dniem 30 września 2003 roku Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. połączyła się z Okręgową Spółdzielnią Mleczarską w K.

W rejestrze ewidencji gruntów sporządzonym w 1976 roku dla potrzeb uwłaszczenia figuruje działka nr 47/1 o powierzchni 0,10 ha. z wpisem jako posiadacza Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. na podstawie umowy dzierżawnej zawartej w 1966 roku, a obecnie jej część tj. stanowiąca przedmiot sporu działka nr 47/3 o powierzchni 0,0957 ha, nadal figuruje na Spółdzielnię.

Podczas uwłaszczeń został wydany akt własności nr GUn .../76 na rzecz G. i J. małżonków S., między innymi na działkę 46/3, która odpowiadała w części działkom nr 3 i 4 i nie obejmowała ona tylko działki nr 47/1, którą władała wtedy Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska.

Na kanwie tych ustaleń, Sąd Rejonowy nie doszukał się przejawów samoistności posiadania nieruchomości objętej wnioskiem. Decydujące znaczenie przypisał umowie z dnia 12 maja 1966 r., oceniając, że jest to umowa dzierżawy. Jego zdaniem, wpisy w ewidencji gruntów nie mogły mieć przesądzającego znaczenia dla oceny charakteru władztwa Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej

w L. Podkreślił, że to wnioskodawca powinien przedstawić konkretne dowody na to, iż Spółdzielnia władała rzeczą jak właściciel, a nie jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą (posiadacz zależny).

Na skutek apelacji wnioskodawcy Sąd Okręgowy w L. postanowieniem z dnia 4 grudnia 2014 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że stwierdził, iż Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. w dniu 5 listopada 2001 roku nabyła w drodze zasiedzenia własność nieruchomości stanowiącej przedmiotową nr 47/3 i oddalił apelację w pozostałej części.

Sąd Okręgowy podniósł, że postępowanie w sprawie o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest skierowane przeciwko dotychczasowemu właścicielowi i zmierza do nowego określenia stanu prawnego nieruchomości oraz w związku z tym wezwał do udziału w sprawie następców prawnych ujawnionych w księgach wieczystych właścicieli – J. i G. małżonków S. Wskazał też, że jak wynika z umowy z dnia 5 listopada 2005 roku J. I. i W. W. nabyli od Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w K. nakłady poniesione na budowę i utrzymanie budynku skupu mleka w U. Zwrócił uwagę, że według tej umowy nabycie to nastąpiło od samoistnego posiadacza i skutkowało przeniesieniem posiadania na kupujących (k. 7- 9). Wyraził zapatrywanie, że wnioskodawca może żądać stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości nie na swoją rzecz, lecz na rzecz innej osoby, jeżeli jest tylko zainteresowany takim wynikiem sprawy, a więc jeżeli stwierdzenie zasiedzenia na rzecz innej osoby będzie miało wpływ na jego prawa związane z nieruchomością, przy czym każdy następca prawny właściciela „z tytułu zasiedzenia” może powołać się na tego rodzaju nabycie, stąd też interes prawny wnioskodawcy W. W. w uzyskaniu orzeczenia potwierdzającego zasiedzenie nieruchomości uznał za oczywisty.

Odnosząc się do zarzutów procesowych, wskazał, że Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne co do faktów mających miejsce do momentu wejścia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez Kółko Rolnicze w U. oraz od połączenia w dniu 30 września 2003 roku Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. z Okręgową Spółdzielnią Mleczarską

w K. W tym zakresie Sąd Okręgowy podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji, natomiast, co do stanu istniejącego w latach 1966 - 2003 ocenił je jako nieprawidłowe w odniesieniu, w jakim dotyczyły posiadania nieruchomości przez Kółko Rolnicze, a następnie Okręgową Spółdzielnię Mleczarską w L. jako posiadacza zależnego, nie zaś posiadacza samoistnego.

W tym zakresie ustalili, że na podstawie umowy z dnia 12 maja 1966 roku G. i J. małżonkowie S. zawarli z Kółkiem Rolniczym w U. umowę, na mocy której Kółko Rolnicze nie miało obowiązku uiszczania periodycznego czynszu, a uzgodniona kwota 11 000 złotych stanowiąca czynsz dzierżawny za 99 lat nie podlegała przekazaniu właścicielom działki z powodu przeznaczenia jej na wyrównanie terenu działki w sposób umożliwiający prowadzenie na niej prac budowlanych.

Po zawarciu tej umowy Kółko Rolnicze podjęło działania mające na celu realizację zamierzenia budowlanego, przy czym w dokumentach związanych z procesem budowlanym występowało ono jako właściciel gruntu pozyskanego od J. i G. małżonków S. W procesie budowlanym, obejmującym niwelację terenu i postawienie budynku zlewni zgodnie z projektem typowej zlewni mleka, z Kółkiem Rolniczym współdziałała Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. na podstawie umowy z dnia 30 marca 1967 roku. Po wybudowaniu zlewni mleka w początkach 1968 roku została ona przekazana do użytku.

W dniu 4 listopada 1971 roku działka gruntu, na której posadowiona została zlewnia mleka pozostawała już w wyłącznym posiadaniu Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L., co zostało odnotowane w stosownych rejestrach pomiarowych. W tych samych rejestrach pomiarowych J. i G. małżonkowie S. figurowali jako samoistni posiadacze pozostałych gruntów stanowiących ich własność, przy czym nie zgłaszali żadnych roszczeń wobec gruntu zajętego pod zlewnię mleka w U. Stąd też wydano na ich rzecz akt własności ziemi nieobejmujący działki nr 47. W kolejnych rejestrach pomiarowych z 1985 roku i aktualnym rejestrze gruntów Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. figurowała i figuruje jako samoistny posiadacz działki gruntu oznaczonej numerem 47/3 położonej w U.

Władanie działką numer 47, do września 2003 roku przez Spółdzielnię Mleczarską w L., zaś od września 2003 roku przez Okręgową Spółdzielnię Mleczarską w K., pozostawało spokojne i niezakłócone do 2010 roku. Jedynie w 2000 roku doszło do podziału tej działki na dwie oznaczone numerami 47/2 o powierzchni 43 m² i 47/3 o powierzchni 957 m², przy czym działka nr 47/2 została przejęta przez Gminę K. z przeznaczeniem na drogę. Do 2010 roku nie wytaczano wobec Spółdzielni powództwa windykacyjnego, nie żądano zwrotu gruntu, nie kwestionowano granic działki, a równocześnie ponosiły one w tym okresie ciężary publicznoprawne, samodzielnie decydując o jej zagospodarowaniu i sposobie wykorzystania. Dopiero w 2010 roku następcy prawni J. i G. małżonków S. zaczęli domagać się na drodze pozasądowej zwrotu nieruchomości od Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w K.

Sąd Okręgowy nie podzielił interpretacji umowy z dnia 12 maja 1966 roku, noszącej tytuł „umowa dzierżawna”, dokonanej przez Sąd pierwszej instancji. Wywiódł, że umową tą małżonkowie S. przekazali na rzecz Kółka Rolniczego nieruchomość, co umożliwiło rozpoczęcie procesu inwestycyjnego i pobudowanie zlewni mleka, a następnie jej wieloletnie władanie. Podniósł, że umowa ta nie może zostać zakwalifikowana jedynie w oparciu o widniejące w niej zapisy, a to wobec ich wewnętrznej sprzeczności, jak choćby wskazania, iż umowa ta powoduje, że Kółko Rolnicze staje się „właścicielem i użytkownikiem działki”. Odwołując się do dyrektyw zawartych w art. 65 § 2 k.c., analizy okoliczności towarzyszących i następujących po jej zawarciu doszedł do wniosku, że stanowiła nieodpłatne przekazanie działki stanowiącej nieużytek na potrzeby inwestycji o ogromnym znaczeniu lokalnym. Z tytułu bowiem przekazania na lat 99 działki gruntu o powierzchni ok. 1000 m² małżonkowie S. nie uzyskali, ani przy przekazaniu, ani później żadnego ekwiwalentu; nie określono zasad zwrotu nieruchomości po upływie 99 lat i rozliczenia budowy, która miała zostać przeprowadzona na tym gruncie; nie określono praw i obowiązków stron w trakcie obowiązywania tejże umowy. Pokreślił, że za tą kwalifikacją tej umowy przemawiał także brak zainteresowania małżonków S. przekazaną działką i brak ujawniania woli właścicielskiej wobec niej w toku sporządzania rejestrów pomiarowych oraz w toku uwłaszczeń.

Odwołując się do ustawowej definicji posiadania samoistnego oraz poczynionych ustaleń faktycznych uznał, że Kółko Rolnicze w U., a następnie Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L., były samoistnymi posiadaczami działki przekazanej przez J. i G. małżonków S. Posiadanie to jednak zostało nabyte i było wykonywane w złej wierze, jako że wejście w posiadanie w obu przypadkach następowało na podstawie umów zawartych bez zachowania formy aktu notarialnego. Oceniał, że najpóźniej od dnia 4 listopada 1971 roku Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. władała już działką nr 47/3 z wyłączeniem innych osób (w szczególności Kółka Rolniczego w U. oraz J. i G. małżonków S.), samodzielnie, bez zakłóceń, traktując tę nieruchomość jako własną (pomimo świadomości braku tytułu prawnego do tego władania) i tak była traktowana (jako posiadacz samoistny) przez organy państwowe.

Dodatkowo odwołał się do unormowania zawartego w art. 339 k.c. wskazując, że domniemywa się, iż ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Zauważył, że z art. 340 k.c. wynika nadto domniemanie ciągłości posiadania. Domniemania te, poparte domniemaniami procesowymi, wiążą sąd, dopóki nie zostaną obalone. Ich obalenie jest jednak obowiązkiem strony, która sprzeciwia się stwierdzeniu zasiedzenia (postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 6 grudnia 2013 r., I CSK 137/13, LEX nr 1444326; z dnia 30 września 2010 r., I CSK 586/09, LEX nr 630169; z dnia 21 lipca 2006 r., III CSK 33/06, LEX nr 398427 i z dnia 6 lutego 1998 r., I CKN 484/97, LEX nr 50540) i w toku postępowania uczestnicy tego nie dokonali.

Podkreślił, że wbrew wywodom skarżących R. S. i E. S. oraz M. S. o charakterze posiadania decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą, a zatem jeżeli władanie odpowiada treści prawa własności, to jest w rozumieniu prawa posiadaniem samoistnym. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, LEX nr 52668).

Zauważył, że zgodnie z art. 172 § 1 i § 2 k.c., w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 października 1990 roku, posiadacz samoistny, który uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, nabywał jej własność, jeżeli posiadał ją nieprzerwanie przez lat 20 (w przypadku uzyskania posiadania w dobrej wierze niezbędny był dziesięcioletni okres posiadania). Z dniem 1 października 1990 roku, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, termin ten został przedłużony do lat 30 (do lat 20 dla dobrej wiary). W myśl art. 9 ustawy nowelizacyjnej do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej Kodeks cywilny, stosuje się od tej chwili przepisy w brzmieniu nadanym przez tę ustawę. W myśl art. 176 § 1 i § 2 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.

Odwołując się do ustaleń, podniósł, że do przeniesienia posiadania samoistnego przez Kółko Rolnicze na Spółdzielnię doszło najpóźniej w dniu 4 listopada 1971 roku, przy czym podkreślił, iż ten stan rzeczy w pełni akceptowali właściciele działki J. i G. małżonkowie S., skoro nie uwłaszczyli się na tę nieruchomość. Wskazał, że niewątpliwie przez kolejne lata Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L., a później jej następca prawny Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w K., bez żadnych przeszkód wykonywały władztwo faktyczne wobec nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 47/3, w żaden sposób nie pozostając w zależności od innych podmiotów, a mianowicie nie uiszczając czynszu dzierżawnego, nie zasięgając ich opinii, czy zgody na podejmowane decyzje gospodarcze. Zauważył, że sama uczestniczka R. S. przyznała, że pierwsze roszczenia (pozasądowe) wobec nieruchomości zgłosiła w 2010 roku, a zatem 46-47 lat po wybudowaniu budynku zlewni mleka i 39 lat po akcji uwłaszczenia. Z tych względów przyjął, że początek biegu zasiedzenia należy liczyć od dnia 4 listopada 1971 roku, i z tego względu stwierdził,

że Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. od dnia 5 listopada 2001 nabyła przez zasiedzenie działkę nr 47/3.

W skardze kasacyjnej uczestnicy R. S. i E. S. zarzucili naruszenie prawa materialnego tj. art. 56 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. i w zw. z art. 693 § 1 i 2 k.c. oraz art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, art. 693 § 1 i 2 k.c. przez ich błędną wykładnię. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku, ewentualnie, o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wbrew stanowisku skarżących, Sąd Okręgowy w sposób niewadliwy dokonał wykładni umowy z dnia 12 maja 1966 r. zatytułowanej jako „umowa dzierżawna”, a zatem nie naruszył art. 56 w zw. z art. 65 § 1 i 2 i z art. 693 § 1 i 2 k.c. Nazwa tej czynności prawnej nie mogła mieć przesądzającego znaczenia, gdyż przy ustalaniu właściwego sensu umowy należy badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wobec wskazanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku sprzeczności w jej treści, trafnie Sąd drugiej instancji odwołał się do dyrektyw wykładni umów i wywiódł wniosek, że wolą właścicieli było przeniesienie własności ich nieużytku tzw. „l.”, na rzecz Kółka Rolniczego, w celu wybudowania zlewni mleka. Charakterystyczne było także to, że należność w kwocie 11 000 zł została wprost w umowie przeznaczona przez zbywców na niwelację terenu dla potrzeb przyszłej inwestycji.

Według obowiązującego wtedy brzmienia art. 695 § 1 k.c. umowę dzierżawy można było zawrzeć na czas dłuższy niż dziesięć lat, jednakże jej skuteczność nie mogła wykraczać w żadnym wypadku poza łączny okres szesnastu lat. Gdyby więc nawet próbować zakwalifikować sporną umowę jako umowę dzierżawy, to skoro została zawarta na 99 lat była nieważna, gdyż w istocie była obejściem wymaganej dla umowy sprzedaży nieruchomości formy aktu notarialnego (art. 158 w zw. z art. 58 § 1 k.c.).

Zauważyć przy tym należy, że na gruncie obecnie obowiązującego stanu prawnego Sąd Najwyższy wyjaśnił, że postanowienie umowy dzierżawy przyznające dzierżawcy uprawnienie do jej przedłużenia na kolejne 30-letnie okresy

(art. 695 § 1 w związku z art. 58 § 1 i 3 k.c.) jest nieważne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2014, II CSK 290/13, OSNC 2015, nr 4, poz. 43). Nie jest bowiem dopuszczalne takie ustalenie treści stosunku zobowiązaniowego lub jego celu, gdzie dochodziłoby do naruszenia przepisów bezwzględnie obowiązujących. Innymi słowy, granica swobody umów kończy się tam gdzie postanowienie umowy narusza przepis o takim charakterze. Jako *ius cogens* traktować należy nie tylko te przepisy, z których redakcji wyraźnie wynika ich bezwzględnie obowiązujący charakter, lecz także te, których treść jest wyrazem zasady moralnej, wyraża intencję ochrony porządku publicznego lub odzwierciedla istotny cel społeczno-gospodarczy. Cel umowy sprzeczny z prawem nie musi być celem wspólnym dla obu stron, wystarczy, że do jego osiągnięcia dąży jedna ze stron umowy, a druga jest tego świadoma lub - biorąc pod uwagę okoliczności zawarcia umowy oraz jej treść - powinna być świadoma.

Skoro w skardze kasacyjnej nie został postawiony zarzut naruszenia art. 176 § 1 k.c., to dla rozstrzygnięcia sprawy zasadnicze znaczenie miała odpowiedź na pytanie, czy objęcie władania przedmiotu sporu na podstawie powołanej umowy przez Kółko Rolnicze było posiadaniem samoistnym, gdyż przy odpowiedzi pozytywnej należało przyjąć, że Spółdzielnia przejęła je od tego poprzednika już w dniu w dniu 4 listopada 1971 r. Ani w literaturze, ani w judykaturze nie budzi wątpliwości pogląd, że objęcie w posiadanie nieruchomości na podstawie nieważnej - z powodu niezachowania formy aktu notarialnego - umowy przenoszącej jej własność jest posiadaniem samoistnym (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 4 października 1979 r., III CRN 163/79, OSN 1980, Palestra 1981, Nr 7-9, s. 109 i z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 711/12, LEX nr 1402599). Dodać należy, że pojęcie posiadania samoistnego, czy zależnego, w dobrej albo w złej wierze dotyczy tylko stosunków pomiędzy posiadaczem a właścicielem rzeczy, a nie między posiadaczami konkurującymi do władania tą samą rzeczą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 1967 r., I Cr 243/67 OSPiKA 1968, nr 11, poz. 239).

Za tym, że Spółdzielnia na początku traktowała Kółko Rolnicze jako posiadacza samoistnego „I.” świadczy już wezwanie z dnia 28 października 1966 r. wzywające nabywcę do wykazania kosztów zakupu placu i do dokonania niwelacji

terenu. W decyzji lokalizacyjnej jako właściciela terenu wskazano właśnie ten podmiot. Poza tym, w umowie z dnia 30 marca 1967 r. Spółdzielnia wraz z Kółkiem uzgodniły, że wybudowana zlewnia stanowić będzie własność Kółka Rolniczego.

W tym stanie rzeczy, przejęcie przez Kółko Rolnicze spornej działki z obowiązkiem uiszczania z niej podatku i wybudowanie na posiadanej nieruchomości budynku zlewni to objawy posiadania samoistnego. Innymi słowy, zarówno Kółko Rolnicze a następnie Spółdzielnia w okresie biegu terminu zasiedzenia miały faktyczną możliwość władania sporną działką w sposób, do jakiego uprawniony jest właściciel (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 maja 1986 r., III CRN 60/86, OSN 1987, Nr 9, poz. 138). Znajdowali się bowiem w sytuacji pozwalającej na dokonywanie czynności, których mógłby dokonywać właściciel i to niezależnie od dyspozycji osób wpisanych w dziale drugim w księgach wieczystych.

Trafnie Sąd Okręgowy odwołał się, do działających na rzecz posiadacza i jego poprzedników domniemań prawnych – samoistności posiadania (art. 339 k.c.), ciągłości posiadania (art. 340 k.c.), a także dobrej wiary (art. 7 k.c.), które ułatwiają zasiedzenie. W sprawie miało znaczenie pierwsze z nich. Posiadacz rzeczy ma więc wykazać, że włada rzeczą, nie musi natomiast udawadniać, iż posiada rzecz dla siebie. Właściciel może obalić to domniemanie przez wykazanie braku *animus domini* władającego rzeczą. Domniemanie to dotyczy także posiadania przez poprzedniego posiadacza (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 6 lipca 2011 r., I CSK 281/11, OSN-ZD 2012, nr B, poz. 46). Skarżący nie zdołali go obalić. Z tych względów bezpodstawne okazały się zarzuty obrazy art. 56 w zw. z art. 338 i art. 336 k.c. oraz art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 336 k.c.

Nie był także uzasadniony zarzut obrazy art. 5 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 21 Konstytucji. Sąd Najwyższy w uchwale całej Izby Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, (OSNC 2008, nr 5, poz. 43) a więc mającej moc zasady prawnej przesądził, że zarzut nadużycia prawa nie może być skutecznie podnoszony, gdy przepis prawa rozstrzyga w sposób jednoznaczny określoną sytuację, nawet jeżeli można uznać, iż dochodzi do

pokrzywdzenia jednej ze stron. O takim stanowisku ustawodawcy świadczy choćby to, że były właściciel w wypadku zasiedzenia nie może skorzystać z reżimu bezpodstawnego wzbogacenia; art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy do zaniechania lub ograniczenia (nabycia lub utraty) istniejących praw podmiotowych.

Poza tym, Sąd Najwyższy trafnie podniósł, że art. 5 k.c. nie może być podstawą odmowy stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, ponieważ nabycie to następuje *ex lege*. Stwierdzenie przez sąd nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia ma charakter deklaracyjny, co wyklucza dopuszczalność zastosowania tego przepisu do ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa. W dodatku, ustawodawca normując zasiedzenie przyznał prymat ochronie trwającego przez wiele lat status quo, kosztem prawa własności dotychczasowego właściciela. Nie uzależnił możliwości zasiedzenia od tytułu lub sposobu objęcia rzeczy w posiadanie, a dobra lub zła wiara posiadacza ma wpływ jedynie na długość okresu zasiedzenia. Takie założenia przemawiają przeciwko próbom odwoływania się do konstrukcji nadużycia prawa, względnie poszukiwania innej aksjologii dla uzasadnienia "blokowania" stosowania przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Kończąc, należy zauważyć, że zgodność art. 172 § 1 i 2 k.c. z ustawą zasadniczą przesądził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A 2003, nr 8, poz. 82.

Z tych względów, skarga kasacyjna uległa oddaleniu (art. 398¹⁵ k.p.c.).

aj

eb

