

POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku K. M.
przy uczestnictwie M. P.
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 30 września 2020 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w B.
z dnia 29 sierpnia 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2018 r. Sąd Okręgowy w B. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w B. z dnia 1 grudnia 2017 r. w ten sposób, że oddalił wniosek K. M. o zasiedzenie bliżej określonej działki nr 254. W ocenie Sądu ze względu na złą wiarę wnioskodawczyni nie upłynął jeszcze ustawowy termin zasiedzenia przewidziany w art. 172 § 2 k.c.

Skarga kasacyjna wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Okręgowego - oparta na podstawie pierwszej z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art.

172 § 1 k.c., art. 7 k.c., i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie zostało dowiedzione spełnienie przesłanek z art. 172 § 1 i 2 k.c. do zasiedzenia nieruchomości gruntowej, z tym tylko, że ze względu na przyjęcie przez Sąd drugiej instancji złej wiary wnioskodawczyni nie upłynął ustawowy termin zasiedzenia. Zdaniem skarżącej, Sąd Okręgowy, uznając ją na gruncie dokonanych ustaleń za posiadacza w złej wierze, naruszył art. 7 i 172 k.c. Problemem prawnym do rozstrzygnięcia jest zatem tylko kwestia oceny charakteru wiary skarżącej.

Z art. 172 § 1 k.c. - pośrednio ze sformułowania - a z art. 7 k.c. wprost z brzmienia wynika wiążące sąd domniemanie dobrej wiary posiadacza samoistnego nieruchomości w chwili uzyskania posiadania (art. 234 k.p.c.). Dowód złej wiary w celu obalenia tego domniemania wymaga wykazania przez uczestnika, że wnioskodawca, posiadacz samoistny nieruchomości, w chwili uzyskania posiadania nieruchomości wiedział, że nie jest właścicielem lub wprawdzie nie wiedział, ale wiedziałby, gdyby się zachował z odpowiednią starannością, a więc tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r. - zasada prawna - III CZP 108/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 48, oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2009 r., III CSK 54/09, OSNC-ZD 2010, nr C, poz. 84, z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 472/13, nie publ., i z dnia 3 grudnia 2015 r., III CSK 355/15, OSNC-ZD 2017, nr C, poz. 42). Chodzi o indywidualną ocenę odniesioną do danej osoby i okoliczności, w jakich ona się znajduje w chwili zachowania podlegającego ocenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10, nie publ.). Przy ustalaniu stanu świadomości osoby, odpowiadającego występującemu w art. 172 k.c. ogólnemu pojęciu złej wiary, czyli przy rozstrzyganiu, czy osoba ta wiedziała lub co najmniej powinna była wiedzieć o miarodajnej okoliczności, jaką jest – według tego przepisu - nieprzysługiwanie własności nieruchomości obejmowanej w posiadanie, szczególne znaczenie przypada przewidzianym w art. 231 k.p.c. domniemaniom

faktycznym (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99, OSNC 2002, nr 6, poz. 77).

Sąd Okręgowy wyrażając trafny pogląd wiążący złą wiarę z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym, pominął, co wymaga podkreślenia, iż okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają, jak wskazano, indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza.

Z poczynionych ustaleń wynika, że objęta wnioskiem działka nr 254 stanowiła siedlisko darczyńcy A. P.. W dacie sporządzania aktu notarialnego opisane w nim dom i stodoła były jedynymi budynkami, którymi dysponowała. Według treści tego aktu darowana działka jest zabudowana domem i stodołą. Budynki te w myśl § 12 aktu są ubezpieczone w (...) na kwotę 70000000 starych złotych. Skarżąca, jako obdarowana, zobowiązuje się zabezpieczyć A. P. prawo zamieszkiwania na tej działce (§ 9 aktu). Z kolei z §10 aktu wynika zobowiązanie skarżącej do zameldowania się w domu posadowionym na tej nieruchomości.

Rację przeto ma skarżąca, że w świetle powyższych okoliczności sam fakt pominięcia numeru działki 254 - przy powierzeniu sporządzenia aktu profesjonalście i przekazaniu mu dokumentacji - nie może w żadnej mierze wskazywać na niedbalstwo po jej stronie. Niepodobna bowiem uznać, aby skarżąca mogła powziąć uzasadnione wątpliwości, co do okoliczności, że jedyna zabudowana działka darczyńcy nie została ujęta w akcie notarialnym. Z powyższych opisów co do zabudowania, polisy, czy zameldowania, jednoznacznie dla każdego przeciętnego człowieka wynikałoby, że ta nieruchomość objęta jest tym aktem. Sąd Okręgowy zatem z naruszeniem wskazanych w skardze art. 172 § 1 i art. 7 k.c. uznał, że wynikające z tych przepisów domniemanie dobrej wiary posiadacza samoistnego zostało obalone. Stąd zaskarżone postanowienie nie mogło się ostać.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w postanowieniu.

