

POSTANOWIENIE

Dnia 20 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. K. i W. K.

przy uczestnictwie I. C., J. J., R. K., T. K., R. N., W. N., W. R., J. Z., M. Z. oraz
Skarbu Państwa-Powiatowego Zarządu Dróg w C.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 20 marca 2019 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego w C.

z dnia 20 kwietnia 2017 r., sygn. akt VI Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w C. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w C. stwierdził, że wnioskodawcy W. K. oraz A. K. nabyli na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 1 stycznia 2015 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w P., oznaczonej jako działka 458/14 o powierzchni 0,1642 ha, dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą. Tym samym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił wniosek w pozostałej części.

Jak ustalił Sąd Rejonowy, działka nr 458/14 została na potrzeby postępowania wydzielona z działki oznaczonej numerem 458/10. W księdze wieczystej, jako współwłaściciele działki 458/10 ujawnieni są: R. i W. małżonkowie N. w ½ części na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej oraz R. N. z udziałem wynoszącym 1/2 część. Na gruncie nieruchomości oznaczona numerem 458/10 pokrywa się w rzeczywistości z działką numer 458/8, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta a jako jej właściciel ujawniony jest W. R. Poprzednicy prawni wnioskodawców postawili na tej działce budynek mieszkalny i budynek gospodarczy. Wnioskodawcy zamieszkali na działce 458/14 w 1984 r. W 2014 r. W. i R. N. wezwali wnioskodawców do wydania im działki numer 458/10

Apelację od postanowienia Sądu pierwszej instancji wnieśli uczestnicy postępowania R. N. i W. N. podnosząc między innymi, że doszło do przerwania biegu zasiedzenia, ponieważ złożyli wniosek o zawezwanie wnioskodawców do próby ugodowej.

Postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w C. zmienił zaskarżone postanowienie w części stwierdzającej zasiedzenie w ten sposób, że oddalił wniosek także w tej części.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko, iż doszło do przerwania biegu zasiedzenia na skutek dokonanego dnia 16 lipca 2014 r. przez R. i W. N. zawezwania do próby ugodowej przez wnoszących skargę kasacyjną (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Nie zgodził się wnioskodawcami, którzy podnosili, że R. i W. małżonkowie N. nie są właścicielami działki. Zdaniem Sądu, osoby te są ujawnione w księdze wieczystej jako współwłaściciele nieruchomości a prawo wpisane do księgi wieczystej, zgodnie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, korzysta z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym.

Wnioskodawcy wnieśli skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w C. Zarzucili w niej naruszenie:

- art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez jego błędną wykładnię i uznanie, że prawu własności działki 458/14 wpisanemu do księgi wieczystej na rzecz uczestników R. i W. N. przysługuje domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy domniemanie to

zostało obalone w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji ze względu na błędne ujawnienie w księdze wieczystej - w ślad za błędami przy wydawaniu aktów własności ziemi - jako właścicieli R. i W. N. zajmujących faktycznie inną działkę oznaczona numerem 421/9,

- art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez ich błędną wykładnię i zastosowanie, pomimo iż wzywający do ugody nie są właścicielami nieruchomości,
- art. 172 § 2 k.c. przez błędne zastosowanie, pomimo iż Sąd ustalił, że poprzednicy wnioskodawców weszli w posiadanie nieruchomości w połowie lat 60 - tych, a przez to niezastosowanie art. XLI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny Dz. U. 1964.164.94),
- art. 176 k.c. przez jego niezastosowanie i niezaliczenie do okresu posiadania nieruchomości przez wnioskodawców okresu posiadania ich poprzedników,
- art. 382 k.p.c. przez wydanie postanowienia wbrew treści dowodów zgromadzonych w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji.

Na tych podstawach wnioskodawcy wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w C. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego wyroku (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), wobec czego podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.). Podstawę skargi kasacyjnej może stanowić zarzut naruszenia art. 382 k.p.c., jeżeli Sąd drugiej instancji bezpodstawnie pominął część zebranego w sprawie materiału procesowego i mogło to mieć istotny wpływ na wynik sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 1999 r., II CKN 100/98, OSNC 1999, Nr 9, poz. 146, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013 r., II CSK 634/12, OSNC-ZD 2014, Nr 3, poz. 54, i z dnia 1 grudnia 2016 r., I PK 241/15, nie publ.). Tymczasem wnioskodawcy wskazując formalnie naruszenie art. 382 k.p.c., w

istocie kwestionują ustalenia faktyczne i ocenę dowodów przeprowadzoną przez Sąd drugiej instancji a zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące tych elementów wyrokowania.

Słusznie natomiast podnosi się w skardze kasacyjnej naruszenie art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. oraz art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Pozostaje to w ścisłym związku z poczynionymi w sprawie ustaleniami, którymi Sąd Najwyższy jest związany (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), iż objęta wnioskiem działka oznaczona numerem ewidencyjnym 458/14 została wydzielona z innej nieruchomości objętej księgą wieczystą, w której jako właściciel ujawniony jest W. R. Z ustaleń tych Sąd drugiej instancji nie wyciągnął jednak żadnych wniosków, poprzestając na związaniu domniemaniem wynikającym z art. 3 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Zgodnie z art. 175 k.c., do zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń, w tym art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Bieg zasiedzenia przerywa się zatem także przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsiębiorzą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Aby doszło do przerwania biegu zasiedzenia nieruchomości czynność przed sądem lub innym organem, skierowana przeciwko samoistnemu posiadaczowi, na rzecz którego biegnie zasiedzenie, powinna być przedsiębiorzą przez właściciela nieruchomości. Nie przerywa więc biegu zasiedzenia czynność przedsiębiorzą przez jakąkolwiek inną osobę zainteresowaną nieruchomością, czy wywołaniem przerwy zasiedzenia (por. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1992 r., III CZP 60/92, nie publ. oraz z dnia 28 czerwca 2006 r., III CZP 35/06, OSNC 2007, Nr 4, poz. 51 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2014 r., III CSK 306/13, nie publ.).

W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 17 kwietnia 2018 r. (sygn. akt III CZP 100/17, OSNC 2018/11/105) Sąd Najwyższy przyjął, że wytoczenie powództwa o wydanie nieruchomości przez osobę niebędącą jej właścicielem przeciwko posiadaczowi samoistnemu nie przerywa biegu terminu zasiedzenia.

Do przerwania biegu terminu do zasiedzenia nie jest konieczna realizacja najdalej idącego roszczenia wydobywczego, wystarczy podjęcie czynności przed sądem w celu dochodzenia tego roszczenia. Zawezwanie do próby ugodowej w sprawie wydania nieruchomości jest niewątpliwie taką czynnością. Jej podjęcie świadczy ponadto - co ma kluczowe znaczenie z punktu widzenia biegu terminu do zasiedzenia - o zmanifestowaniu przez właściciela nieruchomości woli wykonywania prawa własności. Dlatego należy podzielić wyrażane w orzecznictwie zapatrywanie, iż zawezwanie posiadacza nieruchomości do próby ugodowej na podstawie art. 184 k.p.c. w sprawie wydania nieruchomości przerywa bieg terminu zasiedzenia - art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c. (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2006 r., III CZP 42/06, OSNC 2007/4/54). Jednak i w tym przypadku należy konsekwentnie przyjmować, iż skutki w zakresie biegu zasiedzenia własności nieruchomości może wywołać zawezwanie do próby ugodowej pochodzące od uprawnionego właściciela nieruchomości.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego domniemanie prawne wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie wyklucza badania tych okoliczności w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości objętej księgą wieczystą i to także w związku z oceną skutków zawezwania do próby ugodowej przez podmioty, których prawa zostały formalnie ujawnione w księdze wieczystej.

Domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest domniemanem wzruszalnym; wpis prawa własności ma charakter deklaracyjny i może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Sam wpis w księdze wieczystej nie ma zatem dla oceny dobrej wiary posiadacza przesądzającego znaczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2004 r., I CK 38/04, LEX nr 585669 i z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 555/10 OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 43).

Pomijając nie mające znaczenia w przedmiotowej sprawie wyrażane w orzecznictwie wątpliwości dotyczące dopuszczalności obalenia domniemania

zgodności wpisu w księdze wieczystej, który ma konstytutywny charakter (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011, Nr 9, poz. 96 oraz uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010, Nr 10, poz. 131) nie powinno budzić wątpliwości, że domniemanie wynikające z art. 3 u.k.w.h. dotyczące wpisów deklaracyjnych jest wzruszalne, istnieje możliwość jego obalenia przez wykazanie, że dana osoba nie nabyła określonego prawa, chociaż w księdze wieczystej jest wpisana jako uprawniona. Taki charakter ma wpis prawa własności a zatem może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi (zob. nie publikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2018 r. I CSK 391/17, z dnia 12 grudnia 2017 r., IV CSK 718/16, z dnia 27 listopada 2014 r., IV CSK 135/14).

Z tych wszystkich względów jako pozbawione podstaw należy ocenić stanowisko Sądu Okręgowego, iż „nie podlega dyskusji” kwestia legitymacji uczestników do podjęcia czynności przed sądem, które mogły mieć wpływ na bieg zasiedzenia własności przedmiotowej nieruchomości.

Poczynione w sprawie ustalenia wskazują, iż w okresie biegu zasiedzenia doszło do przeniesienia posiadania. Dotyczy to stwierdzenia, iż rodzice wnioskodawcy użytkowali przedmiotową działkę, na której wznieśli budynek mieszkalny a po nich działkę użytkowali wnioskodawcy, którzy zamieszkali w tym budynku w 1984 r., przy czym wnioskodawca jest spadkobiercą poprzednich posiadaczy. Okoliczności te mają znaczenie albowiem, jeśli zostałyby spełnione przesłanki określone w art. 176 k.c. doliczenia posiadania poprzedników łączny czas posiadania mógłby prowadzić do zasiedzenia z wcześniejszą datą niż przyjęta dotychczas. Dlatego Sąd Okręgowy powinien rozważyć z urzędu wskazane okoliczności i ich konsekwencje podmiotowe i odnośnie chwili, w jakiej nastąpiło zasiedzenie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2013 r., III CSK 156/12, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2017 r., III CZP 49/17).

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w C.

jw