

POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z wniosku M. P.

przy uczestnictwie Gminy G., A. P., J. P., C. P., Z. C., L. C., W. A., P. P., M. P., J. S., B. O., M. W. i M. W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 listopada 2017 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania Gminy G.
od postanowienia Sądu Okręgowego w G.
z dnia 27 lipca 2016 r., sygn. akt III Ca (...),

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy w W. stwierdził, że wnioskodawca nabył z dniem 1 października 2000 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w G. i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd ustalił, że w księdze wieczystej Kw (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), będącą gruntem

ornym, o powierzchni 0,4970 ha, jest wpisana jako właściciel nieruchomości Gmina W. W matrikule z 1881 r. dotyczącej nr 65 G. była wpisana jako właściciel działki nr 35 S. (kopalnia piasku). W dniu 28 września 2011 r. Gmina G. złożyła wniosek o założenie księgi wieczystej dla wymienionej wyżej nieruchomości i wpisanie jej jako właściciela. Podstawę wpisu prawa własności stanowiła decyzja Wojewody K. z dnia 21 maja 1991 r. stwierdzająca nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa przez Gminę G. na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm. - dalej: „p.w.u.s.t.”) w związku z art. 5 p.w.u.s.t. Z uzasadnienia decyzji wynika, że spis inwentaryzacyjny, obejmujący m.in. sporną nieruchomość, został wyłożony do wglądu publicznego - przez zwyczajowe rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń - w celu umożliwienia zgłoszenia zastrzeżeń.

Stanowiąca przedmiot postępowania nieruchomość jest położona około 700 m od miejsca zamieszkania wnioskodawcy. Mający 62 lata wnioskodawca zamieszkuje w G. od urodzenia, ma dom na działce o powierzchni 7 arów, około 1 ha pola, przy lesie, z tym że 25 arów użytkuje nieformalnie jego brat. Podstawą nabycia wymienionego 1 ha pola był akt własności ziemi. Rodzice wnioskodawcy, który posiadali 10 ha pola, objęli we władanie sporną działkę zaraz po zakończeniu drugiej wojny światowej. Ojciec wnioskodawcy J. P. zmarł w 1965 r., a matka G. P. - w 1995 r. Wnioskodawca zajmował się polem od około 1972 r. Po śmierci rodziców wnioskodawcy nie przeprowadzono postępowania spadkowego.

Wnioskodawca na polu uprawiał zboże, ziemniaki, warzywa i łubin do 2014 r.; korzystał z usług Spółdzielni Kółek Rolniczych w G. Część pola wykorzystywał - w późniejszym okresie - także do hodowli zwierząt. Na polu miał również altanę. Nikt nie interesował się sporną działką, nie tylko rodzina, ale także sąsiedzi byli przekoriani, że stanowiła ona własność J. i G. P., a później wnioskodawcy. W sprawach dotyczących działki zwracano się do wnioskodawcy.

W 2011 r. wnioskodawca dowiedział się, że nie jest formalnie właścicielem spornej działki. Ustalił to w Starostwie Powiatowym w W., gdy zasięgał informacji o możliwości podziału nieruchomości na działki. Pracownicy gminy przed

zapropnowaniem wnioskodawcy dzierżawy działki nie mieli rozeznania co do stanu faktycznego i prawnego działki. W dniu 3 stycznia 2011 r. wnioskodawca złożył wniosek o zawarcie umowy dzierżawy, aby zapewnić sobie możliwość dalszego jej użytkowania. W dniu 11 stycznia 2012 r. została zawarta umowa dzierżawy działki na cele rolne na okres od 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., który aneksem z dnia 16 października 2014 r. został skrócony do dnia 31 grudnia 2014 r. Pismem z dnia 22 grudnia 2014 r. Gmina G. odmówiła dalszej dzierżawy działki ze względu na zamiar jej sprzedaży i wezwała wnioskodawcę do zabrania rzeczy i zwierząt do dnia 28 lutego 2015 r.; wnioskodawca dostosował się do wezwania ze względu na zapowiedziane przez Gminę G. wszczęcie postępowania administracyjnego.

Sąd pierwszej instancji uznał, że wnioskodawca spełnił przesłanki nabycia własności spornej działki przez zasiedzenie. Przyjął, że objął on działkę w samoistne posiadanie po swoich rodzicach, którzy władali nią od zakończenia drugiej wojny światowej. Podkreślając, że sporna działka, będąca mieniem państwowym do 27 maja 1990 r., nie podlegała zasiedzenia ze względu na wyłączenie przewidziane w art. 177 k.c., uznał, że termin zasiedzenia rozpoczął bieg dnia 1 października 1990 r. i upłynął - na skutek skrócenia 20 letniego terminu zasiedzenia o połowę na podstawie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm. - dalej: „u.z.k.c.”) - w dniu 1 października 2000 r.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację uczestniczki postępowania Gminy G., aprobusując ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Sąd odwoławczy nie podzielił zarzutu apelującej, że wnioskodawca nie był samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości w okresie biegu terminu zasiedzenia. Gmina nie zdołała też wykazać, że poprzednicy prawni wnioskodawcy władali nieruchomością za zgodą Skarbu Państwa.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik Gminy G. zarzucił naruszenie art. 172 § 1 i § 2 w związku z art. 336, art. 337 k.c. w związku z art. 693 § 1 i art. 56 k.c., art. 382 k.p.c., art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.,

art. 516 k.p.c., art. 517 w związku z art. 361 i art. 13 § 2 k.p.c. Powołując się na te podstawy, wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozstrzygające znaczenie dla oceny zasadności skargi kasacyjnej ma zarzut wydania zaskarżonego postanowienia z naruszeniem art. 172 § 1 i § 2 w związku z art. 336 k.c. polegającym - zdaniem skarżącego - na uwzględnieniu wniosku o stwierdzenie nabycia własności spornej działki w drodze zasiedzenia na skutek błędnego uznania wnioskodawcy za jej samoistnego posiadacza.

Z ustaleń stanowiących podstawę faktyczną zaskarżonego postanowienia wynika, że wnioskodawca przejął posiadanie spornej działki po nieżyjących rodzicach J. i G. P., który objęli ją w posiadanie samoistne „zaraz po zakończeniu drugiej wojny światowej”.

W doktrynie i orzecznictwie przeważa zapatrywanie uznające dziedziczość posiadania (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1968 r., III CZP 100/67, OSNCP 1968, z. 8-9, poz. 134). W postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKU (OSNC 1999, nr 11, poz. 197) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że dziedziczenie posiadania rzeczy polega na przejściu na spadkobierców - z mocy prawa, z chwilą otwarcia spadku - wszystkich skutków prawnych, jakie wynikały z jej posiadania przez spadkodawcę, nie zależy natomiast od tego, czy spadkobiercy objęli w faktyczne władztwo rzecz znajdującą się dotychczas w posiadaniu spadkodawcy, a więc, czy kontynuują jego posiadanie. Nie powinno też budzić wątpliwości, że posiadanie spadkobiercy - gdy jest kilku spadkobierców - przekształca się we współposiadanie spadkobierców. Ulegnie także zmianie współposiadanie rzeczy, która w chwili otwarcia spadku należała do majątku wspólnego spadkodawcy i jego małżonka; współposiadanie rzeczy będzie przysługiwało wówczas pozostałemu przy życiu małżonkowi i spadkobiercom drugiego małżonka.

Przyjęcie, że wnioskodawca był - jak wynika z podstawy faktycznej zaskarżonego postanowienia - posiadaczem samoistnym całej spornej działki od 1972 r., wymagało ustalenia, że objął on w posiadanie działkę także w zakresie

posiadania nabytego przez pozostałych spadkobierców J. P.. Niezbędne są zatem oparte na konkretnych faktach ustalenia, których nie dokonano w sprawie, potwierdzające rzeczywiste władanie sporną działką przez wnioskodawcę w zakresie przekraczającym jego udział w posiadaniu nabytym w drodze dziedziczenia po J. P. Z podstawy faktycznej zaskarżonego postanowienia nie wynika także, czy i w jaki sposób wnioskodawca wszedł w posiadanie spornej działki przysługujące jego matce G. P. z tytułu jej udziału w posiadaniu spornej działki, należącym w chwili śmierci J. P. do majątku wspólnego małżonków, nie wchodzącym do spadku po J. P.

Należy także przypomnieć, że posiadania w rozumieniu art. 336 k.c. nie należy rozumieć dosłownie, ponieważ zgodnie z utrwalonym poglądem w literaturze i w orzecznictwie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1966 r., III CR 108/66, OSPIKA 1967, nr 10, poz. 234, i z dnia 4 marca 2016 r., I CSK 519/15, nie publ.) przyjmuje się, iż władzę faktyczną nad rzeczą ma nie tylko ten, kto z niej rzeczywiście, efektywnie korzysta, ale także ten, kto ma tylko możliwość takiego korzystania, choćby nie czynił z niej użytku. Zatem okoliczność, że matka wnioskodawcy przysługującego jej współposiadania spornej działki nie wykonywała efektywnie nie musi oznaczać, że utraciła je ona na rzecz wnioskodawcy. Uszło też uwagi Sądu, że przyjęte w sprawie samoistne posiadanie spornej działki przez wnioskodawcę, nabyte w drodze dziedziczenia po rodzicach, istniejące - jak wynika z ustaleń faktycznych - od 1972 r., nie mogło dotyczyć współposiadania przysługującego matce wnioskodawcy, gdyż G. P. zmarła w 1995 r.

W tej sytuacji nie można odeprzeć zarzutu skarżącego kwestionującego zasadność uznania wnioskodawcy za samoistnego posiadacza spornej działki. Ocena, czy był on w okresie biegu terminu do zasiedzenia samoistnym posiadaczem całej działki powinna uwzględniać - co uszło uwagi Sądu - że z charakteru nabytego w drodze dziedziczenia współposiadania wynika uprawnienie do współposiadania w zakresie niewyłączającym pozostałych spadkobierców.

Rację ma też skarżący, że dla oceny przesłanki zasiedzenia w postaci samoistnego posiadania w aspekcie jej elementu psychicznego (animus), może mieć

znaczenie zawarcie przez wnioskodawcę umowy dzierżawy spornej działki z dnia 11 stycznia 2012 r.; chodzi tu o nastawienie psychiczne wnioskodawcy do wykonywania władztwa nad spoiną działką w okresie biegu terminu zasiedzenia, a więc w czasie poprzedzającym zawarcie umowy. Kwestia ta - co trafnie zarzucił skarżący - nie została poddana dostatecznej analizie. Jej wyjaśnienia nie można ograniczyć do ogólnikowego wykluczenia znaczenia wspomnianej umowy dla oceny charakteru posiadania spornej działki przez wnioskodawcę, zwłaszcza wykluczenia uznania go za posiadacza zależnego. Nie można także podzielić niezakwestionowanego przez Sąd odwoławczy stanowiska Sądu pierwszej instancji, że umowa dzierżawy jest nieważna, gdyż w chwili jej zawarcia skarżąca nie była właścicielem spornej działki na skutek wcześniejszego nabycia jej własności przez wnioskodawcę w drodze zasiedzenia.

Według art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Wobec obligacyjnego charakteru tej umowy - podobnie jak w wypadku najmu - ważność jej nie zależy od tego, aby wydzierżawiającemu przysługiwała własność rzeczy, która ma być oddana dzierżawcy do używania i pobierania pożytków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 198/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 175). Nie ma zatem podstaw do uznania, że umowa dzierżawy z dnia 11 stycznia 2012 r. - nawet w wypadku stwierdzenia nabycia przez wnioskodawcę własności spornej działki przez zasiedzenie - jest nieważna, gdyż skarżącej nie przysługiwało prawo własności wydzierżawionej działki, i z tego powodu nie może ona mieć znaczenia dla oceny charakteru posiadania spornej działki przez wnioskodawcę w okresie biegu terminu do zasiedzenia.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.).

jw

r.g.