

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marcin Krajewski

SSN Marcin Łochowski

w sprawie z wniosku K. S.

przy uczestnictwie K. R., L. M., B. S., E. S., S. L., J. L., T. L., J. D., M. M. i A. M.

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 lutego 2021 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie od postanowienia Sądu Okręgowego w L.

z dnia 26 lipca 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

1. oddala skargę kasacyjną;

2. zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika K. R. kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w G. postanowieniem z 4 października 2017 r. stwierdził, że poprzednik prawny wnioskodawczynie K. S. - uczestniczka postępowania B. S., nabyła z dniem 24 stycznia 2003 r. przez zasiedzenie własność zabudowanej nieruchomości położonej w G. przy ul. I., na działce nr (...), o powierzchni 0,1012 ha, niemającej urzędzonej księgi wieczystej, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi zbiór dokumentów ZD nr (...) (pkt I) oraz oddalił dalej idący wniosek (pkt II).

Postanowieniem z 26 lipca 2018 r. Sąd Okręgowy w L. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że oddalił wniosek.

Sąd drugiej instancji ustalił, że prawo własności przedmiotowej nieruchomości, o pierwotnym adresie - ul. O., zostało nabyte w 1949 r. przez J. R.. W dniu 16 marca 1955 r. zawarł on z T. L. ustną umowę sprzedaży tej nieruchomości, po czym T. L. wraz z mężem i dziećmi zamieszkała w niej. Od tego czasu nieruchomość nieprzerwanie jest w posiadaniu rodziny T. L. (później T. L.). Obecnie mieszka tam wnioskodawczyni z córką, bratem i rodzicami. Wnioskodawczyni jest córką B. S. i wnuczką T. L..

J. R. zmarł w 1963 r., a spadek po nim nabyły dzieci: C. R. i I. R. (później R., a następnie K.). W październiku 1963 r. C. R. wniósł o ujawnienie spadkobierców w zbiorze dokumentów przedmiotowej nieruchomości, co nastąpiło postanowieniem z 18 marca 1964 r. W 1965 r. I. R. wytoczyła powództwo przeciwko T. L. o wydanie nieruchomości. Wyrokiem z 25 maja 1966 r., w sprawie o sygn. akt C (...), Sąd Powiatowy w G. nakazał pozwanej T. L. aby wraz z domownikami opróżniła i opuściła sporną nieruchomość oraz wydała ją powódce, w tamtej sprawie, do 31 sierpnia 1966 r., za równoczesnym zwrotem jej kwoty 13.500 zł. W dniu 6 września 1966 r. I. R. złożyła w Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. wniosek o przeprowadzenie postępowania eksmisyjnego na podstawie załączonego do wniosku tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Powiatowego w G. z 25 maja 1966 r. W okresie od 29 października 1966 r. do 26 stycznia 1973 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. trzykrotnie informowało I. R., że wyrok eksmisyjny przeciwko T. L. nie może zostać skutecznie wykonany z powodu braku wolnych lokali mieszkalnych. Dodano, że wyrok zostanie wykonany, gdy Rada uzyska lokale zastępcze.

T. L.-K. wyprowadziła się z nieruchomości 5 października 1991 r., przekazując jej posiadanie córce B. S.. Żadna z nich nie otrzymała wezwań do opuszczenia nieruchomości, jak też nie była niepokojona przez członków rodziny R.. Rodziny L. i S. uważane były za właścicieli przedmiotowej nieruchomości, traktowały ją jak swoją własność.

W dniu 15 marca 2017 r. uczestnik K. R. (spadkobierca C. R.) zawezwał wnioskodawczynię i B. S. do próby ugodowej w sprawie wydania spornej nieruchomości, jednakże do ugody nie doszło. W dniu 14 lipca 2017 r. K. R. złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości.

W 1990 r. mąż I. K. przybył do Urzędu Miasta w G. w sprawie egzekucji rzeczzonej nieruchomości i dowiedział się, że nie zachowały się jakiegokolwiek dokumenty dotyczące tego postępowania.

W Sądzie Rejonowym w R. przechowywane są w archiwum akta byłego Sądu Powiatowego w G., jednak brak wśród nich akt o sygn. C (...).

W Archiwum Państwowym w L. również nie zachowała się dokumentacja dotycząca tej egzekucji. Dokumentacja ta nie zaliczała się do kategorii materiałów archiwalnych (kategorii A).

Sąd Okręgowy uznał, że nie została spełniona przesłanka zasiedzenia w postaci samoistnego posiadania nieruchomości. Wnioskodawczyni i jej poprzedniczki były posiadaczami zależnymi w złej wierze. Na skutek uzyskania przez I. R. tytułu egzekucyjnego w postaci wyroku nakazującego wydanie spornej nieruchomości, czyli stwierdzającego roszczenie niepodlegające przedawnieniu, T. L. przestała być posiadaczką samoistną tej nieruchomości, a jej następczynie prawne nigdy statusu takich posiadaczek nie uzyskały.

T. L., a potem jej następcy prawni, mieli wprowadzić od początku wolę zatrzymania nieruchomości dla siebie, ale jednocześnie już od 1966 r. wiadomym było dla nich, że mają obowiązek dokonać zwrotu nieruchomości na rzecz właścicieli. Zatrzymując nieruchomość wbrew prawu i opartemu na nim wyrokowi, T. L., rozsądnie oceniając sytuację, nie mogła traktować siebie jak właścicielki rzeczy, niezależną od woli i decyzji innych osób. Postępowała cały czas wbrew prawu i w każdym momencie posiadania nieruchomości liczyła się z koniecznością jej zwrotu, czyli zastosowania się do wymogów prawa. Tego rodzaju posiadanie nie może być traktowane jako samoistne. W takim stanie wiedzy i świadomości zatrzymujący rzecz posiadacz, tylko pozornie ma *animus* właścicielski, faktycznie bowiem jego posiadaniu nie towarzyszy niezawisłość od dyspozycji innych osób. Manifestowanie

takiej niezawisłości jest tylko uzewnętrznianiem nieposzanowania prawa i pozorowaniem właścicielskiego stosunku do cudzej rzeczy.

Zdaniem Sądu drugiej instancji powyższe stanowisko ma także oparcie w argumentacji wywiedzionej z przepisów art. 223 § 1 k.c. i art. 125 k.c. Roszczenie o wydanie nieruchomości nie ulega przedawnieniu, także gdy jest stwierdzone prawomocnym wyrokiem nakazującym takie wydanie.

W ocenie Sądu Okręgowego osoba działająca w sposób oczywisty z naruszeniem nieprzedawnialnego wyroku, nie może korzystać z dobrodziejstwa nabycia własności na skutek upływu czasu.

Sąd odwoławczy stwierdził, że nawet w przypadku teoretycznego założenia istnienia posiadania samoistnego po stronie wnioskodawczyni i jej poprzedników, żądanie zasiedzenia nie byłoby uzasadnione. Wszystkie przesłanki bowiem obowiązana była udowodnić wnioskodawczyni, a więc cały bieg terminu oraz jego upływ, a także kolejne wznowienia po przerwach. Jedną z przerw spowodowaną była złożonym wnioskiem egzekucyjnym. Ponieważ nie zachowała się dokumentacja egzekucji administracyjnej, to nie można odtworzyć jej faktycznego przebiegu. Natomiast na podstawie załączonych do akt pism Miejskiej Rady Narodowej można wnioskować, że egzekucja ta nie była prowadzona poprawnie, z zachowaniem przewidzianego wówczas trybu, w szczególności jest prawdopodobne, że rozpoczęciu i zakończeniu egzekucji nie nadano prawem przewidzianej formy.

Zdaniem Sądu Okręgowego postępowanie egzekucyjne rozpoczęło się, skoro przyjęty został przez organ administracyjny prawidłowo złożony wniosek egzekucyjny, a organ ten przysyłał wierzycielce informacje związane z jej wnioskiem i złożonym tytułem egzekucyjnym. Skoro w dniu 26 stycznia 1973 r. organ administracyjny poinformował wierzycielkę o braku lokali zastępczych jako przyczynie niewykonywania eksmisji, to nie można przyjąć, że w tej dacie egzekucja uległa zakończeniu, lecz przeciwnie, że pozostawała w toku i zmierzała nadal do wykonania eksmisji. Z dniem 27 maja 1990 r. wprowadzono nowe jednostki samorządu terytorialnego i zlikwidowano rady narodowe. Wówczas dokumentację postępowań prowadzonych przez rady przesłano do nowo

powstałych urzędów miast i gmin, a skoro Urząd Miasta i Gminy w G. nie prowadził już egzekucji na podstawie omawianego w niniejszej sprawie tytułu, to znaczy, że w dacie przekazania akt postępowań administracyjnych przez likwidowane rady narodowe, rzeczona egzekucja z pewnością była zakończona. Jeśli była to data wcześniejsza - przed 1990 r., to wnioskodawczyni powinna ten fakt udowodnić, czemu nie sprostала. W przeciwnym razie należało przyjąć, że zakończenie egzekucji nastąpiło w 1990 r.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła skargą kasacyjną wnioskodawczyni, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 336 k.c. przez błędną wykładnię wskutek przyjęcia, że wyrok nakazujący wydanie nieruchomości z samej definicji pozbawia jej posiadacza wewnętrznej chęci władania nią jako właściciela (tzw. *animus*), co skutkowało niewłaściwym zastosowaniem art. 172 § 2 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c. wskutek wykluczenia zasiedzenia nieruchomości, podczas gdy świadomość wydania takiego wyroku sama przez się takiego skutku nie wywołuje;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. Prawo lokalowe przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wskutek pominięcia, że do skutecznego wszczęcia egzekucji administracyjnej niezbędne jest uprzednie wezwanie dłużników do opuszczenia rzeczy, nie wcześniej niż 7 dni po upływie terminu doręczenia wezwania, co oznacza, iż w przypadku nieruchomości objętej wnioskiem egzekucja taka nigdy nie została wszczęta;

3. naruszenie prawa materialnego i naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: art. 339 k.c. i art. 6 k.c. przez błędną wykładnię wskutek pominięcia domniemania, że ten, kto faktycznie włada rzeczą, jest samoistnym posiadaczem, co doprowadziło do wadliwego uznania, iż to obowiązkiem wnioskodawczyni było udowodnienie rozpoczęcia i zakończenia prowadzenia egzekucyjnego postępowania administracyjnego, podczas gdy ciężar dowodu spoczywał na uczestniku postępowania K. R., gdyż to on powoływał się na fakt rozpoczęcia postępowania administracyjnego i jego zakończenia, i to on z tego

faktu wywodził korzystne skutki prawne, co skutkowało naruszeniem przepisów postępowania, tj. art. 234 k.p.c., mającym istotny wpływ na wynik sprawy.

We wnioskach wnioskodawczyni domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i rozstrzygnięcia sprawy co do istoty, zgodnie z treścią wniosku o stwierdzenie zasiedzenia i wyrokiem Sądu pierwszej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie należy przypomnieć, że zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Norma ta pozostaje w związku z art. 398¹³ § 2 k.p.c., w myśl którego w postępowaniu kasacyjnym nie jest dopuszczalne powołanie nowych faktów i dowodów, a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia.

W nauce prawa konsekwentnie przyjmuje się, że treść ustaleń faktycznych może być przedmiotem kontroli kasacyjnej tylko wówczas, gdy ustalenia te stanowią podstawę zasadności pogwałcenia istotnych przepisów postępowania lub dają podstawę do odkodowania normy prawnej. W niniejszej sprawie brak takich przesłanek. W konsekwencji, związanie Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi stanowi w istocie bezwzględna zasada postępowania kasacyjnego.

Podkreślenia wymaga, że domniemania faktyczne służą ustaleniu faktów. Wprawdzie nie stanowią środków dowodowych, a tzw. reguły dowodowe, które czynią zbyteczność dowodzenia, to jednak ich funkcja polega na gromadzeniu materiału procesowego niezbędnego do poczynienia ustaleń faktycznych. Instytucja domniemania faktycznego składa się z trzech elementów: podstawy wnioskowania, wniosku oraz z przebiegu rozumowania przyjętego przez sąd przy konstruowaniu domniemania. W nauce prawa przyjmuje się, że cechą domniemań faktycznych jest to, iż mogą zostać obalone nie tylko wykazaniem dowodu przeciwnego, czyli zaprzeczeniem wniosku tego domniemania, lecz także przez podważenie zasadności rozumowania przyjętego przez sąd przy konstruowaniu domniemania. Oczywiście można też zniweczyć samą podstawę domniemania.

W rezultacie przedmiotem zainteresowania Sądu Najwyższego mogłaby być taka sytuacja, gdyby Sąd drugiej instancji, stosujący regułę dowodową w postaci domniemania faktycznego, naruszyłby jej konstrukcję. W przeciwnym razie, gdy brak takich zarzutów kasacyjnych, Sąd Najwyższy związany jest poczynionymi ustaleniami faktycznymi, również w oparciu o domniemania faktyczne, na podstawie art. 398¹³ § 2 k.p.c.

Powyższy wstęp był konieczny, ponieważ na podstawie zebranego materiału dowodowego Sąd drugiej instancji ustalił m.in., że w okresie od 29 października 1966 r. do 26 stycznia 1973 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. trzykrotnie informowało I. R., że wyrok eksmisyjny przeciwko T. L. nie może zostać skutecznie wykonany z powodu braku wolnych lokali mieszkalnych. Dodano, że wyrok zostanie wykonany, gdy Rada uzyska lokale zastępcze. W oparciu o domniemanie faktyczne Sąd ad quem zasadnie wywiódł, że skoro przekazywane były informacje o braku możliwości wykonania orzeczenia - co należy przyjąć, że wiązałoby się z zakończeniem postępowania egzekucyjnego - to takie postępowanie musiało być uprzednio wszczęte. Brak stosownych dokumentów sprawia, że jest to najbardziej logiczny wniosek, który można wysnuć z treści przywołanej korespondencji. Jednocześnie brak podstaw, aby podobny sposób rozumowania przeprowadzić w odniesieniu do zakończenia postępowania egzekucyjnego. Z treści rzeczonych pism wynika bowiem, że podejmowano określone czynności, ale wobec braku lokali zastępczych, nie można było zrealizować tytułu wykonawczego. Wbrew twierdzeniom skarżącej dowód wykazania zakończenia tego postępowania, chociażby w postaci wnioskowania z innych ustalonych faktów, obciążał wnioskodawczynię, a nie uczestnika postępowania. Wykazanie bowiem faktu zakończenia egzekucji, pozwalałoby na wykorzystanie konstrukcji zawartej w art. 124 § 2 k.c. w zw. z art. 175 k.c., a więc spowodowanie szybszego rozpoczęcia ponownego biegu terminu zasiedzenia po jego przerwaniu. Wnioskodawczyni nie sprostала temu zadaniu, w związku z czym, Sąd ad quem logicznie uzasadnił przyjęcie najbardziej prawdopodobnej chwili ukończenia postępowania egzekucyjnego na rok 1990 r.

W tym stanie rzeczy nieuzasadnione okazały się zarzuty zawarte w punktach: 2 i 3 skargi kasacyjnej.

Z kolei pierwszy z zarzutów wymienionych w *petitum* skargi kasacyjnej okazał się trafny, ale nie miał wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Sąd Okręgowy błędnie bowiem zrównał *de facto* instytucję posiadania, a konkretne subiektywny aspekt tego faktycznego władztwa, z instytucją dobrej wary.

Przypomnieć zatem należy, że w nauce prawa przyjmuje się, iż w świetle brzmienia art. 336 k.c. posiadanie jest władaniem rzeczą. Zgodnie z teorią romanistyczną przyjętą w kodeksie cywilnym, to władztwo obejmuje dwa elementy: fizyczny (*corpus possessionis*) - faktyczne władanie rzeczą oraz psychiczny (*animus rem sibi habendi*) - wolę władania rzeczą dla siebie (jak właściciel albo jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą). *Animus possidendi* to charakterystyczny element, który odróżnia posiadanie od innych form faktycznego władania rzeczą (dzierżenia, władztwa *prekaryjnego*). W orzecznictwie słusznie podkreślono, że *animus rem sibi habendi* przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, iż posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia, uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego. Nadto korzystanie z rzeczy nie jest konieczne do stwierdzenia faktycznego władztwa nad rzeczą, wystarczy jedynie możliwość takiego korzystania przez posiadacza, choćby nierealizowana.

Podkreślenia wymaga, że o istnieniu posiadania samoistnego i zależnego decydują dwa elementy: zewnętrzny - *corpus* i wewnętrzny - *animus*. Uznaje się, że wola posiadacza, która decyduje o charakterze władania, musi być ujawniona na zewnątrz. Posiadacz samoistny demonstrowuje wolę władania rzeczą jak właściciel, zaś posiadacz zależny - wolę władania dla siebie cudzą rzeczą jak mający inne prawo niż własność.

W judykaturze wskazuje się, że rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zaimplementowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 19 lutego 2015 r., III CSK 188/14, niepubl.).

Możliwa jest samodzielna zmiana elementu wewnętrznego (animi) i tym samym charakteru władania rzeczą przez władającego. Dopuszczalne jest więc przekształcenie posiadania zależnego bądź dzierżenia w posiadanie samoistne i odwrotnie. Zmiana taka musi być jednak zmanifestowana na zewnątrz w sposób niebudzący wątpliwości i dostrzegalna przez otoczenie (także przez właściciela rzeczy).

Natomiast zupełnie czym innym jest dobra bądź zła wiara posiadacza. W doktrynie wskazuje się, że na tle różnych przepisów (np. art. 172, 174, 224–230, 231 k.c.), które wiążą skutki prawne z posiadaniem w dobrej albo w złej wierze, prezentowane były różne warianty interpretacji dobrej i złej wiary. Można uznać, że obecnie przeważa koncepcja tradycyjna. Przyjmuje się więc, że posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu określone prawo (np. własność, dzierżawa). W złej wierze jest natomiast ten, kto wie, że nie przysługuje mu określone prawo albo nie dowiedział się o tym przez niedbalstwo.

Podsumowując stwierdzić trzeba, że osoba, która w wyniku wykonania umowy przeniesienia własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego nabyła władanie nad nieruchomością, jest jej posiadaczem samoistnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 4 października 1979 r., III CRN 163/79, OSNCP 1980, nr 5, poz. 95). Posiadanie nie traci cechy samoistności z tego powodu, że posiadacz wie, że nie jest właścicielem, jeżeli tylko posiada tak, jakby był właścicielem. Jest tak dlatego, że świadomość posiadacza co do przysługującego mu prawa do posiadania nie decyduje o tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, czy zależnego, natomiast ma istotne znaczenie przy ocenie dobrej lub złej wiary. W judykaturze dodaje się, że nawet samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198).

W realiach niniejszej sprawy uzyskanie wyroku petytoryjnego z 25 maja 1966 r., nie miało większego znaczenia dla dokonania kwalifikacji władztwa nad rzeczą dotychczasowych posiadaczy. Jeżeli w dalszym ciągu traktowali oni przedmiotową nieruchomość jak własność, manifestowali ten stan rzeczy na zewnątrz oraz byli postrzegani przez otoczenie, jak właściciele, to posiadanie miało charakter samoistny. Zmiana tej kwalifikacji musiałaby przejawiać się w tym, że zaczęliby manifestować władztwo nad rzeczą w ten sposób, jak czyni to ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny) albo kto rzeczą faktycznie włada za kogo innego (dzierżyciel).

Z okoliczności sprawy wynika, że rodziny L. i S. uważane były cały czas za właścicieli przedmiotowej nieruchomości, członkowie wymienionych rodzin traktowali ją jak swoją własność i tak byli postrzegani. Zatem ich władztwo nad rzeczą miało charakter posiadania samoistnego.

Natomiast ugruntowane jest stanowisko w judykaturze, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze (por. uchwałę Sądu Najwyższego kolegium kompetencyjnego, mającą moc zasady prawnej, z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48).

W konsekwencji w okolicznościach niniejszej sprawy należy przyjąć, że poszczególni członkowie rodziny L. i S. od 1990 r. byli w dalszym ciągu posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości w złej wierze.

Na chwilę rozpoznania sprawy przez Sądy meriti nie były zatem spełnione przesłanki zasiedzenia, co sprawiało, że zaskarżone orzeczenie mimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił skargę kasacyjną oraz na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c. rozstrzygnął o kosztach postępowania kasacyjnego.

