

POSTANOWIENIE

Dnia 13 grudnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzcyk

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej "P." w likwidacji w W.
przy uczestnictwie W. B., A. N., B. P., W. R., Z. N., K. N., K. N., L. P., M. P., J. P. i
L. R.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 13 grudnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej uczestników W. B., A. N., B. P. i W. R.
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 24 maja 2017 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie, znosi postępowanie
w zakresie czynności podjętych na rozprawie przed Sądem
Okręgowym w W. w dniu 24 maja 2017 r. i przekazuje sprawę
temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił
wniosek Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „P.” w likwidacji w W. o stwierdzenie
nabycia prawa własności przez zasiedzenie nieruchomości położonej W.,
Dzielnica (...), składającej się z działek oznaczonych w rejestrze gruntów

numerem 64 w obrębie nr [...], o powierzchni 0,9549 ha oraz numerem 87 w obrębie [...], o powierzchni 0,7397 ha, dla której to nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym księga wieczysta o nr Kw (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 grudnia 1979 r. w W. zawarta została pomiędzy N. N., a Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną „P.” w W. umowa, mocą której N. N. sprzedała na rzecz Spółdzielni nieruchomość oznaczoną w rejestrze gruntów numerem 64 w obrębie nr [...] o powierzchni 0,9549 ha oraz oznaczoną w rejestrze gruntów numerem 87 z obrębu [...] o powierzchni 0,7397 ha o łącznej powierzchni 1,6946 ha położoną w W., Dzielnica (...) za kwotę 252 038 zł w zamian za świadczenie emerytalne. N. N. nieruchomość uzyskała na podstawie aktu własności ziemi z dnia 2 września 1975 r. Poprzednim właścicielem działki był jej ojciec. Nieruchomość została objęta wspólnością majątkową małżonków A. i N. małżonków N. Kwota ceny została uiszczona przez Spółdzielnię.

Nieruchomość została wydana w dniu 29 grudnia 1979 r. Spółdzielni, która od tej daty była jej samoistnym posiadaczem. Prowadziła na niej uprawy, doprowadziła wodę, zainstalowała tunele foliowe, instalację grzewczą, opłacała należności publicznoprawne, została ujawniona w rejestrze gruntów jako właściciel.

Powołana wyżej umowa sprzedaży została następnie zatwierdzona decyzją z 29 grudnia 1979 r. podpisaną przez kierownika wydziału, nie zaś przez naczelnika Urzędu Dzielnic (...).

W chwili zawarcia umowy N. N. pozostawała w związku małżeńskim. Umowa sprzedaży nieruchomości nie została potwierdzona przez jej męża. Decyzja zatwierdzająca umowę nie została doręczona N. N.

Brak zgody współmałżonka na zbycie nieruchomości, stanowiącej majątek wspólny, powodował nieważność tej umowy, która nie rodziła skutku przeniesienia prawa własności nieruchomości na nabywcę. Po śmierci N. N. jej spadkobiercy - Z. B., I. P., W. R., T. N. i A. N. zostali wpisani w dziale II księgi wieczystej Nr Kw (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

Spółdzielni, na skutek jej wniosku złożonego do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych i Hipoteki, w 2000 r. odmówiono wpisu w dziale II jako właściciela nieruchomości. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...) (sygn. akt IV C (...), VI Ca (...)) z dnia 3 czerwca 2008 r., w sprawie dotyczącej uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z powództwa Spółdzielni skierowanego przeciwko uczestnikom, na skutek apelacji pozwanych, powództwo zostało oddalone. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej Spółdzielni.

W dniu 16 października 2008 r. Z. B., I. P., W. R., T. N. i A. N. wystąpili przeciwko Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „P.” w likwidacji w W. w sprawie o sygn. akt XXIV C (...) o wydanie nieruchomości i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy. Wytoczenie tego postępowania spowodowało przerwanie biegu terminu zasiedzenia. Braki formalne pozwu zostały uzupełnione w terminie, co uzasadnia przyjęcie daty zawiśnięcia sprawy przed Sądem Okręgowym w podanej wyżej dacie.

Sąd Rejonowy uznał, że wniosek nie był zasadny. Objęcie rzeczy w posiadanie samoistne nastąpiło pod rządami ustawy Kodeks cywilny, zmienionej ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. obowiązującą od 1 października 1990 r.

Istotną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było ustalenie, czy w wyniku umowy zawartej przez wnioskodawczynię w dniu 1 grudnia 1979 r. doszło do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości.

Ustawa z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz.U. Nr 32, poz. 140 - dalej: „ustawa z dnia 27 października 1977 r.”) przewidywała, że przekazanie gospodarstwa rolnego przez dotychczasowego właściciela za rentę lub emeryturę może nastąpić także przez odpłatnie zbycie na rzecz jednostki gospodarki uspołecznionej. Przeniesienie własności nieruchomości rolnej nie wymagało formy aktu notarialnego. Zgodnie z art. 58 ust. 2 tej ustawy, przeniesienie własności nieruchomości na rzecz jednostki gospodarki

uspołecznionej, jaką Była Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna „P.”, następowało w drodze decyzji naczelnika gminy.

Umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 1 grudnia 1979 r. została zatwierdzona przez kierownika wydziału gminy z upoważnienia naczelnika gminy. Wątpliwości dotyczące ważności decyzji zatwierdzającej umowę przekazującą gospodarstwo rolne, wydanej przez osobę z upoważnienia, a nie osobiście przez naczelnika gminy zostały usunięte ustawą z dnia 3 grudnia 1984 r. o uznaniu ważności umów o przekazanie gospodarstwa rolnego następcy (Dz.U. Nr 55, poz. 282). Zgodnie z art. 2 tej ustawy, przez określenie „naczelnik gminy”, użyte w ustawie z dnia 27 października 1977 r., rozumie się także inne terenowe organy administracji państwowej o właściwości ogólnej stopnia podstawowego, czyli również kierownika wydziału gminy. Wprawdzie wskazana ustawa odnosi się wprost jedynie do przypadków przekazania gospodarstwa rolnego następcy, jednakże szersze rozumienie określenia „naczelnik gminy” należy rozciągnąć na wszystkie przypadki przykazania gospodarstwa rolnego wymienione w ustawie z dnia 27 października 1977 r.

Brak dowodów doręczenia odpisu decyzji stronom, bądź oświadczenia strony o zrzeczeniu się doręczenia odpisu decyzji, nadto brak dostępu do akt postępowania administracyjnego w toku rozprawy przez Sąd uzasadnia wnioszek, że decyzja nie zyskała przymiotu prawomocności.

Wnioskodawczyni była samoistnym posiadaczem nieruchomości od dnia 29 grudnia 1979 r. Zdaniem Sądu pierwszej instancji wnioskodawczyni była posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Umowa przenosząca własność nieruchomości jest bezskuteczna ponieważ nie została zatwierdzona prawomocną decyzją organu administracyjnego, a także dlatego, że do przeniesienia własności nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego małżonków potrzebna jest zgoda współmałżonka, która nie została wyrażona przez męża N. N.. Powyższe wskazuje na to, iż wnioskodawczyni nie działała w dobrej wierze w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie, ponieważ nie działała w błędnym i usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje jej prawo własności.

Skoro wnioskodawczyni nie była posiadaczem w dobrej wierze, to do nabycia własności nieruchomości koniecznym było, aby od chwili objęcia rzeczy w posiadanie samoistne upłynęło 20 lat. Wnioskodawczyni nabyłaby prawo własności nieruchomości z dniem 29 grudnia 1999 r. Jednak od 1 października 1990 r. zmieniono przepisy Kodeksu cywilnego w ten sposób, że wydłużono okres prowadzący do zasiedzenia rzeczy przy posiadaniu w złej wierze do lat 30. Okres ten upłynąłby w dniu 29 grudnia 2009 r.

Bieg terminu zasiedzenia został jednak przerwany przez wniesienie powództwa windykacyjnego z dnia 16 października 2008 r. w sprawie XXIV C (...) wytoczonego przed Sądem Okręgowym w W. przez uczestniczkę Z. B., I. P., W. R., T. N. i A. N. przeciwko wnioskodawczyni jako posiadaczowi samoistnemu (art. 124 § 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c.).

Z tych względów Sąd Rejonowy uznał, iż wnioskodawczyni nie nabyła przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości objętych wnioskiem.

Apelacja wnioskodawczyni wniesiona od postanowienia Sądu Rejonowego została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w W. z dnia 1 czerwca 2012 r., który uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

Od postanowienia Sądu Okręgowego w W. wnioskodawczyni wniosła skargę kasacyjną. Na skutek rozpoznania tej skargi Sąd Najwyższy, postanowieniem z dnia 4 lipca 2013 r., uchylił zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania. W ocenie Sądu Najwyższego, Sądy obu instancji, badając przesłanki zasiedzenia nieruchomości wskazane w art. 172 k.c., nie zwróciły należytej uwagi na domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.) i ze względu na wzruszalny charakter tego domniemania na konieczność dowiedzenia okoliczności stanowiących o złej wierze zasiadającego, jeżeli chce się to domniemanie obalić.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w W., postanowieniem z dnia 24 maja 2017 r., zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 2 czerwca 2011 r. i stwierdził, że Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna „P.” z siedzibą w W. nabyła przez zasiedzenie z dniem 30 grudnia 1989 r.

własność nieruchomości o powierzchni 1,6946 ha położonej w W. składającej się z działek ewidencyjnych: o numerze 64 położonej w obrębie [...] o powierzchni 0.9549 ha oraz o numerze 87 położonej w obrębie [...] o powierzchni 0,7397 ha, objętych księgą wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd drugiej instancji zwrócił uwagę na to, że argumenty podnoszone na poparcie wniosku zdają się prowadzić do wykazania, że wnioskodawczyni nabyła własność spornych nieruchomości na podstawie umowy z dnia 1 grudnia 1979 r. zawartej z N. N., co prowadzi do wewnętrznej sprzeczności motywów podnoszonych celem wykazania, iż doszło do nabycia własności przez zasiedzenie. Z jednej bowiem strony apelująca opiera się na twierdzeniu, że umowa z 1979 r. była ważna i skuteczna, a z drugiej strony wnosi o stwierdzenie, że własność tę nabyła z upływem 10-letniego okresu samoistnego posiadania nieruchomości i władania nią jak właściciel.

Z tej przyczyny Sąd był zobowiązany do oceny w pierwszej kolejności istnienia po stronie wnioskodawczyni legitymacji czynnej do złożenia i popierania wniosku o zasiedzenie. O legitymacji tej decyduje treść art. 172 § 1 k.c., zgodnie z którym nabyć własność nieruchomości przez zasiedzenie może jedynie ten, kto właścicielem nie jest.

Podstawą wejścia przez wnioskodawczynię w posiadanie nieruchomości była zawarta w trybie art. 58 w zw. z art. 53-56 ustawy z dnia 27 października 1977 r. w dniu 1 grudnia 1979 r. w W. pomiędzy N. N., a Rolniczą Spółdzielnią Producyjną „P.” w W. umowa, mocą której N. N. dokonała sprzedaży na rzecz Spółdzielni nieruchomość za kwotę 252 038 zł w zamian za świadczenie emerytalne. W treści umowy wskazano, że na dowód własności nieruchomości N. N. przedłożyła Akt Własności Ziemi. Z treści umowy wynikało, że utrzymuje się z renty męża. W dacie nabycia tej nieruchomości przez N. N. przez uwłaszczenie, była ona w związku małżeńskim, a między małżonkami panował ustrój wspólności. Każda nieruchomość nabyta na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.) nawet przez jednego z małżonków zaliczana jest do

majątku wspólnego małżonków, jeżeli w dniu 4 listopada 1971 r. istniała między nimi wspólność ustawowa. W związku z tym stroną umowy z dnia 1 grudnia 1979 r. powinni być oboje małżonkowie. Wnioskodawczyni nie udowodniła, że mąż N. N. wyraził zgodę na dokonanie tej czynności, zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. Czynność dokonana bez takiej zgody jest niezupełna, a odmowa jej udzielenia powoduje nieważność (art. 37 § 2 k.r.o.). Biorąc pod uwagę treść art. 37 i 41 § 1 k.r.o., zgoda małżonka na dokonanie przez współmałżonka czynności prawnej wymienionej w art. 37 § 1 k.r.o. ma podwójne znaczenie. Mianowicie stanowi *conditio iuris* ważności tej czynności prawnej i *conditio iuris* odpowiedzialności małżonków z całego ich majątku wspólnego za zobowiązanie, które z tej czynności prawnej wynika. Brak zgody małżonka (potwierdzenia w przypadku umowy) powoduje nieważność czynności prawnej.

Wiedza Spółdzielni o sposobie nabycia przez N. N. własności nieruchomości oraz fakt pozostawania przez nią w związku małżeńskim wyłączało zastosowanie w tej sprawie art. 38 k.r.o. oraz art. 20 prawa rzeczowego z 1946 r. W tej sprawie nie znajdzie również zastosowania art. 44 ustawy z dnia 27 października 1977 r.

Z tych przyczyn, w ocenie Sądu Okręgowego, w wyniku zawarcia umowy z dnia 1 grudnia 1979 r. nie doszło do przejścia prawa własności nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni. W związku z tym powstała możliwość badania, czy Spółdzielnia spełniła przesłanki z art. 172 k.c. Ponieważ samoistność posiadania przez Spółdzielnię nieruchomości nie budziła wątpliwości i nie była sporna, spór dotyczył jedynie oceny, czy wejście w posiadanie było w dobrej, czy w złej wierze.

W ocenie Sądu Okręgowego uczestnicy postępowania nie obalili w postępowaniu wynikającego z art. 7 k.c. domniemania dobrej wiary wnioskodawczyni w zakresie posiadania przez nią nieruchomości. Sąd Rejonowy, uznając brak dobrej wiary u wnioskodawczyni, nie wyjaśnił dokładnie w czym upatruje niezatwierdzenia umowy prawomocną decyzją organu administracyjnego. Jeżeli przyczyną tej oceny jest brak dowodu doręczania decyzji N. N., to powinno się podać w wątpliwość uznanie umowy sprzedaży pomiędzy N. N. a

wnioskodawczynią za czynność bezwzględnie nieważną, ponieważ temu przeczą ustalenia w sprawie i mające zastosowanie do nich przepisy prawa. Chodzi w szczególności o obarczenie stron tej umowy negatywnymi skutkami zaniedbań organów administracyjnych w kwestii właściwego reprezentowania gminy przy zawarciu umowy sprzedaży oraz brakiem wystarczającego dowodu co do powiadomienia sprzedającej N. N. o decyzji zatwierdzającej sprzedaż w myśl przepisów ustawy z 1977 r.

Czynności organów administracyjnych nie stanowią obowiązków ani zaniedbań stron umowy i mają charakter czynności administracyjnych zewnętrznych wobec analizowanej umowy sprzedaży. Dlatego też nawet zatwierdzenie umowy przez nieprawidłowy organ administracji, czy też inne nieprawidłowości w postępowaniu administracyjnym (np. brak dowodu doręczania decyzji) nie mogą mieć wpływu na ocenę dobrej czy złej wiary wnioskodawczyni w dacie wejścia w posiadanie nieruchomości. Uczestnicy nie udowodnili, aby w ogóle takie nieprawidłowości miały miejsce. Poza tym żadna ze stron umowy nie miała wpływu na czynności organów administracyjnych, dlatego czynności podjęte przez organy administracyjne po zawarciu umowy z dnia 1 grudnia 1979 r. nie mogą mieć znaczenia dla oceny istnienia dobrej wiary po stronie wnioskodawczyni.

Sąd Okręgowy wskazał także na to, że decyzją z dnia 23 czerwca 2015 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 31 października 2014 r., którą odmówiono stwierdzenia nieważności decyzji Naczelnika Dzielnicy (...) z dnia 29 grudnia 1979 r. Skarga uczestników na te decyzję została oddalona wyrokiem z dnia 13 stycznia 2016 r.

Również wiedza wnioskodawczyni o sposobie nabycia przez N. N. nieruchomości, jak również o fakcie pozostawania jej w związku małżeńskim, nie przesądza o braku dobrej wiary u wnioskodawczyni. Z okoliczności sprawy nie wynika, aby mąż wnioskodawczyni sprzeciwiał się zawarciu umowy. Po objęciu nieruchomości w posiadanie Spółdzielnia dokonała na niej szeregu widocznych inwestycji, które nie mogły zostać niezauważone przez męża N. N., a uczestnicy nie udowodnili, aby mąż N. N. w jakiegokolwiek formie wyrażał swój sprzeciw. Za

przyjęciem dobrej wiary po stronie wnioskodawczynie przemawia również fakt wpisania N. N. jako jedynej właścicielki w księdze wieczystej. Brak formalnej zgody męża N. N. był przeszkodą do stwierdzenia skutku rzeczowego w postaci przejścia prawa własności na rzecz Spółdzielni. Jednakże w tej sytuacji nie można uznać, że wnioskodawczynie wiedziała lub przynajmniej powinna wiedzieć, że zbywczynie działała wbrew woli małżonka. Z materiału dowodowego wynika, że był on nawet pomysłodawcą tego przedsięwzięcia, a to jest wystarczające do przyjęcia dobrej wiary wnioskodawczynie. Tym bardziej że Spółdzielnia wykazała, że zapłaciła N. N. całą cenę kupna.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawczynie weszła w posiadanie nieruchomości w dobrej wierze i od tamtej pory posiada ją samoistnie. W związku z tym na podstawie art. 172 § 1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 października 1990 r.) stwierdził, że po 10 latach samoistnego posiadania, tj. w dniu 30 grudnia 1989 r. wnioskodawczynie nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości, której dotyczył wniosek.

Podniesiony przez uczestników zarzut przerwania biegu zasiedzenia przez wniesienie powództwa windykacyjnego z dnia 16 października 2008 r. nie mógł być uwzględniony, gdyż powództwo zostało wniesione wiele lat po nabyciu przez Spółdzielnię własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Uczestnicy postępowania W. R., A. N., W. B. i B. P. wnieśli skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 24 maja 2017 r., które zaskarżyli w całości. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucili naruszenie art. 398²⁰ k.p.c. w zw. z art. 37 § 1 i § 3 i art. 38 k.r.o. (w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 grudnia - 29 grudnia 1979 r. w zw. z art. 20 dekretu z dnia 11 października 1946 r. prawo rzeczowe, dalej: „d.p.rz.”), art. 172 § 1 i 2 k.c. (w brzmieniu obowiązującym przed, jak i po 1 października 1990 r.) poprzez niezastosowanie się przez Sąd Okręgowy w W. do wykładni prawa dokonanej w tej sprawie przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 lipca 2013 r., sygn. akt I CSK 733/12, tj. wykładni przepisów art. 37 § 1 i § 3 i art. 38 k.r.o. w zw. z art. 20 d.p.rz. i art. 172 § 1 i 2 k.c.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucili naruszenie:

- art. 37 § 1 i § 3 i art. 38 k.r.o. (w brzmieniu obowiązującym w dniu 1 grudnia - 29 grudnia 1979 r.) w zw. z art. 20 d.p.rz. i art. 172 § 1 i 2 k.c. (w brzmieniu obowiązującym przed, jak i po 1 października 1990 r.) poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że wejście w posiadanie nieruchomości w oparciu o nieważną umowę nabycia jej własności może skutkować przyjęciem złej wiary po stronie nabywcy w kontekście ochrony nabywcy na podstawie art. 38 k.r.o. i art. 20 d.p.rz., a jednocześnie może skutkować przyjęciem istnienia dobrej wiary po stronie nabywcy w momencie wejścia w jej posiadanie w kontekście badania właściwego terminu do zasiedzenia nieruchomości, w sytuacji, w której nabycie prawa własności nieruchomości w oparciu o nieważną umowę w sytuacji świadomości nabywcy co do możliwości nieważności takiej umowy świadczy o złej wierze nabywcy w obu wyżej opisanych konstrukcjach prawnych,

- art. 172 § 1 i 2 k.c. (w brzmieniu obowiązującym przed, jak i po 1 października 1990 r.) w zw. z art. 7 k.c. poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym uznaniu, że wejście przez wnioskodawczynię w posiadanie nieruchomości na podstawie nieważnej umowy kupna z dnia 1 grudnia 1979 r. zawartej wyłącznie z N. N., zatwierdzonej decyzją naczelnika gminy z dnia 29 grudnia 1979 r., na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 października 1977 r. w sytuacji istnienia po stronie wnioskodawczynie świadomości i wiedzy co do sposobu nabycia przez N. N. prawa własności nieruchomości i wejścia tego prawa do wspólności majątkowej małżeńskiej - świadczy o dobrej wierze wnioskodawczynie w momencie wejścia w posiadanie nieruchomości, uprawniającej ją do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia po upływie 10 lat nieprzerwanego posiadania ze skutkiem na dzień 30 grudnia 1989 r., a nie świadczy o jej złej wierze, uprawniającej do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia dopiero po upływie 30 lat nieprzerwanego posiadania ze skutkiem na dzień 30 grudnia 2009 r.

W skardze kasacyjnej podniesiono również nieważność postępowania spowodowaną brakiem zdolności sądowej po stronie uczestnika T. N., który zmarł w toku postępowania w dniu 26 czerwca 2016 r. Skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie apelacji w całości.

W toku postępowaniu kasacyjnego, po jego wcześniejszym zawieszeniu postanowieniem Sądu Okręgowego w W. z dnia 20 czerwca 2018 r., zostali wezwani do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania następcy prawni zmarłego w dniu 26 czerwca 2016 r. uczestnika T. N.: Z. N., K. N. i K. N., a w miejsce zmarłej w dniu 20 czerwca 2017 r. uczestniczki I. P. jej następcy prawni: L. P., M. P., J. P. i L. R.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W postępowaniu przed Sądem drugiej instancji brał udział w charakterze uczestnika postępowania m.in. T. N., który został też wymieniony jako uczestnik tego postępowania w postanowieniu Sądu Okręgowego w W. z dnia 24 maja 2017 r. zaskarżonym skargą kasacyjną. Zmarła osoba fizyczna, jako pozbawiona zdolności sądowej, nie może brać udziału w postępowaniu sądowym. W razie śmierci strony w toku postępowaniu, którego przedmiot dotyczy praw i obowiązków przechodzących w razie śmierci na następców prawnych, zgodnie z art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c., sąd ma obowiązek zawiesić postępowanie i podjąć je z chwilą zgłoszenia się lub wskazania następców prawnych zmarłego albo z chwilą ustanowienia we właściwej drodze kuratora spadku (art. 180 § 1 k.p.c.). Jak to zostało bliżej wyjaśnione w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2018 r., III CZP 25/18 (OSNC 2019, nr 4, poz. 34) następstwo procesowe następcy prawnego w miejsce zmarłej strony wynika z założenia o następstwie prawnym między zmarłą stroną a jej następcą prawnym w odniesieniu do przedmiotu sporu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2016 r., V CSK 344/15, OSNC-ZD 2017, nr A, poz. 12). Decydujące jest więc to, że przedmiot sporu jest

objęty przedmiotem założonego następstwa prawnego między zmarłą stroną a jej następcą prawnym. W razie śmierci strony zawieszenie postępowania nie jest aktualne wtedy, gdy przedmiot sporu stanowi prawo lub obowiązek, które nie mogą przejść na następcę prawnego zmarłej strony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1976 r., I PR 129/76, OSNCP 1977, Nr 1, poz. 18, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1985 r., III CZP 16/85, OSNCP 1985, Nr 12, poz. 195, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2001 r., II CKN 642/00, nie publ.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienia z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 41/08, nie publ. oraz z dnia 18 listopada 2016 r., I CSK 829/15, nie publ.) wskazano, że w postępowaniu nieprocesowym ze względu na przepis art. 510 § 2 k.p.c. zastosowanie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. jest ograniczone, ale nie jest wyłączone całkowicie. Gdyby sąd nie wezwał następcy prawnego zmarłego będącego zainteresowanym w sprawie do udziału w postępowaniu i doszło do zakończenia postępowania postanowieniem orzekającym co do istoty sprawy, taki następca może, jeżeli postanowienie narusza jego prawa, żądać zgodnie art. 524 § 2 k.p.c. wznowienia postępowania (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98). Jednakże zawieszenie postępowania nieprocesowego na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. powinno nastąpić w razie śmierci uczestnika zawsze wtedy, gdy interesy zmarłego uczestnika są sprzeczne z interesami któregośkolwiek z pozostałych uczestników. W konsekwencji niezawieszenie postępowania nieprocesowego w takim przypadku i prowadzenie go z udziałem osoby nieistniejącej sprawia, że prowadzone postępowanie jest z mocy art. 379 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nieważne od chwili śmierci uczestnika.

Postępowanie w sprawie dotyczyło nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie, a więc prawa majątkowego podlegającego dziedziczeniu w razie śmierci osoby, której przysługiwało to prawo w całości lub w części. Niewątpliwie pomiędzy wnioskodawczynią i uczestnikami tego postępowania zachodziła także sprzeczność interesów. Uwzględnienie wniosku w sprawie o stwierdzenia nabycia prawa własności przez zasiedzenie

proceedzi do potwierdzenia utraty tego prawa przez tych uczestników tego postępowania, którym dotychczas prawo to przysługiwało. Z tej przyczyny z chwilą śmierci w toku postępowaniu apelacyjnego uczestnika postępowania T. N. postępowanie w sprawie prowadzone przez Sąd Okręgowy powinno być zawieszone i kontynuowane z udziałem jego następców prawnych. Kontynuowanie tego postępowania z udziałem zmarłego uczestnika, który został także wymieniony w sentencji postanowienia Sądu Okręgowego zaskarżonego skargą kasacyjną, oznacza, że czynności podejmowane przed Sądem Okręgowym po śmierci uczestnika T. N. dotknięte są nieważnością z przyczyny określonej w art. 379 pkt 2 w zw. z art. 391 § 1 i 13 § 2 k.p.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 386 § 2, 398²¹ i 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji. Postępowanie przed Sądem Okręgowym zostało zniesione co do tych czynności, które były kontynuowane przed tym Sądem po śmierci uczestnika postępowania T. N.

Stwierdzona nieważność postępowania spowodowała, że bezprzedmiotowe stało się rozpatrywanie pozostałych zarzutów wypełniających obie podstawy kasacyjne, w tym zasadniczego zarzutu podniesionego w stosunku do zaskarżonego orzeczenia, czy i z jakich przyczyn można było przyjąć, że wnioskodawczyni nie przysługiwała ochrona z powodu zawarcia z N. N. w dobrej wierze umowy z dnia 1 grudnia 1979 r. sprzedaży nieruchomości, a jednocześnie przysługiwał jej przymiot posiadacza w dobrej wierze nieruchomości objętej w posiadanie w dniu 29 grudnia 1979 r.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, 398²¹ i 13 § 2 k.p.c.