

POSTANOWIENIE

11 kwietnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Mariusz Załucki (przewodniczący)

SSN Kamil Zaradkiewicz

SSN Dariusz Pawłyszcz (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 11 kwietnia 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej B.R.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z 17 grudnia 2020 r., III Ca 2117/19,
wydanego w sprawie z wniosku B.R.

z udziałem M.P., J.J., K.K., A.R. i M.T.

o zasiedzenie,

**uchyla w całości zaskarżone postanowienie oraz
postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi z
29 maja 2019 r., VIII Ns 165/15, i przekazuje sprawę do
ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi -
Widzewa w Łodzi pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o
kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

Dariusz Pawłyszcz

Mariusz Załucki

Kamil Zaradkiewicz

(M.M.)

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni wniosła o stwierdzenie zasiedzenia przez siebie oraz swoją matkę i brata udziałów po 1/6 w 4 działkach z dniem 1 stycznia 1985 r. W toku postępowania wniosek został rozszerzony na udział 1/6 w piątej działce.

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa postanowieniem z 29 maja 2019 roku, VIII Ns 165/15, oddalił wniosek.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że działki będące przedmiotem wniosku powstały na skutek podziału nieruchomości kupionej przez dziadków wnioskodawczyni w 1901 roku. Dziadkowie mieli 8 dzieci i posiadali także inne nieruchomości. W miarę usamodzielniania się dzieci otrzymywały one do używania części nieruchomości. W przyszłości ziemia miała zostać podzielona tak, aby każde dziecko otrzymało swoją część. Po śmierci jednego z synów właścicieli w 1947 roku wdowa po nim wyszła za mąż za jego brata, ojca wnioskodawczyni. Działką kupioną w 1901 roku władali ojciec wnioskodawczyni i jego pasierbica (jednocześnie bratanica). Ojciec wnioskodawczyni po śmierci żony (matki pasierbicy) w 1951 r. ożenił się ponownie, z tego związku pochodzi wnioskodawczyni i jej brat.

Pasierbica 20 marca 1975 r., bez wiedzy ojczyma (wują) i jego nowej rodziny, uzyskała na siebie i męża akt własności ziemi na działkę nabytą w 1901 roku. Akt własności został wydany na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (u.u.w.g.r.), na mocy której z dniem 4 listopada 1971 r. niektóre nieruchomości rolne z mocy prawa stały się własnością ich samoistnych posiadaczy. Następnie nowi właściciele i ich następcy prawni podzieli działkę na 3 działki, a jedna z nich uległa później podziałowi na 3 kolejne działki. W ten sposób powstało 5 działek będących przedmiotem postępowania.

Ojciec wnioskodawczyni zmarł [...]1975 roku, a spadek po nim nabyli po 1/3 żona (matka wnioskodawczyni) i dwoje dzieci (wnioskodawczyni i jej brat). Następcą prawnym brata wnioskodawczyni, na mocy testamentu, został syn wnioskodawczyni.

Wnioskodawczynie wywodziła zasiedzenie udziałów po 1/6 z faktu wspólnego samoistnego posiadania niepodzielonej działki, nabytej przez jej dziadków w 1901 roku, w udziałach po 1/2 przez swojego ojca i jego pasierbicę, a następnie podziału udziału ojca na 3 równe udziały. Po śmierci wnioskodawczynie do postępowania w jej miejsce wstąpiła jej córka (syn wnioskodawczynie już był uczestnikiem jako spadkobierca brata wnioskodawczynie).

Sąd Rejonowy uznał, że matka pierwotnej wnioskodawczynie z dziećmi po 4 listopada 1971 r. samoistnie posiadali tylko części dwóch z 5 działek, lecz wnioskodawczynie nie oznaczyła posiadanej przez siebie części, co uniemożliwiło stwierdzenie zasiedzenia tej części. Dlatego Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżyli wspólną apelacją córka i syn pierwotnej wnioskodawczynie wnosząc o jego zmianę przez stwierdzenie zasiedzenia udziałów po 1/6 w 4 działkach (pominęli we wnioskach apelacji piątą działkę). Zaskarżonym postanowieniem Sąd drugiej instancji oddalił apelację przyjmując za własne ustalenia i oceny Sądu pierwszej instancji.

Wnioskodawczynie w skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie:

1) prawa materialnego:

a) art. 172 § 1 w zw. z art 176 k.c. przez uznanie, że jej dziadek posiadał 1/2 udziału w niepodzielonej działce w złej wierze w chwili objęcia go w samoistne posiadanie, oraz uznanie, że do zasiedzenia konieczne jest oznaczenie we wniosku części działki objętej w posiadanie;

b) art. 339 w zw. z art. 341, 340 i 7 k.c. przez błędną wykładnię prowadzącą do oddalenia wniosku o zasiedzenie;

c) art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie mimo spełnienia przesłanek zasiedzenia;

d) art. 2, 7 i 64 Konstytucji przez oddalenie wniosku z przyczyn formalnych, a w szczególności wykładnię art. 321 k.p.c. sprzeczną z istotą postępowania o zasiedzenie;

e) art 1 u.u.w.g.r. przez uznanie, że akt własności ziemi wydany z naruszeniem prawa stanowi postawę do stwierdzenia nabycia własności ziemi oraz potwierdzenia posiadania samoistnego osoby uwłaszczonej;

2) przepisów postępowania:

a) art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że stwierdzenie zasiedzenia części działek stanowiłoby wykroczenie poza granice wniosku o stwierdzenie zasiedzenia udziałów we wszystkich działkach;

b) art. 610 § 1 w związku z art. 677 k.p.c. przez uznanie, że sąd pierwszej instancji nie ma obowiązku ustalenia z urzędu powierzchni i granic nieruchomości posiadanej samoistnie przez skarżących i ich poprzedników prawnych;

c) art. 328 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez pominięcie faktu, że akt własności ziemi został wydany bez udziału rzeczywistych właścicieli, a pierwotna wnioskodawczyni dowiedziała się o wydaniu aktu dopiero w 1991 roku;

d) art. 227 w zw. z art. 232, 278, 292 i 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie przeprowadzenia z urzędu dowodu z biegłego, mimo iż w sprawie zostały złożone dwie mapy, w których geodeci dokonali podziału działek w inny sposób.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Na podstawie art. 610 § 1 k.p.c. do orzeczenia o stwierdzeniu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku. Z kolei na podstawie art. 677 § 1 k.p.c. w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku sąd jest związany wnioskiem tylko co do spadku, co do którego ma orzec, lecz nie jest związany wskazanym we wniosku kręgiem spadkobierców. Sąd z urzędu ustala, kto i w jakiej części nabył spadek. Zatem w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia sąd związany jest nieruchomością, co do której ma orzec, lecz nie jest związany twierdzeniami wniosku w zakresie charakteru posiadania samoistnego: jak wyłączni właściciele określonych części czy jak współwłaściciele i w jakich częściach. Sąd z urzędu ustala, kto i w jakim zakresie posiadał samoistnie nieruchomość oraz w jakim charakterze władał daną częścią: czy jak wyłączny właściciel czy jak współwłaściciel. Jeżeli sąd ustali samoistne posiadanie tylko części nieruchomości, zobowiązany jest z urzędu do oznaczenia tej części i stwierdzenia jej zasiedzenia w razie upływu odpowiedniego okresu samoistnego, nieprzerwanego posiadania.

Oddalenie wniosku i apelacji z powodu nieoznaczenia przez skarżących granic posiadanego samoistnie gruntu nastąpiło z naruszeniem art. 610 § 1 w związku z art. 677 § 1 k.p.c. i doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy przez sądy obydwu instancji.

Sądy obydwu instancji naruszyły także prawo materialne, tj. art. 172 k.c. Przepis stanowi o zasiedzeniu nieruchomości na skutek jej samoistnego posiadania i nie budzi wątpliwości, że posiadanie to może być faktycznym władaniem jak jedyny właściciel lub władaniem jak współwłaściciel. W tym drugim przypadku współposiadacze samoistni mogą władać nieruchomością łącznie, tj. do niepodzielnej ręki (małżonkowie, wspólnicy spółki cywilnej), lub jak współwłaściciele w częściach ułamkowych.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo wskazał różnicę między samoistnym posiadaniem nieruchomości lub jej części a samoistnym posiadaniem udziału w nieruchomości. Jednak w ślad za prawidłowym rozumieniem obowiązującego prawa nie nastąpiła prawidłowa subsumpcja, tj. przyporządkowanie ustalonego władania ojca pierwotnej wnioskodawczyni jednej z dwu postaci posiadania samoistnego: jak wyłączny właściciel lub jak współwłaściciel. Sąd Rejonowy uznał, że skarżący, jako spadkobiercy zmarłego w 1975 roku swojego dziadka, posiadali części dwóch działek, a nie udziały we wszystkich pięciu działkach. Sąd pierwszej instancji uzasadnił tą ocenę, a Sąd odwoławczy przyjął ją za własną, tylko samoistnym posiadaniem reszty nieruchomości przez przeciwników wniosku. Sądy obydwu instancji dokonały kwalifikacji korzystania z części działek przez przeciwników wniosku, lecz nie dokonały oceny korzystania z pozostałych części przez wnioskodawców.

Posiadanie udziałów w praktyce zdarza się przede wszystkim wśród spadkobierców. Jeżeli są oni świadomi, że dział spadku obejmującego nieruchomość wymaga formy aktu notarialnego, niekiedy do czasu przeprowadzenia działu spadku spadkobiercy wydzielają sobie części nieruchomości do korzystania i traktują to jako porozumienie współwłaścicieli co do sposobu współposiadania wspólnej nieruchomości. Takie korzystanie z nieruchomości jest władaniem całą nieruchomością jako współwłaściciel przy ograniczeniu korzystania z nieruchomości do części uzgodnionej przynajmniej w sposób dorozumiany z pozostałymi współwłaścicielami (art. 206 k.c.). Zdarza się,

że współwłaściciel korzystający z części nieruchomości zaczyna uważać się za wyłącznego właściciela tej części. Jednak do zakwalifikowania jego zachowania jako objęcia tej części nieruchomości w wyłączne posiadanie samoistne nie wystarczy wola wewnętrzna współposiadacza, lecz konieczne jest ujawnienie zmiany charakteru władania tą częścią wobec pozostałych współposiadaczy. Pozostali spadkobiercy muszą dostrzec, że jeden z nich już nie traktuje korzystania z części gruntu jako należnego mu zakresu współposiadania na podstawie art. 206 k.c., lecz dąży do uzyskania własności tej części - i to nie przez dokonanie działu spadku, lecz przez zasiedzenie tej części.

Poprzednicy prawni przeciwników wniosku, ujawnionych obecnie w księgach wieczystych jako właściciele poszczególnych działek, występując w 1975 roku o stwierdzenie na podstawie art. 1 u.u.w.g.r. nabycia własności całej działki kupionej przez wspólnych przodków wszystkich uczestników w 1901 roku, wykazali wolę posiadania samoistnego całej nieruchomości, podzielonej później na 5 działek. Lecz jednocześnie pasierbica ojca pierwotnej wnioskodawczynie wraz z mężem ukrywała przed ojczymem uzyskanie aktu własności, co nie pozwala na uznanie ich za wyłącznych posiadaczy samoistnych całej działki objętej aktem własności z 20 marca 1975 roku począwszy od 4 listopada 1971 r.

Skutkiem aktu własności wydanego na podstawie art. 1 u.u.w.g.r. jest nabycie własności nieruchomości z dniem 4 listopada 1971 r. Ponieważ jest to nabycie pierwotne, z tym dniem rozpoczyna się bieg terminu zasiedzenia, jeżeli posiadanie nieruchomości począwszy od 5 listopada 1971 r. nie jest zgodne ze stanem prawnym wynikającym z aktu własności. Przestaje być istotne, kto był właścicielem lub posiadaczem nieruchomości przed 4 listopada 1971 r. Przeciwno nowym właścicielom od 5 listopada 1971 r. biegło nowe zasiedzenie i należy ocenić, co w tym dniu posiadał samoistnie dziadek skarżących, zmarły 7 czerwca 1975 r.: udział 1/2 w prawie własności niepodzielonej wówczas działki, czy konkretną część tej działki. Samo wejście w życie w dniu 4 listopada 1971 r. ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych nie zmieniło charakteru posiadania. Zatem należy ocenić, czy, jak twierdziła wnioskodawczynie, jej ojciec wraz z pasierbicą współposiadali samoistnie po 1/2 całą działkę jedynie korzystając z jej różnych części, czy też każde z nich posiadało samoistnie inną część działki.

Lecz w pierwszej kolejności należy ustalić, w jaki sposób ojciec wnioskodawczyni (dziadek skarżących) uzyskał posiadanie samoistne (udziału lub części działki): w dobrej czy w złej wierze. Mimo iż na mocy decyzji z 20 marca 1975 r. nastąpiło pozbawienie znaczenia prawnego posiadania przed 4 listopada 1971 r., nie nastąpiła zmiana sposobu uzyskania posiadania. Jeżeli posiadanie przed 4 listopada 1971 r. zostało uzyskane w dobrej wierze, należy ustalić, czy do 4 listopada 1981 r. nastąpiła zmiana charakteru posiadania z posiadania udziału na posiadanie części działki lub odwrotnie. Jeżeli takiej zmiany nie było, należy stwierdzić zasiedzenie z dniem 4 listopada 1981 r. Nie ma znaczenia ewentualne dowiedzenie się o akcie własności ziemi w tym okresie, gdyż przy zasiedzeniu nieruchomości istotny jest tylko sposób uzyskania posiadania (art. 172 k.c.), czyli dobra lub zła wiara w chwili uzyskania posiadania. Dowiedzenie się o akcie własności ziemi przez posiadacza udziału w trakcie biegu zasiedzenia może mieć znaczenie tylko, jeżeli spowodowało zmianę sposobu władania częścią działki: z korzystania z niej jako uprawniony do współposiadania (art. 206 k.c.) na korzystanie jako jedyny uprawniony (art. 140 k.c.).

Natomiast jeśli pierwotne objęcie w posiadanie przez poprzednika prawnego skarżących nastąpiło w złej wierze, zasiedzenie nastąpiło dopiero 4 listopada 2001 r. ze względu na wydłużenie terminów zasiedzenia w 1990 roku. Sąd Okręgowy uznał, że sam fakt rozpoczęcia się 5 listopada 1971 r. nowego zasiedzenia, przeciwko nowym właścicielom, oznacza, że w tym dniu dziadek skarżących uzyskał posiadanie w złej wierze. Tymczasem akt własności ziemi został wydany dopiero 20 marca 1975 r. i jego rola prawna ogranicza się do skutecznego *erga omnes* stwierdzenia pierwotnego nabycia własności w dniu 4 listopada 1971 r. Decyzja administracyjna nie posiada powagi rzeczy osądzonej, a tym samym nie wiąże uczestników co do 5- lub 10-letniego posiadania nieruchomości przed 4 listopada 1971 r., mimo iż ustalenie przez organ administracyjny takiego okresu posiadania było przesłanką wydania aktu własności. Nie można wykluczyć także nieformalnego działu spadku, w wyniku którego dwóm braciom (poprzednikom prawnym wszystkich uczestników postępowania) przypadła działka nabyta przez ich rodziców w 1901 roku. Nieformalny dział spadku także był podstawą nabycia nieruchomości na podstawie art. 1 u.u.w.g.r. Decyzje wydawane na podstawie art. 12 u.u.w.g.r. nie zawierały uzasadnienia. Decyzja z 20 marca

1975 r. nawet nie doprecyzowała podstawy prawnej nabycia własności z dniem 4 listopada 1971 r. Formularz decyzji wskazywał jako podstawę art. 1 u.u.w.g.r. oraz jednocześnie jego ust. 1(niezachowanie formy aktu notarialnego) i ust. 2 (posiadanie przez 5 lub 10 lat), z instrukcją zakreślenia ust. 1 lub ust. 2, co nie zostało wykonane. Decyzja administracyjna wiąże inne organy administracyjne i sądy, tak samo jako orzeczenie sądowe wiąże na podstawie art. 365 k.p.c., lecz nie posiada powagi rzeczy osądzonej, na mocy art. 366 k.p.c. przysługującej tylko orzeczeniom sądu.

Sąd drugiej instancji z naruszeniem wskazanego wyżej zakresu związania sądu powszechnego decyzją administracyjną uznał, że wydanie 20 marca 1975 r. aktu własności oznacza wiążące ustalenie, że ojciec pierwotnej wnioskodawczynie nie posiadał samoistnie nieruchomości (ew. udziału w niej) w dniu 4 listopada 1971 r. i uzyskał posiadanie w złej wierze dopiero 5 listopada 1971 r. Zasada związania sądu decyzją administracyjną w postępowaniu cywilnym nie została jednoznacznie wyrażona w prawie (zob. szerzej uchwałę Sądu Najwyższego 7 sędziów z 9 października 2007 r., III CZP 46/07), więc trudno wymagać od skarżących wskazania przepisu naruszonego przypisaniem aktowi własności mocy, której ten akt nie posiada w sprawie o zasiedzenie. Skarżący zarzucili naruszenie art. 1 u.u.w.g.r., lecz z uzasadnienia skargi wynika, że w istocie skargą nadanie przez Sąd odwoławczy aktowi własności mocy stwierdzania czegoś więcej, niż powstania w dniu 4 listopada prawa własności na rzecz osób wskazanych w tym akcie.

Pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej są niezasadne.

Skarżący nie uzasadnili zarzutu naruszenia art. 339 w zw. z art. 341, 340 i 7 k.c. Art. 5 k.c. nie mógł zostać naruszony przez jego niezastosowanie mimo spełnienia przesłanek zasiedzenia. Przepis ten stosuje się właśnie w celu zniesienia skutków stosowania prawa zgodnie z jego literą, lecz wbrew zasadom współżycia społecznego, a skarżący zarzucili naruszenie litery prawa.

Oddalenie wniosku ze względu na ścisłe związanie żądaniem nie naruszyło art. 321 k.p.c. Wprost przeciwnie: sądy obydwu instancji orzekły zgodnie z tym przepisem, lecz wbrew art. 677 § 1 w zw. z art. 610 k.p.c. regulującemu odmiennie związanie żądaniem w postępowaniu o zasiedzenie (*lex specialis derogat legi generali*).

Zaniechanie przeprowadzenia z urzędu dowodu z biegłego było uzasadnione przy koncepcji rozstrzygnięcia przyjętej przez Sąd Okręgowy.

Ze względu na naruszenie w obydwu instancjach przepisu postępowania o orzekaniu w przedmiocie zasiedzenia, tj. art. 677 § 1 w zw. z art. 610 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił orzeczenia sądów obydwu instancji.

Dariusz Pawłyszcz

Mariusz Załucki

Kamil Zaradkiewicz

[SOP]

[ms]