

Sygn. akt II CSKP 522/22

POSTANOWIENIE

Dnia 14 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku W. K.

przy uczestnictwie H. S., M. K., Miasta Inowrocław, G.T., B.T., H. T.
i E. P.

o stwierdzenie zasiedzenia ,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 września 2022 r.,

skarg kasacyjnych uczestników postępowania: Miasta Inowrocław
oraz G. T.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Bydgoszczy

z dnia 21 maja 2019 r., sygn. akt II Ca 926/18,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Bydgoszczy do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Inowrocławiu postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2018 r. stwierdził, że wnioskodawca W. K. i uczestniczka M. K. nabyli przez zasiedzenie z dniem 22 września 2009 r. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej własność nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,2003 ha, położonej przy ulicy [...] w I., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem [...], dla której Sąd Rejonowy w

Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr [...], stanowiącej obecnie działki oznaczone w tej księdze numerami [...]/1 - o powierzchni 0,1117 i [...]/2 - o powierzchni 2,0886, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Wnioskodawca wszedł w posiadanie gruntu rolnego, którego dotyczy wnioszek o stwierdzenie zasiedzenia, w dniu 21 września 1979 r. na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego. Umową tą objęto bowiem nieruchomość w postaci działki oznaczoną numerem [...]/2 o powierzchni 2,2628 ha, stanowiącej własność W. T., dla której Sąd Rejonowy w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr [...]/2. Działkę tę od 1946 r. uprawiali dziadkowie wnioskodawcy, którzy przekazali mu gospodarstwo rolne. Uległa ona podziałowi na działkę numer [...]/1, będącą - od 28 grudnia 2015 r. - własnością uczestnika Miasta Inowrocław (Kw nr [...]) oraz działkę numer [...]/2, stanowiącą współwłasność uczestników H. T., G. T., B. T., E. P. i H. S. (Kw nr [...]/1). Od chwili zawarcia wskazanej umowy wnioskodawca uprawiał przejęte grunty samodzielnie, a od 21 listopada 1981 r. wspólnie z żoną. Wnioskodawca nie przedstawił umowy dzierżawy, na podstawie której jego poprzednicy prawni uprawiali działkę nr [...]/2. Również uczestnicy nie przedstawili dowodów wskazujących na to, że objął on tę działkę w posiadanie zależne.

Zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Skoro wnioskodawca włada przedmiotową działką jako posiadacz samoistny od 21 września 1979 r., to - uwzględniając trzydziestoletni termin zasiedzenia przewidziany w art. 172 k.c. dla posiadacza będącego w złej wierze - nabył wraz z żoną jej własność przez zasiedzenie z dniem 22 września 2009 r. W tym czasie część tej działki, stanowiąca obecnie działkę nr [...]/1, nie przeszła jeszcze na własność Miasta Inowrocław jako grunt przeznaczony pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych; nastąpiło to dopiero z dniem 28 grudnia 2009 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy postanowieniem zaskarżonym skargami kasacyjnymi oddalił apelacje uczestników Miasta Inowrocław oraz u G. T.,

korygując postanowienie Sądu Rejonowego przez stwierdzenie, że zasiedzenie nastąpiło z dniem 1 stycznia 2011 r.

Sąd Okręgowy zasadniczo zaaprobował ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy. Ustalił jednak - odmiennie niż Sąd pierwszej instancji - że wnioskodawca wszedł w posiadanie gruntu o powierzchni 2,2628 ha na podstawie umowy z dnia 21 września 1979 r., nr [...], sporządzonej w Urzędzie Miasta Inowrocław przed Wiceprezydentem tego Miasta jako posiadacz zależny. Wynika to jednoznacznie z treści tej umowy, mającej moc dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 244 § 1 k.c., którego nieprawdziwości uczestnicy nie wykazali. W. T. zmarł w 1962 r., stąd uzasadniony jest wniosek, że umowę dzierżawy z dziadkami wnioskodawcy zawarł wcześniej.

Zgodnie z art. 695 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 1965 r., umowa dzierżawy może być zawarta na czas dziesięciu lat a po ich upływie – na dalsze trzy lata z możliwością przedłużenia na kolejne trzy lata; Pod rządami Kodeksu zobowiązań umowa dzierżawy mogła zostać zawarta nawet na okres trzydziestu lat. Stosownie do art. I przepisów wprowadzających Kodeks cywilny, do zobowiązań powstałych wcześniej i istniejących w chwili wejścia w życie tej regulacji stosuje się przepisy nowe (Kodeksu cywilnego), z dniem wejścia ich w życie. Jeżeli zatem W. T. zawarł umowę dzierżawy z dziadkami wnioskodawcy nawet na trzydzieści lat, to z dniem 1 stycznia 1965 r. przekształciła się ona w dzierżawę dziesięcioletnią, która – po jej dwukrotnym przedłużeniu na trzyletnie okresy – mogła trwać nie dłużej niż szesnaście lat (do 1 stycznia 1981 r.). Po upływie tego okresu wnioskodawca i jego żona nie byli już dzierżawcami przedmiotowego gruntu. lecz posiadaczami samoistnymi, gdyż tak się czuli i byli postrzegani przez sąsiadów i przemawia za tym domniemanie przewidziane w art. 339 k.c. Bieg terminu zasiedzenia zaczął więc biec od dnia stycznia 1981 r. i upłynął z dniem 1 stycznia 2011 r. Bieg tego terminu nie został przerwany wskutek ujawnienia w 2001 r. w księdze wieczystej aktualnych właścicieli nieruchomości - następców prawnych W. T., gdyż wniosek złożony w tym przedmiocie przez G. T. nie zmierzał do odzyskania tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał za bezzasadne apelacje uczestników zmierzające do wykazania braku przesłanek do uwzględnienia wniosku o zasiedzenie. Dokonując korekty zaskarżonego postanowienia, wskazał, że nie jest związany zarzutami naruszenia prawa materialnego, a prawidłowe ich zastosowanie uzasadnia stwierdzenie, że zasiedzenie nastąpiło w innej dacie.

Uczestnik Miasto Inowrocław w skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonej w art. 398³ §1 pkt 1 i 2 k.p.c., wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i oddalenie wniosku o zasiedzenie. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił niewłaściwe zastosowanie art. 172 § 2 w związku z art. 336 k.c. oraz art. 339 k.c. Druga zaś podstawę wypełniła zarzutami naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.c.

Uczestnik G. T. w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, zarzucił niewłaściwe zastosowanie: art. 695 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 1965 r. oraz art. 695 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 4 listopada 1971 r. do 30 września 1990 r.: art. 660 w związku z art. 694 k.c.; art. 6 k.c.; art. 674 w związku z art. 694 k.c. i art. 339 w związku z art. 6 i art. 172 § 1 k.c. oraz błędną wykładnię art. 695 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 1965 r. oraz art. 695 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 4 listopada 1971 r. do 30 września 1990 r. Powołując się zaś na podstawę napuszenia przepisów postępowania, zarzucił obrazę art. 328 § 2 w związku z art. 233§ 1 i art. 391 § 1 k.p.c.

Wnioskodawca w odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestnika Miasta Inowrocław wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

U podstaw zaskarżonego postanowienia legło stwierdzenie, że wnioskodawca objął we władanie działkę będącą przedmiotem postępowania jako posiadacz zależny, a jego posiadanie w tym charakterze przekształciło się wraz z wygaśnięciem umowy dzierżawy w posiadanie samoistne, otwierające drogę do nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie. Taki bieg zdarzeń

istotnie może wykreować układ stosunków prowadzący do zasiedzenia, jednak nie można odmówić słuszności zarzutom skarżących, podważającym ocenę, że miało to miejsce w konkretnym stanie faktycznym.

Posiadacz rzeczy może zmienić swoje posiadanie zależne w posiadanie samoistne. Przekształcenie takie – co podkreśla się w orzecznictwie - wymaga jednak uzewnętrznienia. Zmiana musi zostać zaimanifestowana w sposób jednoznaczny i wskazywać na wolę władania *cum animo rem sibi habendi* w sposób widoczny dla właściciela i otoczenia.; samą intencję zmiany i świadomość posiadania samoistnego uznaje się za niewystarczające (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z 13 marca 1998 r., I CKN 538/97; z 5 marca 1999 r., III CKN 214/98; z 29 września 2004 r., II CK 550/03; z 20 czerwca 2012 r., I CSK 561/11 – nie publ.).

Sąd Okręgowy powiązał zmianę charakteru posiadania wnioskodawcy i jego żony niejako automatycznie z wygaśnięciem umowy dzierżawy w następstwie upływu terminu jej obowiązywania. Wskazał, że od tej chwili czuli się oni posiadaczami samoistnymi i tak byli postrzegani przez sąsiadów. Podkreślił przy tym, że nikt z uczestników nie wzruszył domniemania wynikającego z art. 339 k.c. Trafnie zarzucili skarżący, że ocena ta budzi istotne zastrzeżenia.

Sąd Okręgowy nie wskazał żadnego konkretnego przejawu zaimanifestowania woli zmiany charakteru posiadania wnioskodawcy i jego żony. Z ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia wynika, że posiadanie to było wykonywane w taki sam sposób zarówno w czasie trwania stosunku dzierżawy, jak i po jego wygaśnięciu. Wobec braku uzewnętrznienia zmiany charakteru posiadania nie jest jasne, dlaczego Sąd Okręgowy uznał, że sąsiedzi małżonków W. i M. K. zaczęli postrzegać ich jako posiadaczy samoistnych. Nie sposób przy tym uznać, że na rzecz samoistnego charakteru posiadania wnioskodawcy przemawiać może domniemanie przewidziane w art. 339 k.c., skoro objął on nieruchomość będąca przedmiotem sporu w posiadanie zależne i nie uzewnętrzniał woli zmiany charakteru tego posiadania. Trafnie podnieśli skarżący, że ciężar dowodu wykazania takiej zmiany spoczywał na wnioskodawcy.

Sąd Apelacyjny wyszedł z odmiennych, wadliwych, założeń, co nie pozwoliło skutecznie odeprzeć podniesionych przez skarżących zarzutów naruszenia art. 339 w związku z art. 6 k.c. i art. 172 k.c.

Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nie wynika przy tym, na jakiej podstawie Sąd Okręgowy uznał, że umowa dzierżawy łącząca W. T. z poprzednikami prawnymi wnioskodawcy została zawarta na czas oznaczony mimo, że z tą właśnie przesłanką łączył wygaśnięcie tego stosunku prawnego, co uniemożliwia przeprowadzenia kontroli zaskarżonego postanowienia w kontekście zarzutów uczestnika G. T. naruszenia art. 695 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 1965 r. oraz art. 695 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 4 listopada 1971 r. do 30 września 1990 r., a także art. 660 w związku z art. 694 k.c., a usprawiedliwia podniesiony przez obu skarżących zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.

Z tych względów Sąd najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

[as]