

POSTANOWIENIE

Dnia 27 lipca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Karol Weitz

w sprawie z wniosku R. F. i M. G.

przy uczestnictwie M. C., J. D., X. X., J. S., R. Ż., Y. Y., J. K., W. S., A. W., E. S.,
E. P. i M. S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 27 lipca 2018 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy M. G.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 25 sierpnia 2016 r., sygn. akt IV Ca [...],

1) oddala skargę kasacyjną,

2) przyznaje ze środków Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w K.) na rzecz adw. D. A. kwotę 900 (dziewięćset) zł powiększoną o należny podatek od towarów i usług tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej skarżącemu z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w B. oddalił wniosek M. G. R. F. o stwierdzenie nabycia przez wnioskodawców w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości o powierzchni 0,2827 ha, położonej w S., objętej księgą wieczystą [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B., w której jako właściciele byli wpisani I. B., ciotka wnioskodawców i jej mąż W. B.

Po rozpoznaniu apelacji wnioskodawców, Sąd Okręgowy w K. zmienił zaskarżone postanowienie tylko w zakresie kosztów postępowania, zaś w pozostałej części oddalił apelację.

Sąd ustalił, że grunty położone w S. wchodziły uprzednio w skład gospodarstwa rolnego J. i J. G., rodziców F. G. i jego trzech sióstr I. (*primo voto* P., *secundo voto* B.), H. (po mężu Ż.) i M. (po mężu K.). Po śmierci ich ojca, matka - J. G. dokonała w 1949 r. nieformalnego faktycznego podziału gruntów między dzieci. Rodzice wnioskodawców - F. i Z. małżonkowie G. na podstawie aktu własności ziemi z dnia 28 listopada 1974 r. stali się właścicielami szeregu działek, w tym między innymi działki nr [...]. Działka ta została w 1976 r. przekazana przez F. jego siostrze I. (wówczas P.) na podstawie rodzinnych uzgodnień. I. P. (po mężu B.) samoistnie posiadała i korzystała z niej od 1976 r. Działka ta została następnie podzielona na działki nr [...]/1 i [...]/2, działka nr [...]/2 została sprzedana Skarbowi Państwa. Na podstawie aktu własności ziemi z dnia 4 września 1979 r. I. P. stała się właścicielką działek nr [...]/1 i [...] o powierzchni 0,2827 ha, położonych w S.. Na podstawie umowy darowizny w formie aktu notarialnego z dnia 16 stycznia 1981 r. darowała udział w ½ części swojemu mężowi W. B.. Na podstawie tego aktu własności oraz umowy darowizny w założonej dla działek nr [...]/1 i [...] w księdze wieczystej (aktualnie [...]) ujawniono I. B. i W. B. jako współwłaścicieli nieruchomości w udziałach po ½ części.

Decyzją Wojewody [...] z dnia 26.10.1988 r., utrzymaną w mocy decyzją Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 8 grudnia 1988 r., stwierdzono nieważność czterech bliżej w niej opisanych aktów własności ziemi

uwłaszczających F. i Z. małżonków G., I. P., S. i H. Ż. oraz M. i W. K.. Sprawa uregulowania własności tych nieruchomości została skierowana do Sądu Rejonowego w B., przed którym toczyło się następnie postępowanie uwłaszczeniowe o sygnaturze I Ns [...]. W postępowaniu tym uczestniczyli wszyscy wyżej wymienieni zainteresowani ówcześni samoistni posiadacze tych gruntów, w tym F. i Z. G., M. G. w charakterze ich pełnomocnika, a także I. B. i W. B., S. i H. Ż. oraz M. i W. K.. Sąd Rejonowy dopuścił w tej sprawie dowody z dokumentów, zeznań świadków i stron oraz opinii biegłego sądowego. Uczestnicy postępowania byli bliskimi krewnymi (rodzeństwo G. i ich małżonkowie). Sąd Rejonowy w B. postanowieniem z dnia 6 września 1989 r. w sprawie I Ns [...] stwierdził, że z dniem 4 listopada 1971r. małżonkowie I. B. i W. B. nabyli na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej własność działki nr [...] /1 o powierzchni 2827 m², zaś F. i Z. G. z dniem 4 listopada 1971r. nabyli na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej własność nieruchomości o powierzchni 14 758 m², składającej się z działek nr [...], opisane na mapie sporządzonej przez biegłego M. R. w dniu 27 czerwca 1989 r. Postanowienie to uprawomocniło się wobec jego niezaskarżenia przez któregokolwiek z uczestników postępowania.

Umową w formie aktu notarialnego z dnia 23 listopada 1989 r. F. i Z. G. przekazali synowi M. G. gospodarstwo rolne położone w S. w zamian za rentę, składające się z działek nr [...] o łącznej powierzchni 1,4758 ha, wpisane do księgi wieczystej Kw nr [...]. F. G. zmarł w 1991 r., a Z. G. w 2004 r. Spadek po nich nabyli wnioskodawcy M. G. i R. F..

Małżonkowie I. i W. B. posiadali od 1976 r. samodzielnie opisaną w postanowieniu Sądu Rejonowego w B. z dnia 6 września 1989 r. w sprawie I Ns [...] działkę nr [...] /1, składającą się z działek nr [...] /1 i [...] (nowy numer [...] /1 nadano działkom nr [...] /1 i [...] w 1984 r. po odnowieniu operatu) o powierzchni 0,2827 ha, korzystali z niej gospodarczo oraz zamieszkiwali do śmierci w wybudowanym na niej domu przy ul. K. nr [...], byli tam zameldowani, opłacali podatek od nieruchomości, dokonywali w zajmowanym budynku przeglądów kominiarskich, instalacji gazowych, zawierali umowy o dostawę wody. I. B. zmarła w 1999 r., zaś W. B. w 2010 r. Spadek po nich nabyli uczestnicy postępowania Y. Y., M. C., A. W., J. S. i W. S.

Rozpoznając apelację wnioskodawców od postanowienia z dnia 25 maja 2015 r., Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz jego ocenę prawną, poszerzając i uzupełniając argumentację prowadzącą do konkluzji, że M. G. i R. F. nie wykazali, aby ich rodzice F. i Z. G. oraz następnie oni sami jako ich następcy prawni, posiadali samoistnie działkę nr [...]/1 (składającą się z działek nr [...] i [...]) przez okres i w sposób skutkujący jej nabyciem w drodze zasiedzenia.

Zebrane w sprawie dowody wskazywały, w ocenie Sądu drugiej instancji, że początkowo w posiadaniu F. i Z. G. znajdowała się w okresie od 1949 do 1976 r. tylko część działki oznaczonej aktualnie nr [...]/1, a mianowicie działka oznaczona poprzednio nr [...], którą przekazali I. P. w 1976 r. i która następnie uległa podziałowi na działki nr [...]/1 i [...]/2. Natomiast żaden dowód nie wskazuje, że kiedykolwiek F. i Z. G., posiadali całą nieruchomość oznaczoną nr [...]/1 (składającą się z działek nr [...]/1 i [...]). Nie ma także dowodów na to, że kiedykolwiek traktowali ją jako swoją własność, o czym świadczą nie tylko dowody zawarte w aktach I Ns [...], ale także dowód z umowy notarialnej przekazania M. G. gospodarstwa rolnego, w skład którego nie wchodziły działki nr [...]/1 i [...]. Sąd Okręgowy uznał przy tym, że przed przekazaniem tej działki I. P., małżonkowie F. i Z. G. posiadali ją w złej wierze, albowiem objęli posiadanie nieruchomości na podstawie czynności rozporządzającej nieruchomością, zdziałanej bez zachowania formy aktu notarialnego. Z ustaleń faktycznych wynika ponadto niewątpliwie, że od 1976 r. nieruchomość tę nieprzerwanie posiadała I. B. i jej mąż W. B., którzy ponadto zostali na niej uwłaszczeni prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w B. z dnia 6 września 1989 r. w sprawie I Ns [...], zaś po ich śmierci nieruchomość posiadają ich następcy prawni - uczestnicy postępowania. Okoliczności te wynikają przede wszystkim z dokumentów zawartych w aktach postępowania uwłaszczeniowego o sygnaturze I Ns [...], które, w ocenie Sądu, mają najistotniejsze znaczenie dla sprawy ze względu na to, że uczestniczyli w tym postępowaniu wszyscy ówcześni posiadacze spornych gruntów, najlepiej zorientowani we wzajemnych relacjach. Uczestnikiem tego postępowania był ponadto wnioskodawca w niniejszej sprawie M. G.. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawców jako pozbawioną podstaw, korygując jedynie wadliwe rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za pierwszą instancję.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca M. G. zarzucił naruszenie art. 172 § 1 w zw. z art. 176 k.c., art. 5 k.c., art. 7 k.c., art. 234 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c., art. 172 § 1 k.c. w zw. z 7 k.c. oraz w zw. z art. 358 § 2 kodeksu zobowiązań. Zarzucił także uchybienie art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z 13 § 2 k.p.c. oraz art. 328 w zw. 391 k.p.c. i art. 361 k.p.c. Opierając się na tych podstawach, wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie jest zasadny zarzut uchybienia art. 328 (powinno być art. 328 § 2) w zw. z art. 391 (powinno być art. 391 § 1) k.p.c., albowiem wbrew wywodom skarżącego, sprowadzającym się w istocie do kwestionowania oceny dowodu z opinii biegłego i poczynionych na podstawie tej opinii ustaleń faktycznych, uzasadnienie to odpowiada wymaganiom zawartym w art. 328 § 2 k.p.c. i pozwala na poddanie orzeczenia kontroli kasacyjnej.

Sąd Okręgowy nie dopuścił się także naruszenia art. 365 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w sposób wskazany w skardze kasacyjnej, a więc przez wadliwe przyjęcie, że prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w B. w sprawie I Ns [...] wyłączyło możliwość nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez skarżącego w drodze zasiedzenia. Zarzut ten nie jest osadzony ani w ustaleniach faktycznych Sądu Okręgowego, ani też w jego rozważaniach prawnych. Skarżący kwestionuje z jednej strony treść prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w B. z dnia 6 września 1989 r. w sprawie I Ns [...], a z drugiej strony wywodzi, że zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. prawomocne orzeczenie wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, ale także inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej. Przytoczone przez skarżącego dla uzasadnienia omawianego zarzutu orzeczenia Sądu Najwyższego nie są adekwatne do realiów niniejszej sprawy, albowiem odnoszą się do mocy wiążącej aktu własności ziemi w sytuacji, gdy nieruchomość nimi objęta była w posiadaniu innej osoby niż w decyzji tej wskazana (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1993 r., III CZP 57/93, OSNC 1993 r., nr 12, poz. 222).

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie 172 § 1 w zw. z art. 176 k.c., w zw. z art. 5 i 7 k.c. przez wadliwe przyjęcie, iż M. G. nie nabył w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości objętej wnioskiem z uwzględnieniem terminu posiadania właściwego dla posiadaczy kontynuujących posiadanie poprzedników, którzy objęli posiadanie w dobrej wierze. Zarzut ten łączy się z zarzutem naruszenia art. 234 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c., art. 172 § 1 k.c. w zw. z 7 k.c. oraz w zw. z art. 358 § 2 kodeksu zobowiązań przez pominięcie przez Sąd Okręgowy domniemania dobrej wiary rodziców wnioskodawcy przy objęciu przez nich w posiadanie części działki objętej wnioskiem o zasiedzenie (w granicach działki nr [...]), dobrej wiary znajdującej ponadto oparcie w treści art. 358 § 2 kodeksu zobowiązań, uchylającym skutki niezachowania formy przy faktycznym wykonaniu darowizny.

Zarzuty te są jednak skonstruowane w oderwaniu od wiążących Sąd Najwyższy ustaleń, stanowiących podstawę faktyczną zaskarżonego postanowienia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Zasiedzenie jest sposobem nabycia prawa własności nieruchomości przez nieuprawnionego posiadacza na skutek długotrwałego posiadania, którego okres jest zależny od dobrej lub złej wiary posiadacza (art. 172 § 1 k.c.). Do nabycia własności przez zasiedzenie konieczne są zatem dwie przesłanki: samoistne posiadanie i upływ czasu przewidzianego w ustawie. Kluczowe jest więc samoistne posiadanie nieruchomości, którego rodzice wnioskodawcy bezspornie nie wykonywali od 1976 r.

Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, że wnioskodawcy nie byli konsekwentni w swoich twierdzeniach i wskazywali na różne daty objęcia nieruchomości w posiadanie przez ich ojca F. urodzonego w 1918 r. (rok 1942, 1934, 1918, 1964). Twierdzili ponadto, że I. B. objęła w posiadanie tę nieruchomość w 1983 r. Jednakże, jak to podniesiono, Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami Sądu drugiej instancji, a z nich wynika, że F. i Z. G. objęli przedmiotową działkę w posiadanie na skutek nieformalnego podziału rodzinnych gruntów dokonanego przez J. G. w 1949 r., następnie działka ta od 1976 r. pozostawała w nieprzerwanym posiadaniu siostry F., I. B. (wówczas P.), jej męża W. B., zaś po ich śmierci (2010 r.) w posiadaniu ich następców prawnych i taki stan rzeczy trwał w dacie złożenia wniosku o zasiedzenie (styczeń 2012 r.). Z ustaleń tych wynika

ponadto, że wnioskodawca M. G. nie posiadał nigdy działki objętej wnioskiem o zasiedzenie, a rodzice F. i Z. G. przekazali mu gospodarstwo rolne w zamian za rentę, w skład którego także ta działka nie wchodziła. Należy przy tym podkreślić, że zasadnie Sąd Okręgowy akcentował, że najpełniej intencje bliskich członków rodziny G. w zakresie podziału i samoistnego posiadania gruntów odzwierciedla postępowanie uwłaszczeniowe o sygnaturze I Ns [...]. Wnioskodawca ostatecznie nawet nie wskazał, w jakim okresie posiadał samoistnie działkę objętą wnioskiem i w jakiej dacie nabył w związku z tym w drodze zasiedzenia prawo jej własności. Wiążące Sąd Najwyższy ustalenia faktyczne dają natomiast podstawę do przyjęcia prawidłowości oceny prawnej Sądu Okręgowego, że nie ziściły się wskazane w art. 172 k.c. przesłanki zasiedzenia tej nieruchomości przez wnioskodawcę. Podzielić także należy w całości rozważania prawne Sądu Okręgowego dotyczące złej wiary rodziców wnioskodawcy w momencie objęcia w posiadanie działki nr [...], przekazanej następnie w 1976 r. I. B.

W tej sytuacji orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).