

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

*SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)*

*SSN Jan Górowski (sprawozdawca)*

*SSN Marian Kocon*

w sprawie z wniosku Gminy J.  
przy uczestnictwie Skarbu Państwa-Starosty N. i I. F.  
o zasiedzenie nieruchomości,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 5 lutego 2010 r.,  
skargi kasacyjnej uczestniczki I. F.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w N.  
z dnia 27 listopada 2008 r., sygn. akt III Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną oraz wnioski wnioskodawczyni i uczestnika o przyznanie kosztów postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2006 r. Sąd Rejonowy w N., stwierdził, że Gmina J. nabyła przez zasiedzenie działkę ewidencyjną zmodyfikowaną nr 12253 o pow. 0,0872 ha z dniem 1 stycznia 2005 r., położoną w L.

Ustalił, że uczestniczka I. F. figuruje jako właścicielka działki ewidencyjnej nr (...) położonej w L. w księdze wieczystej nr (...). Uległa ona podziałowi na działki ewidencyjne nr (...)/1, (...)/2 i (...)/3. Działka ewidencyjna (...)/3 stanowi działkę ewidencyjną zmodernizowaną nr 1.(...) o pow. 0,0872 ha. Uczestniczka I. F. nabyła prawo własności działki ewidencyjnej nr 7.(...) położonej w L., wraz z innymi działkami

na podstawie zapadłego w sprawie o uregulowanie własności gospodarstwa rolnego postanowienia Sądu Rejonowego w N. z dnia 12 listopada 1987 r., przy jednoczesnym obciążeniu tej nieruchomości prawem dożywocia na rzecz M. C. Działka ewidencyjna nr 7.(...) powstała z części parceli I kat. 7.(...) z lwh 544 gm. kat. L., której prawo własności na karcie B wpisane było na księdza J. B. w  $\frac{3}{4}$  częściach i dr J. B. w  $\frac{1}{4}$  części.

Działka ta jest ogrodzona ogrodzeniem stałym z metalowej siatki, umocowanej na słupkach metalowych i podmurówce. Jest zabudowana budynkiem dwupiętrowym i prowizorycznym garażem blaszanym.

W 1973 r. J. W. i J. A. działający w imieniu Urzędu Gminy w J. podjęli rozmowy z księdzem J. B. w sprawie budowy na przedmiotowej działce domu nauczyciela. Na podstawie uproszczonego planu zagospodarowania ustalono, że budynek może zostać na niej zlokalizowany, o ile w drodze negocjacji zostanie pozyskana jej własność. Gmina J. nabyła w drodze nieformalnej darowizny przedmiotową działkę w 1974 r., pod warunkiem, że ksiądz uzyska prawo do zabudowy pozostałej jej części budynkiem mieszkalnym i gospodarczym od strony południowo-zachodniej wraz z prawem przejazdu po przedmiocie sporu, a od strony północno-wschodniej działka ominię obszar z posadzonymi drzewami owocowymi. Jednocześnie uzgodniono, że koszty czynności geodezyjnych poniesie Gmina, a jedno z mieszkań w budynku domu nauczyciela zostanie przeznaczone dla lekarza lub dentysty. Budynek wybudowano w 1976 r., po czym został on przekazany do zarządu Gminnemu Dyrektorowi Szkół.

Sąd Rejonowy ocenił, że Gmina J. samodzielnie posiada działkę od 1974 r. na podstawie nieformalnej umowy darowizny uzyskanej od księdza J. B. i było to posiadanie samoistne. Jeżeli w 1974 r. w księdze wieczystej jako właściciel działki figurował J. B. i nieznanymi z miejsca pobytu J. B., to wnioskodawca zwracając się do tego pierwszego celem uzyskania działki, miał podstawy przypuszczać, że zwraca się do jej właściciela, a nawet, gdy w czasie trwania inwestycji miały miejsce nieprawidłowości formalno prawne to i tak nie oddziaływały na charakter tego władania. Jako podstawę uwzględnienia wniosku wskazał art. 172 § 2 k.c.

Apelację uczestniczki I. F. od tego orzeczenia Sąd Okręgowy w N. oddalił postanowieniem z dnia 23 marca 2007 r.

W wyniku skargi kasacyjnej tej uczestniczki Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 25 czerwca 2008 r. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Podniósł między innymi, że Sąd drugiej instancji nie rozważył, czy i jaki wpływ na bieg terminu zasiedzenia miało przeprowadzone w 1987 r., na

wniosek skarżącej, postanowienie o stwierdzenie nabycia przez nią własności między innymi spornej działki na podstawie przepisów ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

Zauważył, że skoro Skarb Państwa nie uczestniczył w postępowaniu uwłaszczeniowym, to argumentacja skarżącej prowadząca do wniosku, że doszło do przerwania biegu zasiedzenia wywołuje poważne wątpliwości (uczestniczka podnosiła, że do wystąpienia przerwy wystarcza sama wiedza posiadacza odnośnie jego wszczęcia).

Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że skarżąca nietrafnie wskazywała na konieczność przeniesienia posiadania spornej działki pomiędzy Skarbem Państwa a Gminą decyzją przewidzianą w art. 18 ust.1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.), podkreślając, iż stanowiła ona ustawowe poświadczenie, że gmina stała się z mocy prawa z dniem 27 października 1990 r. właścicielem określonych składników mienia ogólnonarodowego wymienionych w art. 5 ust. 1 tej ustawy, dotychczas należących do Skarbu Państwa. Decyzja taka nie mogła więc potwierdzić żadnych innych zdarzeń, w tym także przeniesienia posiadania nieruchomości stanowiących własność osób trzecich. W końcu zauważył, że w judykaturze zostało już wyjaśnione, że decyzja wojewody stwierdzająca nabycie przez gminę nieruchomości nienależącej do mienia państwowego byłaby nieważna ze skutkami przewidzianymi w art. 156 § 1 k.p.a. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1992 r., III CZP 157/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 84).

Po ponownym rozpoznaniu sprawy postanowieniem z dnia 27 listopada 2008 r., Sąd Okręgowy ponownie oddalił apelację uczestniczki, oceniając, że przeprowadzony dowód z jej przesłuchania nie dawał podstawy do dokonania odmiennych od dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń. Wskazał, na okoliczności świadczące o braku konsekwencji w zeznaniach tej zainteresowanej, niemniej zauważył, że przesłuchiwana potwierdziła, iż Urząd Gminy nie pytał o zgodę przy rozpoczęciu budowy i nie sprzeciwiała się jej prowadzeniu, podobnie jak ksiądz B. Poza tym podkreślił, że I. F. jak i M. C. nie sprzeciwiały się budowie ogrodzenia przez wnioskodawczynię. Odnosząc się do pisma skarżącej złożonego przed rozprawą apelacyjną, w którym twierdziła, że wszelkie poważniejsze przedsięwzięcia, po wybudowaniu budynku były podejmowane po uzgodnieniu z nią i do dołączonych do niego kserokopii dokumentów podniósł, że

uczestniczka nie potrafiła sprecyzować, na udowodnienie jakich okoliczności je przedstawiła.

Sąd Okręgowy ponownie potwierdził stanowisko Sądu pierwszej instancji, że wnioskodawczyni wykazała przewidziane w art. 172 k.c. przesłanki zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, w tym niezbędny upływ terminu. Wyraził pogląd, że dla biegu terminu zasiedzenia nie miało znaczenia przeprowadzone przez skarżącą postępowanie uwłaszczeniowe, gdyż nie doprowadziło ono do przerwy biegu zasiedzenia o jakim mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c., skoro uczestnikiem tego postępowania nie był Skarb Państwa. Odwołując się do judykatury podkreślił, że czynności podjęte w celu ustalenia w wyniku uwłaszczenia własności nieruchomości, przerywają bieg zasiedzenia tylko wtedy, gdy toczą się przeciwko lub przy udziale osoby, na rzecz której zasiedzenie biegnie. Podkreślił, że w postępowaniu uwłaszczeniowym uczestniczka nie ujawniła faktu postawienia na przedmiotowej działce domu nauczyciela przez poprzednika wnioskodawcy, co doprowadziłoby do wezwania go do udziału w sprawie.

Uczestniczka w skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez ich niezastosowanie (brak subsumpcji) i na naruszeniu przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 244 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. przez rozstrzygnięcie sprawy z pominięciem dokumentu urzędowego w postaci protokołu nr 839 ustalenia potrzeb i uprawnień uwłaszczeniowych z dnia 19 grudnia 1979 r. obejmującego zeznania uczestniczki postępowania I. F., która to czynność – według stanowiska skarżącej – była czynnością skierowaną bezpośrednio przeciwko posiadaczowi samoistnemu spornej działki przerywającą bieg trzydziestoletniego terminu zasiedzenia, wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. w zasadzie nie może stanowić samodzielnego uzasadnienia podstawy kasacyjnej naruszenia prawa procesowego, gdyż jest on ogólną dyrektywą kompetencyjną, wyrażającą istotę postępowania apelacyjnego i dlatego konieczne jest wytknięcie także tych przepisów normujących postępowanie rozpoznawcze, które Sąd drugiej instancji naruszył (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1999 r., I CKN 504/99, OSNC 2000, nr 1, poz. 17). Wprawdzie skarżąca odwołując się do naruszenia przez Sąd Apelacyjny tej zasady orzekania dokonała tego w związku z powołaniem się na naruszenie art. 244 § 1 k.p.c.,

niemniej ten zarzut jest chybiony. Przede wszystkim protokół nr 839 ustalenia potrzeb i uprawnień uwłaszczeniowych z dnia 19 grudnia 1979 r. zawiera tak podstawowe braki, że z przyczyn formalnych tj. niezawierania składników określonych w art. 67 i 68 k.p.a. nie może być uznany za dokument urzędowy. Nie zawiera on bowiem określenia osoby przeprowadzającej przesłuchanie, a nieczytelny podpis pod protokołem wyklucza stwierdzenie, czy była to osoba uprawniona do działania jako organ prowadzący postępowanie, skoro dokument ten nie zawiera też żadnego znaku (np. pieczęci) organu administracyjnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2001 r., II KRN 302/91, OSP 1992, nr 6, poz. 140).

W skardze kasacyjnej natomiast nie wskazano jako naruszonego art. 252 k.p.c., a nawet gdyby go powołano, to z protokołu nr 839 wynika jedynie, że I. F. i M. C. oświadczyły w nim, iż w dniu 4 listopada 1971 r. posiadały między innymi sporną nieruchomości, która wtedy stanowiła działkę nr 7.(...) z zabudowaniami na podstawie darowizny J. B. z 1960 r., gdy tymczasem w przesłuchaniu zeznała, iż budynek własny budowały „gdzieś w 1974 r.”, co korespondowało z ustaleniami Sądów *meriti*. Poza tym skoro Sąd Apelacyjny odniósł się do kserokopii dokumentów przedłożonych przez uczestniczkę do pisma procesowego z dnia 26 listopada 2009 r., złożonego w dniu rozprawy apelacyjnej pozostającego w sprzeczności z treścią jej zeznań, to brak podstawy do przyjęcia, że pominął część materiału dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2005 r., III CKN 674/04 niepublikowany).

W dodatku podniesiony zarzut procesowy z oczywistych względów mógłby mieć wpływ na wynik sprawy tylko wtedy, gdyby trafne było stanowisko zawarte w skardze kasacyjnej, że rolnik przez wystąpienie do terenowego organu administracji państwowej o uregulowanie własności nieruchomości rolnej przerywał bieg terminu zasiedzenia Skarbu Państwa reprezentowanego przez ten organ, skoro uzyskiwał on w ten sposób wiedzę o tej „akcji zaczepnej” i w związku z tym powinien zgłosić i wziąć udział w tym postępowaniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 1999 r., II CKN 100/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 146).

Przystępując do oceny zarzutu materialnego trzeba zauważyć, że zasiedzenie jest instytucją prowadzącą do utraty własności przez dotychczasowego właściciela oraz do nabycia tego prawa przez posiadacza samoistnego w wyniku długotrwałej rezygnacji właściciela z władztwa nad rzeczą. W doktrynie i judykaturze jednolicie przyjmuje się, że przerwę biegu terminu zasiedzenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. powoduje w zasadzie takie działanie właściciela, które bezpośrednio zmierza do

przerwania władztwa posiadacza, to znaczy jest „akcją zaczepną” wymierzona przeciwko posiadaczowi i prowadzi do pozbawienia go posiadania (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1960 r., OSN 1961 nr poz. 83, z dnia 18 czerwca 1968 r., III CZP 46/68, OSNC 1969, nr 4, poz. 62 i z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 31.). Zasadą więc jest, że przerywa bieg terminu pozwu, czy wniosek właściciela przeciwko posiadaczowi na rzecz którego biegnie zasiedzenie, zmierzający bezpośrednio do pozbawienia go posiadania rzeczy i odzyskania władztwa przez uprawnionego (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2002 r., V CKM 587/00, LEX nr 54334).

W judykaturze utrwalony jest także pogląd, że wszczęcie postępowania o stwierdzenie nabycia przez samoistnego posiadacza własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 26 października o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 ze zm.) przerywa bieg terminów zasiedzenia (art. 175 w zw. z art. 123 § 1 k.c.), tylko w stosunku do posiadacza tej nieruchomości, który brał udział (był stroną, uczestnikiem) w postępowaniu uwłaszczeniowym (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1992 r., III CZP 60/92, BSN 1992, nr 5, poz. 164 i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1998 r., III CKN 384/97, OSNC 1998, nr 10, poz. 164, z dnia 23 września 1999, III CKN 352/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 62, z dnia 22 stycznia 2002 r., CKN 587/00, LEX nr 54334, oraz z dnia 21 sierpnia 2003 r. III CKN 535/01 niepubl.).

W świetle omawianego zarzutu należało rozważyć, czy istnieją przesłanki do odejścia od tej linii orzecznictwa w drodze proponowanej, rozszerzającej wykładni art. 123 § 1 k.c., skoro Skarb Państwa nie wziął udziału jako strona w postępowaniu uwłaszczeniowym, ani na jego etapie administracyjnym, ani po przekazaniu w 1983 r., sprawy Sądowi na podstawie art. 8 § 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 11, poz. 81).

W pierwszej kolejności trzeba zauważyć, że chybiony był argument skarżącej odwołujący się do unormowania zawartego w art. 6 § 4 tej ustawy. Z wykładni językowej § 1 w zw. z § 2,3 i 4 (a więc także funkcjonalnej) tego przepisu wynika, że doręczenie przez sąd postanowienia stwierdzającego nabycie własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego właściwej jednostce organizacyjnej prowadzącej ewidencję gruntów i budynków, następuje dopiero po jego prawomocności. Poza tym, celem tej normy jest uaktualnienie stanu ewidencji gruntów, a zatem przesłanie takiego

orzeczenia przed jego uprawomocnieniem, nie mogłoby służyć do osiągnięcia takiego skutku. W tej sytuacji takie doręczenie nie mogło stanowić podstawy do złożenia przez Skarb Państwa środka odwoławczego od doręzonego orzeczenia tj. apelacji. Poza tym hipotezą art. 123 § 1 k.c. jest objęta czynność uprawnionego zmierzająca bezpośrednio do rozpoznania sprawy i przepis ten nie wiąże skutku tego unormowania z zapadnięciem orzeczenia.

Według treści omawianego przepisu, bieg przedawnienia (zasiedzenia) przerywa się przez czynność przed właściwym organem powołanym do rozpoznania sprawy, lecz adresatem akcji zaczepnej nie jest organ rozstrzygający, lecz druga strona stosunku prawnego. Przerwa więc nie występuje, gdy organ działa tylko jako podmiot rozstrzygający zwłaszcza, że w przesłuchaniu zawartym w powołanym przez skarżącą protokole ustalenia potrzeb i uprawnień uwłaszczeniowych, jak i w całym postępowaniu po przekazaniu akt Sądowi, skarżąca nie ujawniła wybudowania na spornej działce domu nauczyciela.

Poza tym, w świetle art. 123 § 1 k.c. przedawnienie, czy zasiedzenie przerywa czynność bezpośrednio przedsięwzięta w celu dochodzenia, ustalenia, zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia (por uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1995 r., III CZP 134/95 OSNC 1996 nr 1, poz. 15). Z tej przesłanki wynika wniosek, że musi to być czynność osoby, której przysługuje legitymacja materialna i skierowana przeciwko legitymowanemu biernie, tj. osobie na rzecz której biegnie przedawnienie, czy zasiedzenie. Samoistny posiadacz, który wniósł o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości na podstawie ustawy uwłaszczeniowej z reguły jest osobą uprawnioną, gdyż wynika to z nabycia przez niego własności z mocy prawa. Jeżeli jednak, w postępowaniu z tego wniosku nie bierze udziału jako strona inny posiadacz samoistny władający nieruchomością w czasie toczenia się postępowania o uregulowanie własności nieruchomości rolnej, to do przerwy biegu zasiedzenia dojść nie może z tego względu, że ta „akcja zaczepna” nie jest skierowana przeciwko takiemu posiadaczowi. Nie jest ona skierowana także w wypadku, gdy wniosek został skierowany do rozstrzygnięcia kompetentnego organu administracyjnego, choć był on jednocześnie *stationes fisci* Skarbu Państwa, który w tym czasie był samoistnym posiadaczem nieruchomości objętej wnioskiem. W doktrynie nie budził nigdy wątpliwości pogląd, że warunkiem przerwania biegu zasiedzenia jest, aby postępowanie toczyło się przeciwko, bądź przy udziale osoby, której przerwanie biegu terminu zasiedzenia ma dotyczyć.

Sama wiedza samoistnego posiadacza, nawet gdy jest to organ administracyjny, o wystąpieniu przez uprawnionego o uwłaszczenie nieruchomości nie może przerwać biegu terminu zasiedzenia, zwłaszcza, gdy objęcie posiadania przez posiadacza nieruchomości występującego o nabycie własności na podstawie art. 172 § 1 i 2 k.c. – jak w omawianym wypadku – nastąpiło po dniu 4 listopada 1971 r., tj. po wejściu w życie ustawy uwłaszczeniowej. We wszystkich powołanych wyżej orzeczeniach, istotnym elementem ich podstawy faktycznej było rozpoczęcie biegu zasiedzenia jeszcze przed tym terminem. Tymczasem posiadacz, który obejmował posiadanie po wejściu w życie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych i nie został wezwany do udziału w tej sprawie mógł liczyć się z tym, że wywarła ona skutki prawne tylko w zakresie faktycznego władztwa, zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 1 ustawy o uregulowaniu własności nieruchomości rolnych, występującego w dacie wejścia jej w życie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2005 r., III CK 438/04 niepubl.). Nabycie bowiem własności na tej podstawie następowało *ex lege*, a orzeczenie je potwierdzające ma charakter deklaratoryjny. Można więc przyjąć, że w omawianym przypadku, nie ma bezpośredniego związku faktycznego i prawnego pomiędzy sprawami o uwłaszczenie skarżącej i o stwierdzenia zasiedzenia wnioskodawczynie.

Z tych względów skarga kasacyjna uległa oddaleniu (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).