

Sygn. akt II CSK 644/10

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 lipca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

w sprawie z wniosku Jana S.  
przy uczestnictwie Małgorzaty S., Moniki S. i Piotra S.  
o stwierdzenie zasiedzenia,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 7 lipca 2011 r.,  
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania Małgorzaty S.  
od postanowienia Sądu Okręgowego  
z dnia 18 maja 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 18 maja 2010 r. Sąd Okręgowy, na skutek apelacji wnioskodawcy Jana S. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w G. z dnia 10 grudnia 2009 r. i stwierdził, iż Jan S. nabył w drodze zasiedzenia z dniem 28 października 2008 r. własność nieruchomości o pow. 0,0420 ha położonej w C. przy ul. P.[...], oznaczonej jako działka o numerze 266, zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy o numerze KW [...]; zasądził też od uczestników na rzecz wnioskodawcy koszty postępowania.

W sprawie został ustalony następujący stan faktyczny. Na podstawie decyzji administracyjnej Andrzej S. nabył w 1977 r. prawo własności gruntu, oznaczonego numerem geodezyjnym 22 w C., z zobowiązaniem do jego zabudowy budynkiem mieszkalnym, na co uzyskał zezwolenie w 1978 r. i wtedy, wraz z bratem Janem S. rozpoczął budowę. W dokumentach budowy jako inwestor figuruje Andrzej S., na niego też były wystawiane rachunki za zakup materiałów budowlanych, jednak pracownicy zatrudniani do budowy byli przez obu braci, płacił im za wykonaną pracę Jan S. Andrzej S. pomagał w budowie, dowoził materiały, a pustaki do budowy domu były wykonywane na innej nieruchomości, którą rodzice przepisali na rzecz Andrzeja S. W bezpośrednim sąsiedztwie budował dom trzeci z braci - Onufry S. Według ustnych uzgodnień rodziców z synami Andrzejem i Janem, działka nr 22 na której budowany był dom miała przejść na własność Jana S., do czego jednak nie doszło. Po wybudowaniu domu w maju 1982 r. Jan S. z żoną wprowadzili się do niego i zostali tam zameldowani za zgodą Andrzeja S. Wszystkie opłaty eksploatacyjne od czasu wprowadzenia się pokrywał Jan S. z rodziną, on też płacił podatek od nieruchomości, choć w decyzjach podatkowych jako współwłaściciel figurował też Andrzej S. Po śmierci Andrzeja S. w 1994 r. spadek, w skład którego weszła sporna nieruchomość odziedziczyła żona z dwojgiem dzieci, wpisani tego samego roku do księgi wieczystej. Nie występowali oni o wydanie nieruchomości, ale też nie godzili się na uregulowanie kwestii prawa własności na rzecz wnioskodawcy uważając, że powinien on od nich odkupić tę nieruchomość.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd pierwszej instancji uznał wniosek za nieuzasadniony. W latach od 1978 do 1982 posiadanie wnioskodawcy, zdaniem Sądu nie miało charakteru samoistnego, jakim mogło się stać dopiero od 1982 r., zatem uznanie posiadania wnioskodawcy w złej wierze spowodowało, że nie upłynął jeszcze czas wymagany do stwierdzenia zasiedzenia.

Zmieniając postanowienie Sądu pierwszej instancji, Sąd Okręgowy podzielił zarzut wnioskodawcy, że błędnie został w sprawie oceniony zebrany materiał dowodowy, a przez to niewłaściwie poczyniono ustalenia faktyczne, stanowiące podstawę rozważań prawnych. W szczególności, Sąd Rejonowy nie nadał właściwej rangi temu, iż życzeniem rodziców wnioskodawcy było, aby wszystkie dzieci miały zabezpieczenie materialne. Z tego powodu, jak wynika z przytoczonych w uzasadnieniu Sądu drugiej instancji zeznań świadków, miała zostać wydzielona działka, objęta wnioskiem w niniejszej sprawie, która miała zostać przekazana przez Andrzeja S. na własność, bez obowiązku spłaty, na rzecz brata Jana S. Według ustaleń poczynionych w instancji apelacyjnej Jan S. objął sporną działkę w 1978 r. w posiadanie na podstawie ustnej umowy, zgodnie z którą intencją rodziców, jego i jego brata Andrzeja było przyszłe formalne przeniesienie na wnioskodawcę przedmiotowego gruntu. Zachowanie wnioskodawcy wskazywało na jego przekonanie, że był nieformalnym właścicielem nieruchomości, a więc już od 1978 r. był posiadaczem samoistnym, jako rzeczywisty inwestor, budujący dom dla siebie, w sytuacji, gdy Andrzej S. miał już swój dom.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., uczestniczka postępowania Małgorzata S. zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 228 § 1 k.p.c. poprzez uznanie za fakty powszechnie znane trudności w uzyskaniu materiałów budowlanych w okresie PRL oraz występujące prawo pierwokupu niezabudowanej nieruchomości gruntowej przysługujące gminie w latach 1978-1990; art. 229, 230 i 231 k.p.c. poprzez ich zastosowanie do przyznania za dowiedzione „uzgodnień rodzinnych” dotyczących przekazania przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy; art. 670 i 677 w związku z art. 610 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie z urzędu, że w momencie wszczęcia postępowania w sprawie uczestniczka Monika S. była małoletnia i winien być z urzędu zastosowany art. 173

k.c.; art. 385 i 386 § 1 k.p.c. poprzez uwzględnienie apelacji w całości bezzasadnej. Naruszenie prawa materialnego dotyczy art. 336 k.c. przez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie posiadania samoistnego wnioskodawcy; art. 339 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, mimo skutecznego obalenia domniemania wynikającego z tego przepisu; art. 172 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, ponieważ nie została spełniona przesłanka posiadania samoistnego przez wnioskodawcę; art. 173 k.c. poprzez jego niezastosowanie, mimo wieku uczestniczki Moniki S.; art. 172 w związku z art. 173 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, ze względu na brak upływu czasu potrzebnego do zasiedzenia i nieprawidłowe określenie biegu przedawnienia wobec uczestnika Piotra S.; art. 160 § 1 i 168 k.c. (w brzmieniu do dnia 1 października 1990 r.) w związku z art. 82 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości poprzez błędną wykładnię i przyjęcie przysługiwania gminie prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości; art. 126 i 130 k.c. (obowiązujących do dnia 1 października 1990 r.) poprzez błędne przyjęcie, że w latach 1978 - 1990 prawo własności nieruchomości gruntowej mogło przysługiwać także gminie jako osobie prawnej. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie jego zmianę i oddalenie apelacji z zasądzeniem kosztów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozpatrzenia wymagają zarzuty dotyczące naruszenia przepisów postępowania cywilnego. Skarżąca zakwestionowała, zarówno zasadność uznania przez Sąd niektórych, wskazanych faktów za notoryjne (art. 228 § 1 k.p.c.), jak i przyznania przez stronę przeciwną w toku postępowania faktów, co do których nie przeprowadzono w związku z tym dowodu (art. 229 k.p.c.) oraz niezasadne posłużenia się domniemaniami faktycznymi (art. 231 k.p.c.). Są to zarzuty chybione, a Sąd Okręgowy trafnie przywołał znane powszechnie trudności z dostępem do ogółu towarów w okresie powojennym, a już zwłaszcza w latach 1978-1982 materiałów potrzebnych do budowy domu na przedmiotowej nieruchomości. Powszechnie wiadome jest też, że w tamtym okresie obowiązywał system przydziałów materiałów budowlanych, z preferencjami albo wręcz wyłącznością przysługującą rolnikom na terenach rolniczych, w tym dla tych, którzy mieli udokumentowaną potrzebę ich nabycia, a więc zwłaszcza posiadający

pozwolenie na budowę. Tych wszystkich okoliczności nie trzeba było udowadniać i Sąd zasadnie posłużył się zarówno własną wiedzą, doświadczeniem życiowym sędziów, jak i domniemaniami faktycznymi.

Z ustaleń faktycznych, które wiążą Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.) wynika, że to Andrzej S., a nie wnioskodawca był rolnikiem, przez to mógł stać się właścicielem przedmiotowej nieruchomości i to na niego mogło w ówczesnym czasie opiewać pozwolenie na budowę. Było ono konsekwencją uzyskania przez Andrzeja S. decyzji administracyjnej z dnia 3 maja 1977 r. o nabyciu prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, z obowiązkiem jej zabudowania budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, z rozpoczęciem budowy w ciągu dwóch lat i zakończeniem w ciągu czterech lat od uprawomocnienia się tej decyzji (k. 198v - uzasadnienie postanowienia Sądu pierwszej instancji). Z kolei, w latach budowy domu była też uzasadniona obawa rodziców wnioskodawcy oraz braci Andrzeja i Jana S. co do sytuacji prawnej przedmiotowego gruntu, w razie zamiaru przeniesienia własności, a to ze względu na obowiązujące w tamtym czasie przepisy, które w skardze są powoływane, w tym nieobowiązujące już przepisy kodeksu cywilnego (art. 160 § 1 i art. 168 k.c.) i ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z 1985 r. (art. 82) oraz aktów wykonawczych (z delegacji nieobowiązującego już art. 160 § 3 k.c.), zarówno odnośnie do ograniczeń przeniesienia własności gruntów rolnych na osoby fizyczne, jak i prawa pierwokupu Skarbu Państwa w stosunku do nieruchomości uprzednio nabytej od Skarbu Państwa. Wprawdzie skarżąca podnosi, że obszar nieruchomości i inne okoliczności powodowały, że przepisy te nie miały zastosowania do przedmiotowej nieruchomości, ale ogólna świadomość możliwej ingerencji państwa w obrót nieruchomościami wpływała na postępowanie obywateli i ich obawę co do losów własności. Tym można zasadnie wyjaśnić nieprzenieszenie własności przedmiotowej nieruchomości z Andrzeja na Jana S. oraz dokonywanie tylko ustnych uzgodnień w przedmiocie takiego podzielenia majątku, w zgodnej wówczas, jak wynika z ustaleń Sądów w toku instancji, rodzinie wnioskodawcy i uczestników, aby każde z pięciorga rodzeństwa miało zabezpieczenie na przyszłość. Z ustaleń faktycznych wynika, że przeznaczenie w przyszłości przedmiotowej nieruchomości dla Jana S., wobec wcześniejszego

posiadania już domu i gospodarstwa rolnego w innym miejscu przez jego brata Andrzeja, spełnia niepodważalnie w toku postępowania, a przytaczane stanowisko rodziców co do zapewnienia domu także Janowi S. Tak więc zarzuty odnoszące się do wskazanych przepisów postępowania oraz do nieobowiązujących już przepisów kodeksu cywilnego i powołanej ustawy z 1985 r. nie są skuteczne. Co do błędnego przyjmowania w zaskarżonym postanowieniu prawa pierwokupu gminy w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości w latach 1978- 1990, to należy potwierdzić stanowisko skarżącej, że w podanym okresie jednostki terenowe nie miały samodzielności prawnej, skorzystanie z prawa pierwokupu następowało na rzecz Skarbu Państwa, zaś uprawnienie realizowały terenowe organy administracji państwowej, jak wynika z pierwotnego brzmienia art. 82 ust. 1 powołanej ustawy z 1985 r. To nie zmienia istoty rzeczy i dlatego zarzuty podnoszone w tym zakresie w skardze kasacyjnej nie mają takiego znaczenia, aby decydować o rozstrzygnięciu sprawy i nie zasługują na uwzględnienie.

Podstawowe kwestie, które wymagają rozpoznania wskutek zarzutów podniesionych w skardze dotyczą samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę i tego, czy można uznać, że w takie posiadanie wnioskodawca wszedł już w 1978 r., a także wiążą się z zarzutem odnoszącym się do małoletniości uczestniczki Moniki S., w momencie wszczęcia postępowania w niniejszej sprawie i rozważeniem, czy na tok postępowania powinny mieć wpływ powołane w skardze art. 670 oraz art. 677 w związku z art. 610 § 1 k.p.c. i art. 173 k.c.

W odniesieniu do pierwszej kwestii, odwołać się należy do stanu faktycznego, którego ustalenia, jak i oceny dowodów w sprawie nie mogą dotyczyć zarzuty skargi kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.). Sąd Okręgowy w sposób bardzo dokładny dokonał analizy faktów i przedstawionych dowodów, stwierdzając, że wnioskodawca już od 1978 r. spełnił przesłanki posiadania samoistnego, określone w art. 336 k.c., to znaczy faktycznie władał przedmiotową nieruchomością i władztwo to miało postać *animus domini*, czyli władania rzeczą dla siebie „tak jak właściciel”. Za tym przemawiają zachowania wnioskodawcy, manifestującego swoje prawo do nieruchomości w różny sposób, potwierdzony jednoznacznie przez świadków, którym Sądy w toku postępowania dały wiarę,

to znaczy przez obecność na nieruchomości i budowę na niej domu dla swojej rodziny, zakup materiałów, opłacanie wykonawców, a następnie zamieszkanie w wybudowanym domu i mieszkanie tam nadal. Nie ma żadnych racjonalnych przyczyn, poza wskazanymi okolicznościami o charakterze formalnym, trudnościami rynkowymi w zakupie materiałów i zaszłościami ustroju politycznego i gospodarczego, żeby uważać, iż w okresie budowy domu, to znaczy od 1978 r. do zamieszkania w nim w roku 1982 r. status wnioskodawcy był inny niż po 1982 r., to znaczy miałby stanowić przez lata 1978-1982 o posiadaniu niesamoistnym. W skardze się to uzasadnia niesamodzielną zachowaniem wnioskodawcy i uzależnieniem w konkretnych sytuacjach od zgody właściciela, czyli Andrzeja S. Nie jest jednak przekonujące podnoszenie na poparcie takich twierdzeń w szczególności tego, że pozwolenie na budowę i projekt budowy domu był na imię Andrzeja S., że występował on przed organami administracji jako właściciel oraz że udzielał zgody na zameldowanie żony wnioskodawcy i jego samego.

Inwestując w budowę domu wnioskodawca najdobitniej dawał do zrozumienia, skoro nie było innych powodów ku temu, że zachowuje się jak właściciel. Ktoś, kto nie miałby być właścicielem domu, ani by nie nabywał materiałów, ani by nie płacił wykonawcom, ani by nie zamierzał w tym domu mieszkać wraz z rodziną, co nastąpiło zaraz po częściowym, a nadającym się do zamieszkania ukończeniu budowy. Na takie zachowanie nie pozwoliłaby zresztą osoba, która by się uważała za właściciela, a przynajmniej by określiła w jakiś sposób prawa osoby zajmującej dom (najem, użyczenie), jeśli by się uważała za posiadacza samoistnego i właściciela, a nie tylko za osobę, która figuruje jako właściciel w dokumentach, co objawiało się w zachowaniu Andrzeja S. W orzecznictwie od dawna jest ugruntowane przekonanie, że posiadanie samoistne może występować nie tylko w sytuacji, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas gdy wie, że właścicielem nie jest, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był właścicielem (por. postanowienie SN z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94, Lex nr 137701).

Z zachowania wnioskodawcy można wnosić, że uważał on przeniesienie własności na swoją rzecz jako kwestię formalną i nie liczył się on, poza sytuacjami koniecznymi wobec urzędów oraz wynikającymi z relacji braterskich,

z uprawnieniami Andrzeja S. do przedmiotowej nieruchomości, co przyjęć również należy jako wyraz samoistnego posiadania (por. postanowienie SN z dnia 29 września 2004 r., II CK 550/03, Lex nr 182090). Było to jednak posiadanie w złej wierze, gdyż w sytuacji nieprzeniesienia na wnioskodawcę własności miał on świadomość - co podnosił - władania nieruchomością, która do niego prawnie nie należy, a zatem musiał być uznany za posiadacza samoistnego w złej wierze (postanowienie SN z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198 i powołane tam orzecznictwo). W sprawie zostało więc dowiedzione spełnienie przesłanek posiadania samoistnego nieruchomości przez wnioskodawcę, jako posiadania w złej wierze (art. 336 k.c.), nie zostało natomiast obalone przez skarżącą domniemanie, że posiadanie to nie jest samoistne, przez dowiedzenie występowania *animus rem sibi habendi* w osobie Andrzeja S. W tym względzie zarzut naruszenia art. 339 k.c. przez zaskarżone postanowienie jest nieuzasadniony, a przesłanki zasiedzenia przez wnioskodawcę zostały spełnione, także odnośnie do czasu potrzebnego do zasiedzenia w złej wierze.

Należy przejść do zarzutu naruszenia art. 173 k.c. ze względu na urodzenie się uczestniczki postępowania dnia 22 listopada 1990 r., czyli uzyskania przez nią pełnoletniości już po wszczęciu przez wnioskodawcę niniejszego postępowania w 2008 r. Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie jest małoletni, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletniości przez właściciela. Z porównania dat wynika, że upływ terminu zasiedzenia w odniesieniu do Moniki S. nie może się skończyć wcześniej niż 22 listopada 2010 r. Podobny wniosek dotyczy uczestnika postępowania Piotra S., który urodził się dnia 8 marca 1989 r., a zatem upływ terminu zasiedzenia powinien nastąpić najwcześniej 8 marca 2009 r., z tym, że w przypadku Piotra S., zgodny z art. 173 k.c. termin zasiedzenia minął jeszcze przed wydaniem postanowienia przez Sąd pierwszej instancji.

Jednakże Monika i Piotr S. są jedynie współspadkobiercami Andrzeja S. Należy więc odnieść się do tego, czy zasiedzenie będzie biegło wobec wszystkich właścicieli tak, aby zakończyć się jednocześnie, czy też odmiennie wobec małoletnich i innych osób. Wątpliwość ta została rozstrzygnięta w uchwale Sądu



Najwyższego z dnia 8 lipca 1969 r. (III CZP 41/69, OSNC 1970, nr 7-8, poz. 121) w sposób, który podziela skład orzekający w niniejszej sprawie, przez stwierdzenie, że jeżeli z powodu małoletniości jednego ze współwłaścicieli nieruchomości nastąpiło zawieszenie biegu terminu zasiedzenia, to nie wywiera ono skutku w stosunku do pozostałych pełnoletnich współwłaścicieli. To oznacza, że możliwe jest zasiedzenie udziału lub udziałów należących do pełnoletnich współwłaścicieli, a wobec małoletnich nastąpi to zgodnie z upływem okresu ochronnego. W uzasadnieniu powołanej uchwały Sądu Najwyższego wskazuje się na to, że przepisy odnoszące się do małoletnich mają na celu jedynie ich ochronę, a ponieważ małoletni jest współwłaścicielem każdej niepodzielnej części nieruchomości, nie byłoby możliwe zasiedzenie całej nieruchomości lub fizycznie wydzielonej części. Toteż brak jest przeszkód prawnych do zasiedzenia samego udziału pełnoletniego współwłaściciela, gdyż zasiedzenie takiego udziału nie pozbawia małoletniego prawa do przysługującego mu udziału we współwłasności. Zgodnie zatem z art. 173 k.c. terminy zasiedzenia poszczególnych udziałów będą różne, mimo że posiadacz samoistny włada całą nieruchomością.

W okolicznościach sprawy nie ma to wpływu na spełnienie przesłanek zasiedzenia przez wnioskodawcę, tylko różne będą terminy zasiedzenia wobec Moniki i Piotra S. oraz wobec pozostałych uczestników postępowania. W tym względzie należało więc uchylić zaskarżone postanowienie, a w związku z tym zarzut naruszenia przez zaskarżone postanowienie art. 172 w związku z art. 173 k.c. uznać za zasadny. W sprawie należy ustalić, kiedy upłynie termin zasiedzenia w stosunku do Moniki S., ponieważ kwestia ta nie była przedmiotem ustaleń w toku postępowania. Wprawdzie z podanych okoliczności wynika, że zasiedzenie w stosunku do Piotra S. nastąpiło zanim Sąd pierwszej instancji wydał postanowienie, ale nie było to także przedmiotem ustaleń faktycznych w sprawie, mimo że oboje małoletni uczestniczyli w postępowaniu.

Mając powyższe na względzie należało na podstawie art. 398 k.p.c. uchylić zaskarżone postanowienie, pozostawiając na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

