

Sygn. akt I CSK 51/12

POSTANOWIENIE

Dnia 17 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSA Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku K. W. i J. W.
przy uczestnictwie W. B. i innych,
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 17 października 2012 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 13 maja 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawców J. W. i K. W. od postanowienia z dnia 22 maja 2009 r. Sądu Rejonowego oddalającego ich wnioski o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 1 stycznia 2001 r. własności nieruchomości odpowiadającej działce nr 42/11 o powierzchni 4 0904 ha powstałej z działki nr 42/2 położonej w W. w dzielnicy R. obręb 3-09-04 (sprecyzowanie k. 1301).

Sądy obu instancji ustaliły, iż nieruchomość stanowiąca przedmiot wniosku wchodziła w skład majątku J. i J. małż. R. o całkowitej powierzchni ok. 12 ha i składającego się z dwóch części, tj. „Gruntów W.” o powierzchni ok. 8 ha, dla których nie urządzono księgi wieczystej oraz „Gruntów S.” o powierzchni 3,14 ha,

dla których urządzono księgę wieczystą pod nazwą „D. M. lit. A”. W 1922 r. część „Gruntów W.” oddano pod tory kolejowe.

Małżonkowie J. i J. R. mieli czworo dzieci, a to A. W., P. R., W. K. i M. R. W 1931 r. zmarł J. R. Na podstawie notarialnej umowy z dnia 22 grudnia 1938 r. J. R. sprzedała swojej córce M. R. niepodzielną połowę Osady W., położonej we wsi M., Gm. W. oznaczonej w tabeli ewidencyjnej nr 2, o powierzchni 17 morgów i 205 prętów oraz niepodzielną połowę nieruchomości gruntowej o powierzchni 5 morgów i 192 prętów, wchodzącą w skład majątku ziemskiego D. M. lit. A. W akcie tym zawarto adnotacje, iż część nieruchomości W. została oddana pod tory kolejowe, zaś grunt o powierzchni 2 000 łokci kwadratowych oddano w dzierżawę na 99 lat S. S. i J. S.

A. W. zamieszkiwała przy ul. M. i miała pięcioro dzieci. Wnioskodawca jest jej synem. Grunt o powierzchni 1 200 m², na którym znajdował się dom, A. W. ogrodziła i nabyła jego własność przez zasiedzenie. Grunt sąsiedni o powierzchni zbliżonej do 1 000 m² ogrodziła M. R.

Nieogrodzona część „Gruntów W.”, w skład której wchodzi nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie w tej sprawie była uprawiana w różny sposób i w różnym zakresie przez A. W. i jej rodzeństwo, a następnie przez ich spadkobierców. A. W. uprawiała ziemię wraz ze swoim mężem, aż do jego śmierci w 1978 r., a po jego śmierci do pomocy matce włączył się wnioskodawca z żoną K. W. A. W. zmarła w 1981 r.

Sąd pierwszej instancji uznał żądanie wnioskodawców za bezzasadne, gdyż nie sprecyzowali przedmiotu ewentualnego posiadania i nie wykazali jakim obszarem, w jakich granicach i w którym konkretnie miejscu władała faktycznie A. W., a potem jej następcy prawni.

Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji tak w zakresie ustaleń faktycznych, jak i wywodów prawnych. Wyjaśnił, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawę do przyjęcia, że wnioskodawcy władali częścią 5 ha nieruchomości, ale jako posiadacze zależni. O braku samoistności tego posiadania świadczy okoliczność, iż wnioskodawca ustalał z innymi członkami rodziny kwestie związane z dokonywaniem opłat z tytułu

podatku. Poza tym jeśli wnioskodawczyni przyznała, iż sporną nieruchomość uprawiali tylko do lat 90-tych ub. wieku to nawet przy samoistnym posiadaniu byłby to niewystarczający okres do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach, wnioskodawcy domagają się uchylenia w całości postanowienia Sądu drugiej instancji i przekazania mu sprawy do ponownego rozpoznania.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucili naruszenie: art. 172 k.c. zw. z art. 336 k.c., art. 339 k.c. i art. 340 k.c. poprzez dokonanie ich subsumcji bez jednoczesnego ustalenia faktów niezbędnych do ich zastosowania, a także przez uznanie wnioskodawców za posiadaczy zależnych w sytuacji, gdy o takim charakterze posiadania decyduje wyłącznie rzeczywiste władanie nieruchomością w zakresie odpowiadającym prawu podmiotowemu – innemu niż własność, nie zaś świadomość posiadacza co do braku przysługującego mu tytułu prawnego, w efekcie czego doszło do bezzasadnego obalenia domniemania prawnego samoistności posiadania, o którym świadczy nie tylko faktyczne władanie nieruchomością, lecz również potencjalna możliwość władania, z której posiadacz przejściowo nie korzysta; art. 7 k.c. poprzez pominięcie przy jego wykładni, iż dla ustalenia okresu wymaganego do zasiedzenia decyduje dobra lub zła wiara w chwili objęcia w posiadanie nieruchomości; art. 50 § 1 i 2 prawa rzeczowego, art. 339 k.c., art. 298 dekretu prawo rzeczowe w zw. z art. XLI § 1 i 2 przepisów wpr. k.c. przez ich nie zastosowanie i w efekcie bezzasadne pominięcie, iż A. W. nabyła prawo własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzucili naruszenie: art. 609 § 2 i 3 k.p.c., art. 610 k.p.c. w zw. z art. 670 k.p.c. i art. 677 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie, że sąd w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia działa z urzędu, co oznacza, że nie jest związany stanowiskiem stron postępowania, orzekając o osobie, która nabyła prawo własności i dacie jego nabycia na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego i w efekcie nie uwzględnienie na podstawie zebranych dowodów, że A. W. nabyła prawo własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie; art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie istotnego dla ustalenia przesłanek zasiedzenia dowodu z

ogłędzin nieruchomości; art. 299 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie, że dowód z przesłuchania stron ma charakter wyłącznie posiłkowy, a tym samym obalić domniemanie prawne może jedynie wówczas, gdy okoliczności mające zostać udowodnione za jego pomocą nie mogą być wykazane w inny sposób; art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu postanowienia wszystkich istotnych elementów rozstrzygnięcia, a w szczególności, nie wykazania daty objęcia nieruchomości w posiadanie, która wyznaczała początek posiadania podlegającego ocenie pod kątem spełnienia pozostałych przesłanek do zasiedzenia oraz nie ustalenia dobrej wiary lub złej wiary w chwili objęcia posiadania, skutkującej dopiero ustaleniem okresu samoistnego posiadania wymaganego do zasiedzenia i w efekcie nie wskazanie w orzeczeniu niezbędnych elementów rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Wnioskodawcy domagali się stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie fizycznej części nieruchomości (po ewentualnym doliczeniu czasu posiadania przez matkę wnioskodawcy A. W.) i w celu formalnej identyfikacji przedmiotu postępowania załączyli do wniosku operat – mapę sytuacyjną z zaznaczonym obszarem. W tego typu sprawach, kiedy przedmiotem zasiedzenia nie jest cała nieruchomość odpowiadająca wyodrębnionej zarówno pod względem prawnym (objętej księgą wieczystą), jak i geodezyjnie (w znaczeniu działki ewidencyjnej) całości, lecz jej fizyczna część, zachodzi potrzeba jej konkretyzacji także na gruncie, czemu służą przede wszystkim oględziny gruntu. Sąd, prowadząc postępowanie dowodowe, a w szczególności z osobowych źródeł dowodu, powinien mieć świadomość umiejscowienia przedmiotu wniosku na gruncie, aby zapewnić sobie możliwość weryfikacji zasadności wniosku tak co do samej zasady, jak i jego zakresu. Identyfikacja na nieruchomości jej fizycznej części, której dotyczy wnioski o zasiedzenie, nie jest kategorią rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), lecz obowiązkiem sądu *meriti*. Dopiero po takiej lokalizacji sąd przystępuje do roztrząsania wyników postępowania dowodowego. Z oględzin sporządzany jest protokół opisujący przedmiot zasiedzenia, a niekiedy również

uproszczony szkic z naniesieniem obiektów naturalnych (np. pagórki, doliny, drzewa, strumienie, stawy) i sztucznych (np. rowy, miedze, płoty, budynki) względnie innych budowli oraz punktów odniesienia, co ma istotne znaczenie dla ustalenia czy zeznający świadkowie i strony wiedzą jaki jest przedmiot postępowania. W sytuacjach bardziej skomplikowanych, gdy zakres posiadania wskazany we wniosku nie znajduje pełnego pokrycia w zgromadzonym materiale dowodowym, a konfiguracja i położenie przedmiotu wniosku nie ma widocznych granic, celowym dla ustalenia zakresu posiadania i jego zmian w czasie może okazać się prowadzenie dowodów z osobowych źródeł na gruncie (art. 292 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Tym bardziej, że jak w tej sprawie świadkowie, którzy wskazywali na powierzchnię, oraz wnioskodawczynie nie byli zgodni co do wielkości - uprawianego gruntu przez A. W. a potem wnioskodawców - wyrażanej bądź w hektarach, bądź w morgach. Na marginesie podnieść trzeba, że do podawanego przez świadków, jak i strony obszaru gruntu nie można przywiązywać większej wagi skoro osoby te nie dokonywały pomiarów, która to czynność wymaga wiedzy geodezyjnej.

Sądy *meriti* pomimo stosownego wniosku zaniechały przeprowadzenia dowodu z oględzin przedmiotu zasiedzenia (k. 912). W kontekście konkluzji Sądów obu instancji, iż wnioskodawcy nie sprecyzowali dostatecznie granic zasiadywanej działki, uchybienia wskazanym w skardze kasacyjnej przepisom prawa procesowego, tj. art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. co najmniej mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Powyższe ogólne stwierdzenie Sądów pierwszej i drugiej instancji świadczy o tym, iż prowadząc postępowanie z osobowych źródeł dowodu co do zakresu posiadania nie miały one świadomości umiejscowienia gruntu w granicach, w jakich był uprawiany przez A. W. a potem przez wnioskodawców, o którym zeznawali niektórzy świadkowie, wnioskodawczynie i inni uczestnicy. Tym samym naruszony został też przepis art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., ponieważ w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia nie ma mowy na temat konkretnego położenia części gruntu, który był uprawiany przez wnioskodawców, a wcześniej przez matkę wnioskodawcy. Mimo więc przeprowadzenia dowodu z zawnioskowanych świadków oraz dowodu z przesłuchania stron, nie została wyjaśniona w uzasadnieniu zaskarżonego

postanowienia podstawa faktyczna rozstrzygnięcia, co również mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, bowiem gdyby wnioskodawcy względnie ich poprzedniczka posiadali w warunkach prowadzących do zasiedzenia nawet części z określonej we wniosku nieruchomości, to nie zachodziłaby podstawa do oddalenia w całości ich wniosku. Sądy obu instancji (Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji) z jednej strony dają wiarę świadkom, którzy zeznawali o uprawianiu gruntu przez A. W., a potem przez wnioskodawców, a z drugiej brakuje w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia ustaleń faktycznych na podstawie tych dowodów.

Wskazane wadliwości uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia są na tyle istotne, że uniemożliwiają przeprowadzenie jego kontroli kasacyjnej. W związku z tym zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. okazał się trafny (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, niepubl. 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/06, niepubl.).

Jak wynika z ustaleń poczynionych przez Sądy obu instancji, nieruchomość stanowiąca przedmiot wniosku wchodziła w skład majątku J. R. i J. R. Po śmierci J. R., J. R. sprzedała swoją część córce M. R. J. R. zmarła natomiast po drugiej wojnie światowej (w 1947 r.). Z przeprowadzonych przez Sąd pierwszej instancji dowodów z zeznań świadków wynika, że właśnie po śmierci J. R. jej oraz J. R. dzieci (względnie wnuki), w tym A. W. przystąpili do uprawiania poszczególnych części gruntów należących wcześniej właśnie do J. i J. małżonków R. (np. świadek M. C. podała, że „pole było podzielone na paski. Jeden pasek mieli W., drugi S...” k. 348). Świadek R. P. zeznawał o wykonywaniu prac polowych na zlecenie C. K. (k. 183) O uprawianiu swojej części przez A. W. zeznają m.in. świadkowie: M. P. (k. 347), S. B. (k. 346), H. S. (k.180), I. K. (k. 181/2). Świadczy C. C. i S.C. zeznawali o uprawianiu gruntu przez M. R. siostrę A. W., jednak bez konkretnego usytuowania tego gruntu w stosunku do części uprawianej przez A. W. i innych spadkobierców J. i J. R. (k. 182). W rejestrze gruntów jako władająca gruntem objętym wnioskiem o zasiedzenie figuruje A. W. (k. 7/2). Zauważyć też trzeba, że w aktach jest informacja o wniosku uczestniczki Z. R. o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie sąsiedniej w stosunku do części objętej niniejszym wnioskiem, fizycznej części nieruchomości (k. 122). Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 1965 r. Sąd Powiatowy stwierdził nabycie

spadku po J. R. i J. R. wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym (k. 657-659).

2. Zwrócić uwagę trzeba, że w związku z brzmieniem art. 610 § 1 k.p.c. - który w zakresie orzekania w przedmiocie wniosku o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów o stwierdzeniu nabycia spadku (art. 670 § 1 k.p.c. i art. 677 § 1 k.p.c.) - stwierdzenie nabycia własności może nastąpić na rzecz innego podmiotu niż wskazany we wniosku (zob. niepublikowane postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 7 października 2011 r. II CSK 215/11, z dnia 13 października 2010 r. I CSK 582/09, z dnia 30 września 2010 r. I CSK 586/09, czy z dnia 12 lutego 2010 r. I CSK 315/09), z tym zastrzeżeniem, że wnioskodawca, który żądał stwierdzenia zasiedzenia na swoją rzecz, a wyniki postępowania dowodowego wskazują na inną osobę spełniającą przesłanki do zasiedzenia, powinien przytoczyć okoliczności, z których wynikać będzie jego interes prawny w rozumieniu art. 609 § 1 k.p.c. w zw. z art. 510 § 1 k.p.c. w stwierdzeniu zasiedzenia na rzecz innej osoby.

Sąd Okręgowy w ogóle nie analizował przesłanek zasiedzenia w odniesieniu do osoby A. W. Wnioskodawca jako jej następcą prawny (*vide*: postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku k. 9 pkt. 2 i 659) jest zainteresowanym w znaczeniu, o którym mowa w art. 510 § 1 k.p.c. w ewentualnym stwierdzeniu zasiedzenia na rzecz jego matki. W związku z tym nie można odmówić słuszności zarzutów kasacyjnych naruszenia art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 670 § 1 k.p.c. i art. 677 § 1 k.p.c. poprzez brak oceny przesłanek prowadzących do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz A. W. w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy.

3. W razie uznania, że A. W. ze względu na czasookres samoistnego posiadania nie nabyła przez zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości, otwartą pozostanie kwestia ewentualnego doliczenia tego czasu do czasu posiadania wnioskodawców, o ile objęli oni przedmiotowy grunt w samoistne posiadanie i następnie je kontynuowali (art. 176 § 1 i 2 k.c.). Istotnym będzie więc, czy A. W. jeszcze za życia przeniosła na wnioskodawców posiadanie tego gruntu (art. 348 k.c.). Wnioskodawcy ani we wniosku, ani też wnioskodawczynie w swoich zeznaniach (k. 997) nie powołują się na umowę z A. W. w przedmiocie przeniesienia posiadania

spornego gruntu (wnioskodawczyni w zeznaniach podała, że z wnioskodawcą od teściowej otrzymała, ale z części Dobra S. działkę o powierzchni 895 m²). W razie gdyby Sąd Okręgowy przyjął, iż wnioskodawcy nie wykazali, aby miało miejsce za życia A. W. przeniesienie tego posiadania to z racji jego dziedziczności, wnioskodawca mógłby doliczyć jedynie udział w tym posiadaniu stosownie do przypadającego mu na podstawie postanowienia spadkowego (zob. też pkt 5 tezy postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 794/00, niepubl.). Jednakże podnieść trzeba, iż według twierdzeń wnioskodawców, w posiadanie przedmiotu wniosku weszli jeszcze za życia A. W. Dlatego też kolejny problem wiąże się z kwestią samoistności posiadania wnioskodawców i jego daty początkowej.

Sąd Okręgowy stwierdził, że wnioskodawcy byli posiadaczami zależnymi, wywodząc to z faktu ustalania przez wnioskodawcę z innymi członkami rodziny kwestii dokonywania opłat z tytułu podatku.

Wywód ten jest jednak zbyt ogólnikowy, gdyż został oparty jedynie na fragmencie zeznań uczestników, bez ich całościowej analizy. Z zeznań tych uczestników wynika natomiast niewątpliwie, że spadkobiercy A. W. ustalili, że podatki za ten grunt będzie płacił wnioskodawca z racji tego, że to on uprawia ten grunt. Tego rodzaju porozumienie samo przez się nie wyklucza samoistności posiadania w sytuacji, gdy następcy prawni A. W. nie rościli sobie praw do tego gruntu i sposobu wykorzystywania tego gruntu przez wnioskodawców. Zatem ogólne stwierdzenie Sądu co do charakteru tych porozumień bez uwzględnienia całokształtu okoliczności, a przede wszystkim bez poczynienia w tej materii ustaleń faktycznych należy uznać za przedwczesne.

Okoliczność, że - jak wywodzi Sąd Okręgowy - wnioskodawcy w latach 90-tych ub. wieku zaprzestali uprawy przedmiotu wniosku względnie zmniejszyli obszar rolniczego jego wykorzystywania nie oznacza jeszcze, że z tego powodu utracili przymiot samoistnych posiadaczy tego gruntu w pierwotnych granicach posiadania, o ile nikt inny - bez zgody wnioskodawców - nie wykorzystywał tegoż gruntu w jakimkolwiek zakresie. Stosowanie płodozmianu wraz z tzw. ugorowaniem jest elementem określonej polityki agrarnej posiadacza. O samoistnym posiadaniu w rozumieniu art. 336 k.c. decyduje *animus rem sibi*

habendi (zamiar władania rzeczą dla siebie) i *corpus possessionis* (fizyczne władanie rzeczą), przy czym rezygnacja z faktycznej uprawy gruntu (przy potencjalnej możliwości jego wykorzystywania) nie stanowi o utracie posiadania, jeśli posiadacz nie dopuszcza do sytuacji, kiedy inne osoby korzystają z tego gruntu i interesuje się nim (np. płacąc podatki). Również i w tej kwestii rozważania Sądu Okręgowego są pobieżne i ogólne, które nie zostały poprzedzone ustaleniami faktycznymi, zwłaszcza w świetle zeznań w tej kwestii świadków, w zakresie w jakim odnosiły się do posiadania przedmiotowego gruntu przez wnioskodawców i czasookresu jego rolniczego wykorzystywania (k. 180-181, 346-348) oraz zeznań wnioskodawczynie, które w kwestii posiadania i uprawy gruntu nie zostały przez Sąd podważone przy ich ocenie. O postaci posiadania (zależne/samoistne) decyduje sposób władania rzeczą. W związku z tym także i w tej części zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 okazał się trafny. W sytuacji zmniejszenia przez wnioskodawców zakresu posiadania i ograniczenia jego samoistności, wniosek o zasiedzenie nie podlega w całości oddaleniu – oczywiście o ile co do pozostałego gruntu będą spełnione przesłanki wymagane przez przepisy regulujące instytucję zasiedzenia.

Brak jakichkolwiek rozważań Sądu Okręgowego w odniesieniu do przymiotu dobrej lub złej wiary posiadania zarówno A. W., jak i wnioskodawców powoduje, że ustosunkowywanie się do zarzutów skargi kasacyjnej w tym przedmiocie jest przedwczesne.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c.

