

POSTANOWIENIE

Dnia 8 sierpnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku M. S., X.Y. i M. S.-Z.

przy uczestnictwie B. K., M. B., T. K., M. K., A. K. i K. J.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 8 sierpnia 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 26 lipca 2010 r.,

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

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 2 października 2009 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że T. S. i I. S. nabyli na zasadach wspólności majątkowej z dniem 2 stycznia 1995 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonych w W. przy ul. W., obejmujących działkę o numerze ewidencyjnym 17 o powierzchni 1500 m² i działkę o projektowanym numerze 50/3 o powierzchni 550 m², stanowiącą część działki o dotychczasowym numerze 50/1, zaznaczonej na mapie sporządzonej przez geodetę S. M. w dniu 12 kwietnia 2005 r., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 18 sierpnia 2005 r. za numerem [...], dla których Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą numer [...], pochodzącą z „Tabeli likwidacyjnej Nr 4 wsi M. dział nr 4, działka 14 i 13”.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy zmienił to postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek T. S.

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 15 marca 1945 r. T. S. i M. S. zawarli ze S. K. umowę sprzedaży działki nr 13 o powierzchni 1500m², położonej we wsi M., pochodzącej z gruntów tabelowych wsi M. za cenę 22000 zł. Umowa zawierała również oświadczenie sprzedawcy, że zrzeka się całkowicie, obecnie i na przyszłość wszelkich praw właścicielskich do tej działki. W pisemnym oświadczeniu z dnia 29 marca 1945 r. M. S. potwierdziła, że działka nr 13 położona we wsi M., kupiona od S. K. jest w połowie własnością T. S. W dniu 13 lipca 1947 r. T. S. zawarł ze S. K. umowę sprzedaży działki nr 14, przylegającej do działki nr 13, o powierzchni 1500 m², pochodzącej również z gruntów tabelowych wsi M. za cenę 18000 zł. Sprzedawca złożyła w tej umowie także oświadczenie o zrzeczeniu się wszelkich praw własnościowych do tej działki. Obie umowy były sporządzone na piśmie, nie zawierały zapisu o wydaniu działek, nie miały formy aktu notarialnego. Podział pierwszej działki miał umowny charakter. Wnioskodawca twierdził, że czuł się właścicielem, użytkował połowę pierwszej działki i drugą w całości, porządkował je, wycinał zbędne krzewy, zbierał grzyby, próbował uporządkować teren bez udziału M. S., której nie widywał w rejonie działek. Na teren działek przyjeżdżali również członkowie rodziny wnioskodawcy, czasem ze swoimi znajomymi. W pamięci M. S. utrwaliło się, że rodzice jeździli na

działki, które w tamtym okresie jeszcze nie były zarośnięte, nie można było ich ogradzać. J. K. wiedział, że działki stanowiły własność matki S. M. K. od rodziców M. i L. K. dowiedział się, że matka była właścicielką działek. Spadkobiercami zmarłego w grudniu 1985 r. L. K. byli żona S. i dzieci M. K., J. K. i A. K. S. K. zmarła w styczniu 1986 r., a spadek po niej nabyły dzieci M. K., J. K. i A. K. Opiekunem prawnym całkowicie ubezwłasnowolnionej A. K. jest B. K. Żona wnioskodawcy I. S. zmarła w maju 2001 r. M. S. zmarła w marcu 2001 r., jej spadkobierczynią jest K. J. zamieszkująca od 1985 r. w Szwecji. W rejestrze gruntów jako właściciel działek figuruje M. K. Płatnikami podatku od nieruchomości oraz leśnego od działek nr 17 i 50/1 od 1995 r. są M. K., J. K. i A. K. W dniu 24 sierpnia 1998 r. J. K. i M. K. złożyli pisemne oświadczenie, że uznają prawo własności wnioskodawcy do 1/2 części działki nr 13 i w całości do działki nr 14, położonych w M., wskazali, że T. S. kupił je od ich matki M. K. w 1945 r. i 1947 r. Na zlecenie wnioskodawcy uprawniony geodeta sporządził w dniu 25 kwietnia 2001 r. mapę i wprowadził ją do ewidencji w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 9 lipca 2001 r. pod pozycją [...]. Zgodnie z treścią tej mapy, działkom o numerach 14 i 13, pochodzącym z Tabeli likwidacyjnej nr 4 wsi M., odpowiadają działki numer 3/2/1 i numer 50/1. Na mapie sporządzonej przez geodetę S. M. w dniu 12 kwietnia 2005 r., objętej ewidencją wymienionego Ośrodka, wyodrębniona została z działki numer 50/1 działka o powierzchni 750 m² o projektowanym numerze 50/3. W ewidencji gruntów figuruje działka nr 17 o powierzchni 1500 m² i działka nr 50/1 o powierzchni 1500 m², położone przy ulicy W., pochodzące z Tabeli likwidacyjnej nr 4 wsi M., odpowiadające dotychczasowym działkom nr 14 i 13. Księga wieczysta dla tych działek została założona w 2008 r. z wpisem orzeczenia o dziale jako podstawy nabycia ich własności przez M. K. Działki wchodzą w skład większego kompleksu leśnego. Świadkowie zamieszkujący w okolicy ich położenia nie znają wnioskodawcy ani członków jego rodziny. Członkowie rodziny K. nie interesowali się działkami.

Sąd Okręgowy stwierdził, że wnioskodawca nie nabył własności działek przed wejściem w życie Kodeksu cywilnego, a do wniosku takiego prowadzi nie tylko brak wymaganego okresu posiadania, ale również i to, że wnioskodawca nigdy nie objął w posiadanie wymienionych działek w konkretnych granicach.

Niezależnie od tego wnioskodawca nie wykazał, że wypełniał obowiązki samoistnego posiadacza co najmniej do 2 stycznia 1985 r., do czasu niezbędnego do nabycia własności przez zasiedzenie. Przedstawione przez niego i przeprowadzone dowody potwierdzają obecność T. S., bądź członków jego rodziny jedynie do końca lat 60-tych. Nietrafnie uznał Sąd pierwszej instancji, że wykazana została samoistność posiadania działek w wymaganym do zasiedzenia okresie.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca powołał się na obie podstawy objęte art. 398³ § 1 k.p.c. Naruszenia prawa materialnego upatruje w błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu art. 172 k.c. w związku z art. 336 k.c. dotyczącym przyjęcia, że wnioskodawca nie objął działek w posiadanie w konkretnych granicach, a jego zachowanie nie nosiło znamion samoistnego posiadania. Ponadto błędna wykładnia i niezastosowanie dotyczy art. XLI § 2 zd. 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz U. Nr 16, poz. 94), ponieważ zebrany materiał dowodowy stwarzał podstawę do przyjęcia, że nabycie własności działki nr 17 nastąpiło z dniem 16 marca 1975 r., a działki nr 50/1 z dniem 14 lipca 1977 r. Obrazę przepisów postępowania skarżący łączy z niewłaściwym zastosowaniem art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., polegającą na bezzasadnej zmianie postanowienia i pozbawieniu wnioskodawcy prawa do dwuinstancyjności. Domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i orzeczenia że nabył własność działki nr 17 z dniem 16 marca 1975 r., a działki nr 50/1 z dniem 14 lipca 1977 r., ewentualnie uchylenia postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia przepisów postępowania. Podniesienie go powinno łączyć się z wykazaniem, że następstwa określonej wadliwości zastosowania konkretnego przepisu były tego rodzaju, że kształtowały lub współkształtowały treść kwestionowanego orzeczenia, co wielokrotnie podnoszone było w orzecznictwie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2009 r., IV CSK 341/08, niepubl. i z dnia 10 lutego 1997 r., I CKN 57/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 82 oraz wyrok z dnia 29 listopada 1996 r., III CKN 14/96,

OSP 1997/3/65). Przepis art. 386 § 1 k.p.c. nie może stanowić podstawy służącej do konstruowania zarzutów naruszenia przepisów postępowania. Określa on sposób, w jaki sąd drugiej instancji ma rozstrzygnąć sprawę, jeśli uzna apelację za zasadną. Do naruszenia tego przepisu przez sąd drugiej instancji mogłoby dojść jedynie wówczas, gdyby w świetle ustalonego stanu faktycznego, zgromadzonych dowodów oraz zastosowanych przepisów prawa materialnego sąd ten uznał, że orzeczenie sądu pierwszej instancji jest błędne, a mimo tego apelację oddalił albo uznał ten wyrok za prawidłowy i uchylił go (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1997 r., I PKN 403/95, OSNP 1998, nr 20, poz. 602, z dnia 28 stycznia 2009 r., IV CSK 341/08, niepubl., wyroki z dnia 7 lipca 2000 r., I PKN 711/99, OSNP 2002, nr 1, poz. 13, z dnia 14 kwietnia 2010 r., III SK 1/10, niepubl. Z dnia 15 kwietnia 2010 r., II CSK 515/09, niepubl.). Na taką nieprawidłowość nie wskazuje skarga kasacyjna i nie wynika ona z treści zaskarżonego postanowienia. Nie można jednak odmówić racji skarżącemu w odniesieniu do zarzutów powołanych w ramach pierwszej podstawy przewidzianej art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., związanych z niewłaściwym zastosowaniem art. 172 k.c. i art. XVI § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94).

Instytucja zasiedzenia jest jednym ze sposobów nabycia własności rzeczy i następuje z mocy prawa. Jeżeli przedmiotem zasiedzenia jest nieruchomości, do nabycia własności dochodzi po wykazaniu, że posiadanie miało charakter samoistny i upłynął oznaczony w ustawie okres od objęcia nieruchomości we władanie, zróżnicowany w zależności od tego, czy posiadacz pozostawał w dobrej czy złej wierze. Samoistność posiadania, zdefiniowana w art. 336 k.c., oznacza sprawowanie faktycznego władztwa nad rzeczą w połączeniu z wolą utrzymywania się przy tym władztwie i zachowaniem ciągłości posiadania. Ocena, czy spełnione zostały wymagania wskazujące na nabycie własności, dokonywana być powinna według przepisów, które obowiązywały w czasie rozpoczęcia posiadania oraz w okresie przewidzianym do nabycia własności. Wnioskodawca rozpoczęcie posiadania działki o projektowanym numerze 50/3 łączył z datą zawarcia nieformalnej umowy sprzedaży w dniu 15 marca 1945 r., a działki nr 17 z tego rodzaju umową z dnia 13 lipca 1947 r. Wobec tego do oceny przesłanek

rozpoczęcia zasiedzenia i jego kontynuowania sięgnąć należało odpowiednio do kodeksu Napoleona oraz dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 - dalej „prawo rzeczowe”). W odniesieniu do pierwszej działki w art. 712 kodeksu Napoleona przewidziana została możliwość nabycia własności także przez przedawnienie, do czego prowadziło, stosownie do art. 2229, posiadanie ciągłe i nieprzerwane, spokojne, jawne i nie dwuznaczne, i pod tytułem właściciela, przy uwzględnieniu domniemań objętych art. 2230, 2231. Nabycie własności przez przedawnienie po upływie 30 lat, zgodnie z art. 2262, możliwe było w razie posiadania tytułu nieważnego z powodu niedochowania formy czynności prawnej - art. 2267. Z kolei wymóg formy aktu notarialnego wynikał z art. 82 § 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 84, poz. 609). Z wejściem w życie, z dniem 1 stycznia 1947 r., prawa rzeczowego, stosownie do art. III § 1 pkt 1 i XXXIII dekretu Rady Ministrów z dnia 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie prawa rzeczowego, stosowało się od tej chwili przepisy tego prawa; dotyczyło to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. W odniesieniu do terminu zasiedzenia w art. XXXIII § 2 przewidziana została możliwość stosowania dla zasiedzenia rozpoczętego przed wejściem w życie prawa rzeczowego, terminu przewidzianego w przepisach dotychczasowych, jeżeli zgodnie z nimi zasiedzenie nastąpiłoby wcześniej niż przy zastosowaniu krótszego terminu, objętego prawem rzeczowym, liczonego od wejścia w życie tego prawa. W stosunku do zasiedzenia związanego z działką nr 17, którego rozpoczęcie wnioskodawca łączył z umową zawartą po wejściu w życie prawa rzeczowego ocena przesłanek nabycia własności powinna uwzględniać przepisy tego prawa oraz art. III pkt 3 i 4 oraz XLI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94). Od wejścia w życie, z dniem 1 stycznia 1965 r., kodeksu cywilnego także do zasiedzenia rozpoczętego przed tym dniem stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, w szczególności w odniesieniu do możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie, co obejmuje również kwestię istnienia dobrej wiary. W odniesieniu do terminu zasiedzenia w art. XLI § 2 przewidziana została możliwość stosowania przepisów

dotychczasowych, jeżeli zasiedzenie rozpoczęte przed dniem 1 stycznia 1965 r. nastąpiłoby wcześniej według tych przepisów, niż upływ krótszego terminu, liczonego od wejścia w życie kodeksu. Zgodnie z art. 46 prawa rzeczowego umowa o przeniesienie własności nieruchomości winna być pod nieważnością zawarta w formie aktu notarialnego. Z art. LII przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i art. XLVIII przepisów wprowadzających kodeks cywilny wynika, że posiadanie istniejące w dniu wejścia w życie przepisów prawa rzeczowego i kodeksu cywilnego od tego dnia podlega przepisom tych ustaw. Posiadanie nieruchomości przez nabywcę nielegitymującego się ważnym tytułem objęcia nieruchomości w posiadanie i władania nią jak właściciel, traktowane jest jako posiadanie w złej wierze zarówno na gruncie prawa rzeczowego, jak i kodeksu cywilnego. Wskazać należy, że zgodnie z art. 50 § 2 prawa rzeczowego posiadaczemu nieruchomości przez okres 30 lat nie przypisywało się złej wiary. Art. 172 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 30 września 1990 r. przewidywał 20 letni termin do nabycia własności nieruchomości przez posiadacza, który nie uzyskał posiadania w dobrej wierze. Określenie zatem terminu wymaganego do zasiedzenia powinno nastąpić w rozpoznawanej sprawie w oparciu o przepisy obowiązujące przed wejściem w życie kodeksu cywilnego, stosownie do art. XLI § 2 przepisów wprowadzających kodeks cywilny.

W tej sytuacji ocena rozpoczęcia zasiedzenia podlega przepisom obowiązującym w dniu objęcia nieruchomości w posiadanie, a dalsze posiadanie odpowiednio do przepisów wskazanych aktów prawnych - art. 2228 i nast. kodeksu Napoleona i art. 296 i nast. prawa rzeczowego, a następnie kodeksu cywilnego. Brak w opisanych umowach postanowienia o wydaniu nieruchomości nie oznacza, że do tego faktycznie nie doszło, jeśli zważyć na wolę sprzedawcy wyzbycia się wszelkich praw do nieruchomości, uregulowanie ceny przez kupujących, brak jakiegokolwiek zainteresowania nieruchomością ze strony sprzedawcy i jej następców prawnych oraz przyjęte przez Sąd przejawy posiadania. Badanie istnienia przesłanek samoistnego posiadania objąć powinno okres do upływu terminu wymaganego do zasiedzenia, przy uwzględnieniu uprawnień i obowiązków mających cechy właścicielskie względem nieruchomości podlegającej utrzymaniu stosownemu do jej charakteru i zasad gospodarowania. Podkreślenia wymaga, że w postępowaniu

o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie sąd nie jest związany datą nabycia wskazaną we wniosku. Jeżeli zatem zgromadzony w sprawie materiał wskazuje na to, że zasiedzenie nastąpiło w innej dacie, sąd ma obowiązek stwierdzić nabycie przez zasiedzenie w dacie odpowiadającej rzeczywistemu stanowi (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2006 r., II CSK 87/06, niepubl. i z dnia 13 października 2010r., I CSK 582/09, niepubl.).

Z powyższych względów zaskarżone postanowienie podlegało uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania.