

POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSA Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. T. i B. T.

przy uczestnictwie T. K.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 26 września 2012 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 8 września 2011 r.,

- 1. uchyla zaskarżone postanowienie; oddala apelację i zasądza od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestniczki kwotę 600 (sześćset) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego,**
- 2. zasądza od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestniczki kwotę 2.617 (dwa tysiące sześćset siedemnaście) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 8 września 2011 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek A. T. i B. T. o stwierdzenie na ich rzecz nabycia na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie własności nieruchomości składającej się z działki nr 55 o powierzchni 0,1483 ha położonej w W., objętej księgą wieczystą nr [...] oraz nieruchomości składającej się z działek nr 110 i nr 262 o łącznej powierzchni 0,2101 ha, położonej w Ż., objętej księgą wieczystą nr [...].

W uzasadnieniu ustalił, iż pierwotnie działka nr 55 odpowiadała działce nr 218, zaś działki nr 110 i 262 działce nr 106. Uczestniczka T. K. w dniu 26 listopada 1981 r. nabyła na podstawie notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej położoną w W., w skład której wchodziły działki nr 106, 218 oraz nr 125 (aktualnie 430) i 193 (aktualnie 483) o łącznej powierzchni 4ha 83 a i 35 m², dla której urządzony był zbiór dokumentów nr 4962. Z wymienionych wyżej działek tylko działki zabudowane o nr 430 i 483 ze sobą sąsiadowały. Działka nr 55 oddalona była od zabudowań ulicą, natomiast działki nr 110 i 262 znajdowały się w Ż. i stanowiły częściowo łąkę, a w pozostałej części porastały drzewami i krzakami.

W dniu 1 sierpnia 1989 r. uczestniczka zawarła z wnioskodawcami notarialną umowę sprzedaży części nieruchomości nabytej wspomnianą umową z dnia 26 listopada 1981 r., na mocy której przeniosła na ich rzecz własność działek zabudowanych nr 430 i 483 o łącznej powierzchni 4 ha i 19 a. W dokumencie tym uczestniczka złożyła oświadczenie, iż nie jest właścicielką innych nieruchomości.

Z dniem 1 sierpnia 1989 r. wnioskodawcy objęli w posiadanie nie tylko działki formalnie zakupione, ale także działki o nr 55, 110 i 262. Do czerwca 2009 r. wnioskodawczyni nie przyjeżdżała na działkę nr 55, ani nie wykonywała na niej żadnych prac. W kwestiach administracyjnych dotyczących spornych działek właściwe organy zwracały się do uczestniczki, która w dokumentach urzędowych figurowała jak ich właścicielka.

W 2004 r. oraz w 2009 r. wnioskodawcy zaproponowali uczestniczce aby sprzedała im działkę nr 55, jednak T. K. nie zgodziła się.

W motywach prawnych Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że co prawda nie budzi wątpliwości fakt samoistności posiadania przez wnioskodawców działek objętych wnioskiem, to jednak na chwilę orzekania nie upłynął jeszcze 30 letni okres tego posiadania, bowiem uznał, że wnioskodawcy objęli sporne działki w posiadanie będąc w złej wierze. Wszak z aktu notarialnego z 1 sierpnia 1989 r. jednoznacznie wynika, że nabyli jedynie działki nr 430 i 483 o łącznej powierzchni 4,19 ha.

Wskutek uwzględnienia apelacji wnioskodawców Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone i stwierdził na ich rzecz nabycie prawa własności przedmiotowych działek z dniem 1 sierpnia 2009 r.

Sąd drugiej instancji dzieląc ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji uzupełnił je o dane z dokumentów urzędowych. Wynika z nich, że zbiór dokumentów nr 4962 został urządzony w 1960 r. dla nieruchomości rolnej zabudowanej, położonej we wsi W. (gromada K.) w związku ze złożeniem aktu notarialnego zakupu tej nieruchomości przez S. W. Do zbioru tego złożono także akt notarialny z 26 listopada 1981 r., w którym stwierdzono, iż nieruchomość ta obejmuje działki nr 106, 125, 193 i 218. W związku z dołączeniem przez wnioskodawców do tego zbioru aktu notarialnego z dnia 1 sierpnia 1989 r. i ich wnioskiem o założenie księgi wieczystej, postanowieniem z dnia 1 sierpnia 1989 r. dokonano sprostowania w zbiorze dokumentów nr 4962 obszaru nieruchomości na 4 ha 19 a oraz urządzono księgę wieczystą nr [...] dla zabudowanej nieruchomości składającej się z działek nr 430 i 483 położonej we wsi W. gm. P. o obszarze 4 ha 19 a, objętej zbiorem dokumentów nr 4962 oraz włączono ten zbiór do akt tej księgi wieczystej. W 2009 r. na wniosek uczestniczki dla działek nr 55 oraz nr 110 i 262 założono odrębne księgi wieczyste, a jako podstawę nabycia wskazano umowy notarialne z 1960 i 1981 r.

Sąd Okręgowy uznał, iż wnioskodawcy objęli sporne nieruchomości w dniu 1 sierpnia 1989 r. w dobrej wierze, rozumianej na gruncie przepisu art. 172 k.c. jako stan kiedy samoistny posiadacz błędnie uważa, że służy mu prawo własności nieruchomości, jednak jego mylne przekonanie jest w danych okolicznościach usprawiedliwione. Za przyjęciem dobrej wiary po stronie

wnioskodawców przemawia - zdaniem Sądu drugiej instancji - okoliczność, iż wejście ich w posiadanie przedmiotowych działek nastąpiło w wykonaniu umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, w którym została opisana nieruchomość nabyta przez uczestniczkę 26 listopada 1981 i jej obszar 4ha 83a 55m². W akcie tym powołano się na mapę geodezyjną i wypis z rejestru gruntów z dnia 27 lipca 1989 r., z których to dokumentów wynikało, że nieruchomość ta ma obszar 4 ha 19 a i składa się z działek nr 430 i 483. Wobec tego analiza § 1 aktu notarialnego z dnia 26 listopada 1989 r. daje podstawę do przyjęcia, że w obu przypadkach jest mowa o tej samej nieruchomości, zwłaszcza wobec uwag dotyczących obszaru, zaś w § 2 znajduje się oświadczenie uczestniczki, że opisaną nieruchomość sprzedaje wnioskodawcom. Istotnym jest także zawarty w § 7 aktu zapis odnoszący się do wniosku kupujących o sprostowanie obszaru nieruchomości objętej zbiorem dokumentów nr 4962 na 4 ha 19a.

Zdaniem Sądu drugiej instancji całościowa analiza aktu notarialnego z dnia 1 sierpnia 1989 r. prowadzi do wniosku, że przedmiotem sprzedaży była cała nieruchomość ujęta w tym zbiorze dokumentów, a nie tylko jej część w postaci działek wymienionych w tym akcie. Również dla organu prowadzącego zbiór dokumentów treść aktu notarialnego z dnia 1 sierpnia 1989 r. obejmowała całą nieruchomość, dla której prowadzony był ten zbiór dokumentów, skoro w związku ze złożeniem aktu notarialnego z dnia 1 sierpnia 1989 r. i badaniem wniosku o założenie księgi wieczystej dokonano sprostowania obszaru nieruchomości objętej tym zbiorem na 4 ha i 19a i zbiór ten w całości włączono do akt założonej księgi wieczystej, nie sygnalizując odłączenia od tej nieruchomości dwóch działek nabytych przez wnioskodawców.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie z art. 398³ § 1 k.p.c. uczestniczka, zaskarżając w całości postanowienie Sądu Okręgowego, domagała się jego uchylenia i oddalenia apelacji wnioskodawców z zasądzeniem od nich na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Zarzuciła naruszenie art. 172 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na bezzasadnym przyjęciu, że objęcie

w samoistne posiadanie przez wnioskodawców z dniem 1 sierpnia 1989 r. spornych nieruchomości nastąpiło w dobrej wierze.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

1. Przesłanka dobrej wiary rodzi problemy interpretacyjne, a związane to jest z brakiem kodeksowej definicji tego pojęcia. Jedynie art. 7 k.c. statuuje domniemanie istnienia dobrej wiary w wypadkach gdy ustawa uzależnia skutki prawne od złej lub dobrej wiary. Definicja złej wiary jest natomiast zawarta w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece i dotyczy jej wykładni na gruncie instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W złej wierze jest mianowicie ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Na tle przepisów k.c. można wyróżnić dwie koncepcje rozumienia tego pojęcia. Nurt liberalnej wykładni przesłanki dobrej wiary został zapoczątkowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego uchwałą z dnia 25 maja 1955 r., I CO 14/55 (OSN 1956, z. 4, poz. 92) wydaną na kanwie art. 73 § 2 dekretu z dnia 11 października 1946 r. prawo rzeczowego - Dz. U. Nr 57, poz. 319 - odpowiednika dzisiejszego art. 231 § 1 k.c. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że dobra wiara posiadacza rzeczy jest równoznaczna z jego przekonaniem opartym na obiektywnych przesłankach wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego. Pogląd ten był aprobowany także przez przedstawicieli doktryny prawniczej.

Wykładnia pojęcia dobrej wiary zapoczątkowana przez Sąd Najwyższy uchwałą dnia 25 maja 1955 r. została w późniejszym orzecznictwie uzupełniona. Mianowicie w wyroku z dnia 25 czerwca 1968 r. III CRN 159/68 (OSPika z 1970 r., nr 10, poz. 197), Sąd Najwyższy przyjął, iż w dobrej wierze jest posiadacz, który zdaje sobie sprawę z tego, że nie jest właścicielem, jeżeli ocena całokształtu okoliczności dokonana z punktu widzenia zasad współżycia społecznego nakazuje traktować go jako posiadacza w dobrej wierze.

W uchwale składu 7 sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r. III CZP 108/91, mającej moc zasady prawnej (OSNC z 1992 r., nr 4, poz. 48), Sąd Najwyższy

wyjaśnił, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest posiadaczem w dobrej wierze. W późniejszych orzeczeniach Sąd Najwyższy powołując się na stanowisko tradycyjnego rozumienia przymiotu dobrej wiary – jako już ugruntowane - wskazywał, że w indywidualnych sprawach całokształt okoliczności ocenianych z punktu widzenia zasad współżycia społecznego może uzasadniać traktowanie osoby, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez prawem przewidzianej formy jako posiadacza w dobrej wierze (por. wyrok z dnia 9 listopada 1994 r. II CRN 97/94, niepubl. wyrok z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC z 1997 r., nr 12, poz. 196, wyrok z dnia 19 lutego 1998 r. III CKN 375/97, OSNC z 1998 r., nr 10, poz. 161).

W kontekście art. 7 k.c. dobrą wiarę wyłącza istnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania w rzeczy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09, niepubl.). Zaprezentowana w tych orzeczeniach wykładnia pojęcia dobrej wiary dotyczyła innych, aniżeli zasiedzenie spraw z zakresu prawa cywilnego, jednakże rozumienie tegoż pojęcia na gruncie instytucji prawa rzeczowego winno być jednolite, a w związku z tym przywołane orzeczenia mają znaczenie także w sprawach o zasiedzenie.

Instytucja zasiedzenia jest odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności i dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004 r., II CK 33/04, niepubl.).

2. Wnioskodawcy, zawierając w dniu 1 sierpnia 1989 r. z uczestniczką notarialną umowę sprzedaży nie nabyli formalnie prawa własności nieruchomości stanowiących przedmiot wniosku o stwierdzenie nabycia ich własności przez zasiedzenia, niemniej jednak, obejmując nieruchomości formalnie nabyte weszli w posiadanie także i tych spornych. Wobec tego dla oceny przymiotu dobrej lub złej wiary wnioskodawców w chwili wejścia w posiadanie tych działek istotne jest to czy, zważywszy na całokształt okoliczności sprawy, ich przeświadczenie

o przysługiwaniu prawa własności było usprawiedliwione, a w związku z tym czy można było uznać ich za samoistnych posiadaczy w dobrej wierze. Stwierdzić trzeba, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego może być uznana za samoistnego posiadacza w dobrej wierze jedynie wyjątkowo, gdy jej przeświadczenie o przysługiwaniu prawa własności jest poparte obiektywnymi okolicznościami. Sąd badając przymiot wiary samoistnego posiadacza jako przesłankę zasiedzenia winien dokonać w tej materii całościowej oceny, mając na uwadze także fakty, które podważają przeświadczenie posiadacza o przysługiwaniu mu prawa.

Sąd drugiej instancji uznając wnioskodawców za samoistnych posiadaczy w dobrej wierze skoncentrował się na analizie zapisów aktu notarialnego z dnia 1 sierpnia 1989 r., które miały usprawiedliwiać przekonanie wnioskodawców o tym, iż nabyli również sporne działki gruntu, a także na fakcie wejścia przez nich w posiadanie tych działek łącznie z tymi, które formalnie nabyli. Tymczasem wnioskodawca zeznał, iż podpisał akt notarialny, chociaż miał wątpliwości wynikające z tego, że raz była w nim mowa o gospodarstwie o powierzchni 4,80 ha, a potem, iż kupuje 4,11 ha (k. 126). Dalej zeznał, że sporne działki nr 110 i 262 zostały przydzielone z Gminy do gospodarstwa (k. 127), a zatem trudno przyjąć aby miał przeświadczenia, że aktem notarialnym z dnia 1 sierpnia 1989 r. kupuje te działki od uczestniczki. Poza tym gospodarstwo opisane w § 1 wspomnianego aktu notarialnego składało się ówczesnych czterech działek ewidencyjnych, co wynikało z danych zawartych w zbiorze dokumentów nr 4962, natomiast przedmiotem transakcji zawartej pomiędzy stronami były tylko dwie działki ewidencyjne. Jeśli do tego dodać widoczną różnicę w powierzchni (tj. 4,83 ha i 4,19 ha), na którą zwracał uwagę sam wnioskodawca w swoich zeznaniach to brak podstaw do przyjęcia, aby wnioskodawcy nie mieli świadomości, iż nabywają dwie działki nr 430 i 483 o łącznej powierzchni 4,19 ha.

Jak wynika z ustaleń faktycznych sądów *meriti*, zakupione w 1981 r. przez uczestniczkę gospodarstwo składało się z działek położonych w różnych miejscach, a ze sobą sąsiadowały tylko działki nr 430 i 483, stanowiąc jeden kompleks działki fizycznej (formalnie nabyte przez wnioskodawców), natomiast

sporna działka nr 55 była od nich oddzielona ulicą, a działki nr 110 i 262 położone były jeszcze w innym miejscu. W związku z tym skoro gospodarstwo to składało się z co najmniej z trzech fizycznie oddzielnych działek, to wnioskodawcy nabywając dwie działki ewidencyjne będące zwartym obszarem, mieli podstawy do powzięcia poważnych wątpliwości co do tego, że formalnie nabywają również sporne działki.

Po trzecie, w akcie notarialnym z 1 sierpnia 1989 r. strony powołały się na wyrys z mapy ewidencyjnej gruntów i wpis z rejestru gruntów, sporządzony w dniu 27 lipca 1989 r., który obejmował przedmiot kontraktu. Dokument ten wymienia jedynie dwie działki ewidencyjne tj. 430 i 483 o powierzchni 4,19 ha. Wobec tego wnioskodawcy dysponując tym dokumentem, z którego przecież nie wynikało aby działki objęte wnioskiem o zasiedzenie zniosły się do działek nr 430 i 483, mogli z łatwością dowiedzieć się jakie działki i o jakim obszarze są przedmiotem tego kontraktu. Istotnym jest także okoliczność, że według wypisów z gruntów z 1981 r. (dołączonych przez wnioskodawców k. 10-11) nieruchomości stanowiące przedmiot wniosku o zasiedzenie były opisywane odrębnie, od tych które zostały formalnie nabyte. Według tych dokumentów działki nr 125 i 193 (aktualnie 430 i 483) miały powierzchnię 4,19 ha, natomiast jako położenie działki nr 218 (obecnie 55) o powierzchni 0,15 ha figuruje obręb N., zaś w przypadku działki nr 106 (obecnie 110 i 262) o powierzchni 0,24 ha jest to obręb K..

Mając na uwadze powyższe wywody, nie można uznać aby zawarty w akcie notarialnym z dnia 1 sierpnia 1989 r. wniosek o sprostowanie powierzchni w sytuacji braku wyrysu z mapy ewidencyjnej gruntu dla spornych działek z wykazem zmian gruntowych, z którego wynikałoby, iż weszły one skład działek nr 430 i 483 i dlatego zmianie uległa powierzchnia z 4,83 ha do 4,19 ha, mógł być punktem oparcia dla usprawiedliwienia przeświadczenia wnioskodawców o przysługującym im prawie.

W ustalonym przez sądy *meriti* stanie faktycznym brak było podstaw do uznania wnioskodawców za samoistnych posiadaczy w dobrej wierze.

W konsekwencji Sąd drugiej instancji, przypisując im przymiot dobrej wiary naruszył art. 172 § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. O kosztach postępowania za drugą instancję należało orzec na podstawie art. 520 § 3 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. (na koszty te składa się wynagrodzenie za zastępstwo procesowe - § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348 ze zm.) - zwanego dalej rozp.), a o kosztach postępowania kasacyjnego w oparciu o powyższe przepisy w zw. z art. 398²¹ k.p.c. Na koszty te składa się opłata od skargi kasacyjnej - 2000 zł i wynagrodzenie za zastępstwo procesowe - § 13 ust. 4 pkt. 2 rozp.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).