

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 lipca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej "P." w likwidacji  
z siedzibą w W.

przy uczestnictwie I. P., W. R., T. N., A.N., W. B. i B. P.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 4 lipca 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia  
1 czerwca 2012 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do  
ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W. wraz z  
rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 1 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczynie Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „P.” w likwidacji w W. od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 2 czerwca 2011 r., którym oddalony został wniosek o zasiedzenie nieruchomości położonej w W., szczegółowo opisanej w treści postanowienia, z udziałem w sprawie I. P., W. R., T. N., A. N., W. B. i B. P. Oddalenie apelacji Sąd uzasadnił prawidłowym ustaleniem stanu faktycznego i zastosowaniem przepisów prawa materialnego, w szczególności uznając, że nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia określone w art. 172 k.c. przez nieupłygnięcie trzydziestoletniego terminu zasiedzenia, w sytuacji posiadania samoistnego przedmiotowej nieruchomości - uzyskanego przez wnioskodawczynię w złej wierze – przez 29 lat. Jednocześnie Sąd potwierdził nieważność umowy sprzedaży tej nieruchomości, zawartej dnia 1 grudnia 1979 r. przez poprzedniczkę prawną uczestników w sytuacji, gdy sprzedaż ta odbywała się na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140, dalej jako ustawa z 1977 r.), a sprzedająca N. N. nabyła tę nieruchomość na podstawie ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r. i wystąpiły wady formalne czynności organów administracyjnych, wymagane do uzyskania tytułu własności przez nabywcę. W opinii Sądu nie została także uzyskana zgoda męża sprzedającej grunty N. N. na dokonanie sprzedaży, podczas gdy nieruchomość stanowiła majątek wspólny małżonków N.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczynie zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 w związku z art. 7 k.c. poprzez błędną wykładnię, polegającą na uznaniu uzyskania posiadania nieruchomości objętej wnioskiem w złej wierze ze względu na objęcie w posiadanie w następstwie umowy, której ważność zależała od zatwierdzenia jej decyzją administracyjną, wydaną w ramach wadliwego postępowania administracyjnego, a ponadto naruszenie art. 172 § 1 w związku z art. 7 k.c. i art. 38 k.r.o. poprzez uznanie, że uzyskanie posiadania nastąpiło w złej wierze również dlatego, iż nastąpiło ono w wykonaniu umowy przeniesienia własności zawartej z osobą ujawnioną wprawdzie w księdze wieczystej jako jedyny właściciel, o której

wnioskodawca wiedział jednak, że nieruchomości została nabyta na podstawie ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r. w okolicznościach pozostawania w związku małżeńskim.

Wnioskodawczyni wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania albo rozstrzygnięcia merytorycznego sprawy przez stwierdzenie zasiedzenia. W odpowiedzi na skargę uczestnicy postępowania wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Głównym problemem prawnym, który wymaga rozważenia w niniejszej sprawie jest dobra wiara wnioskodawczyni co do niekwestionowanego w sprawie samoistnego posiadania przez nią nieruchomości. Sądy obu instancji, z przytoczonych we wstępie przyczyn uznały brak dobrej wiary po stronie wnioskodawczyni, podnosząc ponadto nieważność umowy sprzedaży zawartej między wnioskodawczynią a poprzedniczką prawną uczestników.

Zanim zostanie dokonana analiza występowania lub nie dobrej wiary wnioskodawczyni należy rozważyć, mające na to wpływ okoliczności i skutki prawne zawartej umowy sprzedaży. W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia poświęca się temu wiele miejsca. W pierwszej kolejności powinno się poddać w wątpliwość uznanie umowy sprzedaży pomiędzy N. N. a wnioskodawczynią za czynność bezwzględnie nieważną, ponieważ temu przeczą ustalenia w sprawie i mające zastosowanie do nich przepisy prawa. Chodzi w szczególności o obarczenie stron tej umowy przez Sądy rozpoznające sprawę, skutkami zaniedbań organów administracyjnych w kwestii właściwego reprezentowania gminy przy zawarciu umowy sprzedaży oraz brakiem wystarczającego dowodu co do powiadomienia sprzedającej N. N. o decyzji zatwierdzającej sprzedaż w myśl przepisów ustawy z 1977 r.

Jednakże niezwrócona została uwaga na to, że czynności organów administracyjnych nie stanowią obowiązków ani zaniedbań stron umowy i mają charakter czynności administracyjnych zewnętrznych wobec analizowanej umowy sprzedaży. Jest zupełnie nieprzekonujące stanowisko wyrażone w uzasadnieniach

zarówno Sądu pierwszej instancji, jak i Sądu Okręgowego, który je aprobował w zaskarżonym postanowieniu, że jest nieważne zawarcie umowy sprzedaży przez upoważnionego przez naczelnika gminy kierownika odpowiedniego wydziału urzędu gminnego, zamiast osobiście przez naczelnika, w sytuacji przyznania się ustawodawcy do błędu w ustawie z 1977 r. i sanowania umów podobnie zawartych przez ustawę z dnia 3 grudnia 1984 r. o uznaniu ważności umów o przekazanie gospodarstwa rolnego następcy (Dz. U. Nr 55, poz. 282). Wprawdzie powołana ustawa dotyczyła *expressis verbis* tylko umów o przekazanie gospodarstwa rolnego następcy, a nie innych sposobów zbycia gospodarstwa, ale za trafne należy uznać stanowisko o możliwości odpowiedniego zastosowania przepisów tej ustawy - ze względu na jej *ratio legis* - do innych umów, przewidzianych tą ustawą w celu uzyskania płynących z nich uprawnień emerytalnych. Przyznał to słusznie Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia (s. 11), uważając za możliwe przyjęcie takiego stanowiska w niniejszej sprawie.

Dla ważności rozpatrywanej umowy nie może mieć również znaczenia brak dowodu co do powiadomienia N. N. o wydanej decyzji z 29 grudnia 1979 r., nie tylko ze względu na tożsamość tej decyzji, mającej charakter zatwierdzający z treścią umowy, którą sprzedająca nieruchomość ówczesnej jednostce gospodarki społecznej, jaką była spółdzielnia, w celu uzyskania świadczeń emerytalnych sama zawarła, ale także dlatego, że obowiązek zatwierdzenia umowy nie stanowi o szczególnej formie czynności prawnej. Nie mają racji uczestnicy, którzy w odpowiedzi na skargę kasacyjną, z powołaniem się na orzecznictwo administracyjne i sądowe kładą nacisk na nieważność decyzji zatwierdzającej do obiegu prawnego, ze względu na brak dowodu powiadomienia oraz na nieważność umowy z przyczyn formalnych, z uwagi na brak zachowania wymaganej formy *ad solemnitatem* (z powołaniem się na niemająca zastosowania w sprawie uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48). Nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia ważności zawartej umowy przytaczane przez uczestników w odpowiedzi na skargę krytyczne stanowisko części doktryny i orzecznictwa w kwestii zastąpienia formy aktu notarialnego do przeniesienia własności nieruchomości rolnej w trybie ustawy z

1977 r. formą pisemną między zbywcą a nabywającą nieruchomości ówczesną jednostką gospodarki uspołecznionej.

W świetle powołanej ustawy z 1984 r. i przyznanego przez Sąd Okręgowy jej możliwego zastosowania w tej sprawie, przytoczone orzecznictwo, zwłaszcza uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 1980 r., III CZP 39/80 (OSNC 1981, nr 7, poz. 121), odnosząca się do naczelnika gminy jako jedynej właściwej osoby zatwierdzającej umowę, także straciło na znaczeniu.

W rozważaniach prawnych zaskarżonego postanowienia jest również kolejna wątpliwa konstatacja, a dotyczy ona niezastosowania w sprawie rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych w sytuacji, gdy w chwili dokonywania sprzedaży przez N. N. tylko ona figurowała jako jedyna właścicielka nieruchomości, a z dokumentów ujawnionych w sprawie wynika, że uwłaszczenie tej osoby w zakresie posiadanej przez nią nieruchomości nastąpiło na podstawie ustawy z 1971 r. do jej majątku odrębnego, co było wyjaśniane nabyciem nieruchomości w wyniku spadkobrania po jej rodzicach. Dopiero bliższa analiza treści ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r. mogła doprowadzić do wniosku, że uwłaszczenie to mogło nastąpić w wypadku osób pozostających w związku małżeńskim tylko do majątku wspólnego. Zwraca wszakże uwagę, że mający zastosowanie w chwili dokonywania sprzedaży nieruchomości art. 20 prawa rzecz. z 1946 r. nie wymagał od nabywcy - podobnie jak przepisy obowiązującej ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 1982 r. - śledzenia podstaw uzyskania prawa własności przez zbywcę i wywodzenia z tego dla siebie lub nie skutków dokonywanej czynności. Zbyt łatwo argumentuje się w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że nabywająca grunt Spółdzielnia powinna była wiedzieć o pozostawaniu nieruchomości w majątku wspólnym, skoro wiedziała o pozostawaniu N. N. w związku małżeńskim. W uzasadnieniu tym idzie się nawet tak daleko, nie mając ku temu wystarczających dowodów, że uznaje się za możliwą sytuację, iż nabywca (wnioskująca Spółdzielnia), będąc tego wszystkiego świadomy, z tej przyczyny nie występował o dokonanie wpisu własności na swoją rzecz w księdze wieczystej. Wątpliwe jest wszakże odwołanie się przez Sąd Rejonowy, co przytacza Sąd drugiej instancji (s. 7) na poparcie braku zastosowania wobec wnioskodawczyni ochrony wynikającej z rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994

r., III CZP 72/94, gdyż nie może mieć ona zastosowania w tej kwestii w niniejszej sprawie.

Podstawowy argument odnoszący się do nieważności umowy sprzedaży tkwi wszakże, według zaskarżonego postanowienia w braku zgody męża N. N. na dokonanie rozporządzenia nieruchomości, czym został, zdaniem Sądu, naruszony art. 37 k.r.o. Dojście do zastosowania tego przepisu było przyczyną drobiazgowego analizowania w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia kwestii zgody wymaganej przez ten przepis i doprowadzenia do wniosku o pozostawieniu nieruchomości – zdaniem Sądu – w majątku wspólnym małżonków N., co przy braku zgody męża doprowadziło do bezskuteczności rozporządzenia przez żonę nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 273/02, Lex nr 424449).

Jednakże skarżąca trafnie podniosła w skardze kasacyjnej nieodniesienie się Sądu Okręgowego do art. 38 k.r.o., mającego zastosowanie w sprawie i przewidującego ochronę osoby trzeciej nabywającej prawo od jednego małżonka bez wymaganej zgody drugiego, do czego stosuje się przepisy o ochronie osób, które w dobrej wierze dokonały czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do rozporządzenia prawem. Utrwalone poglądy doktryny odnośnie do znaczenia tego przepisu wskazują wyraźnie na jego zastosowanie także w przypadku ujawnienia w księdze wieczystej tylko jednego małżonka i dokonania przez niego czynności rozporządzającej bez zgody drugiego, z uwzględnieniem ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Skuteczność ochrony zależy i w tym wypadku od dobrej wiary osoby, zamierzającej z tej ochrony skorzystać.

Należy zatem rozważyć przesłanki dobrej wiary, kierując się jej wąskim rozumieniem, to znaczy przyznaniem dobrej wiary jako przeświadczenia opartego na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionego przekonania posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Gdyby przedmiotem niniejszej sprawy było ustalenie tytułu własności wnioskodawczyni do przedmiotowej nieruchomości, to przytoczone okoliczności zawarcia umowy przez poprzedniczkę prawną uczestników z wnioskującą

Spółdzielnią wskazują na dobrą wiarę Spółdzielni i nabycie przez nią własności nieruchomości drogą tej umowy.

Z dokonanej analizy wynika, że nieoparte na wystarczających argumentach było odmówienie wnioskodawczyni tytułu własności do nieruchomości i nieoddalenie wniosku o zasiedzenie, jako pochodzącego od podmiotu będącego właścicielem, a rozważenie tej kwestii zajmuje znaczną część uzasadnienia zaskarżonego postanowienia. Skoro jednak Sąd w tym postanowieniu przyjął brak tytułu wnioskodawczyni własności na podstawie umowy i badał przesłanki zasiedzenia, to skarga kasacyjna wnioskodawczyni także musiała się skupić tylko na dowiedzeniu przesłanek zasiedzenia. Kierując się zakresem podstaw zaskarżenia postanowienia Sądu Okręgowego w skardze kasacyjnej należy przyjąć, że na rzecz dobrej wiary nabywcy nieruchomości w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie dnia 29 grudnia 1979 r., a tylko ta chwila ma znaczenie prawne w myśl zasady *mała fides superveniens non nocet*, przemawiają wskazane dotąd okoliczności zawarcia umowy na warunkach ustawy z 1977 r. i uzyskania z tej daty decyzji administracyjnej ze wzmianką o jej prawomocności.

W sprawie zbyt powierzchownie dokonano analizy wpływu braku formalnej zgody męża N. N. na rozporządzenie nieruchomością, mimo że z ustaleń faktycznych wynika, iż nie ma tym bardziej żadnych dowodów na to, że zgody tej nie wyraził. Pojawia się bowiem kwestia inicjatywy sprzedania przedmiotowej nieruchomości rolnej za świadczenia rentowe właśnie ze strony męża N. N., ponadto, trudno sobie wyobrazić, że kwestionowanie sprzedaży przez męża nie spowodowałoby jakichś działań z jego strony po zawarciu umowy, tym bardziej, że Spółdzielnia objęła tę nieruchomość w posiadanie w 1979 r. na wiele lat i dokonała na niej bardzo poważnych i widocznych inwestycji. Nie mogły też pozostać niezauważone przez męża znaczne, zwłaszcza jak na czas zawierania umowy, środki pieniężne będące ceną sprzedaży (252.038 złotych), zapłacone przez Spółdzielnię (okoliczność bezsporna). Nie mogły też pozostać niezauważone skutki sprzedaży nieruchomości rolnej na warunkach określonych ustawą z 1977 r., w postaci świadczeń emerytalnych wypłacanych zapewne N. N.

Podważanie obecnie tych okoliczności w kontekście braku dobrej wiary nabywcy przeczy zasadom racjonalnego postępowania w zwykłym toku czynności dotyczących takich sytuacji, jak sprzedaż/kupno nieruchomości. Dla oceny niewystępowania dobrej wiary po stronie wnioskodawczynie nie mają również znaczenia argumenty uczestników o posługiwaniu się przez Spółdzielnię racjami prawnymi właściwymi dla umowy, a nie dla zasiedzenia, gdyż dobrą wiarę należy oceniać jednolicie w obu sytuacjach prawnych. Podobnie chybione jest kwestionowanie przywoływania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż nie ma ona oczywiście zastosowania w odniesieniu do przesłanek zasiedzenia, ale działanie w zaufaniu do treści księgi wieczystej ma znaczenie dla uznania dobrej wiary nabywcy posiadania na chwilę obejmowania nieruchomości w posiadanie. Tak samo kwestionowanie doręczenia decyzji zatwierdzającej umowę stronie tej umowy nie może być wystarczająco dowiedzione dowodem negatywnym braku poświadczenia, skoro uczestnicy sami przyznają w odpowiedzi na skargę (s. 13), że w rozdzielniku korespondencji stwierdzono fakt umieszczenia N. N., ale to nie może, ich zdaniem „w żadnym wypadku potwierdzać faktu doręczenia takiej decyzji”. Przeciwnie, reguły doświadczenia życiowego i normalnego funkcjonowania urzędu każą zasadnie przypuszczać, że korespondencja z rozdzielnika została wysłana; nic nie wiadomo o jakichś szczególnych okolicznościach, które by świadczyły, że korespondencja z tego akurat dnia wysłana nie została, a wśród innych niewysłanych przesyłek znajdowała się też decyzja przeznaczona dla N. N. Wskazana adnotacja jest przekonującym dowodem właśnie na okoliczność spełnienia formalnego obowiązku urzędu co do przekazania odpisu decyzji zatwierdzającej umowę zbycia nieruchomości rolnej na podstawie ustawy z 1997 roku.

Z dokonanej analizy wynika, że badając przesłanki zasiedzenia nieruchomości wskazane w art. 172 k.c. nie zwrócono również w zaskarżonym orzeczeniu należytej uwagi na domniemanie dobrej wiary po stronie wnioskodawczynie (art. 7 k.c.) i ze względu na wzruszalny charakter tego domniemania (*praesumptio iuris tantum*) na konieczność dowiedzenia okoliczności stanowiących o złej wierze zasiadającego, jeżeli chce się to domniemanie obalić. Tymczasem próbuje się obarczyć wnioskodawczynie obowiązkiem dowiedzenia



dobrej wiary. Wbrew zatem twierdzeniom w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, to nie wnioskodawczynie, a uczestnicy postępowania nie sprostali zadaniu dowiedzenia jej złej wiary (art. 6 w związku z art. 7 k.c.).

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. należało zaskarżone postanowienie uchylić, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji, wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.