

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie ze skargi A. K. o wznowienie postępowania w sprawie  
I Ns .../07 Sądu Rejonowego w T.

w sprawie z wniosku A. D.

przy uczestnictwie Z.B. i in.,

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 30 stycznia 2014 r.,

skargi kasacyjnej A. K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w T.

z dnia 17 stycznia 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w T. do ponownego rozpoznania, pozostawiając  
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania  
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 17 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w T. - po ponownym rozpoznaniu sprawy - oddalił apelację A. K. od postanowienia Sądu Rejonowego w T. z dnia 22 listopada 2010, sygn. akt I Ns .../09, którym oddalono wniesioną przez A. K. skargę o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w T. z dnia 4 kwietnia 2007 r., wydanym w sprawie o zasiedzenie, sygn. akt I Ns .../07, którym stwierdzono, że A. D. z dniem 28 maja 2005 r. nabyła w miejsce gminy T. przez zasiedzenie udział w łącznej wysokości  $\frac{3}{4}$  części w prawie współwłasności nieruchomości położonej w Z., o łącznej powierzchni 0,46 ha, składającej się z działek nr 317 o powierzchni 0,28 ha i nr 342 o powierzchni 0.18 ha, objętej księgą wieczystą Kw nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w T.

A. K., będąca spadkobiercą uczestniczki postępowania H. G., wniosła skargę o wznowienie postępowania w wymienionej wyżej sprawie o zasiedzenia z powodu nieważności postępowania powstałej na skutek pozbawienia H. G. możliwości działania (art. 401 pkt 2 k.p.c.) oraz wykrycia nowych środków dowodowych (art. 403 § 2 k.p.c.).

Sąd Rejonowy w T. przytoczonym wyżej postanowieniem z dnia 22 listopada 2010 r. oddalił skargę o wznowienie postępowania, a Sąd Okręgowy w T. postanowieniem z dnia 10 maja 2011 r., sygn. akt I Ca .../11, oddalił wniesioną przez A. K. apelację od tego postanowienia. Sądy zgodnie uznały, że podstawy wznowienia okazały się merytorycznie nieuzasadnione.

Sąd Najwyższy - po rozpoznaniu skargi kasacyjnej A. K. – postanowieniem z dnia 23 maja 2012 r., sygn. akt III CSK 254/11, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w T. do ponownego rozpoznania. Sąd kasacyjny nie podzielił zarzutu skarżącej, że Sąd drugiej instancji z naruszeniem prawa (art. 524 § 1 w związku z 13 § 2 i art. 401 pkt 2 k.p.c.) uznał za nieuzasadnione żądanie wznowienia postępowania z powodu pozbawienia H. G. możliwości działania w sprawie o zasiedzenie. Uwzględnił natomiast skargę kasacyjną ze względu na trafny zarzut błędnej oceny restytucyjnej podstawy wznowienia postępowania.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd odwoławczy uzupełnił zebrany w sprawie materiał przez przeprowadzenie określonych dowodów z dokumentów zawartych w księdze wieczystej Kw nr [...] i na ich podstawie - aprobując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji – ustalił dodatkowo, że z dniem 27 maja 1990 r. , a więc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191; dalej: „u.w.u.s.t.p.s.”), Gmina T. stała się z mocy prawa właścicielem działek Nr 317 i nr 342; zostało to stwierdzone ostateczną decyzją komunalizacyjną z dnia 25 czerwca 1991 r., do tej pory nie wyeliminowaną z obrotu prawnego.

Zdaniem Sądu nie ma podstaw do przyjęcia, aby nowy dowód w postaci umowy dzierżawy z dnia 6 grudnia 1991 r., zwartej między jedynym ze spadkobierców Z. M. a wnioskodawczynią, mógł mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy o zasiedzenie. Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika bowiem, że spadkobiercy Z. M., w tym będąca stroną umowy dzierżawy T. M., nie byli współwłaścicielami działek stanowiących przedmiot zasiedzenia w dniu zawarcia umowy dzierżawy. Wynikające z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej – „u.k.w.h.”) domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych, działające na rzecz Gminy T., nie zostało obalone. Sama ostateczna decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 10 kwietnia 2007 r. utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 15 listopada 2006 r. w części dotyczącej stwierdzenia nieważności orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 3 lipca 1950 r. nie obala wspomnianego domniemania, gdyż w obrocie prawnym pozostaje niewyeliminowana w sposób wskazany w art. 16 k.p.a., stanowiąca podstawę wpisu w księdze wieczystej wiążąca dla sądu ostateczna decyzja komunalizacyjna. Zdaniem Sądu odwoławczego umowę dzierżawy z dnia 6 grudnia 1991 r. należało uznać za bezskuteczną i nie mogącą mieć wpływu na wynik sprawy o zasiedzenie.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik uczestniczki postępowania A. K. zarzucił naruszenie art. 172 w związku z art. 336 k.c. oraz art. 13 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do

ponownego rozpoznania albo uchylenie zaskarżonego postanowienia i wydanie orzeczenia reformatoryjnego przez uwzględnienie skargi o wznowienie postępowania.

Sąd Najwyższy zaważył, co następuje:

Podniesione przez skarżącą zarzuty wydania zaskarżonego postanowienia z naruszeniem wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa zmierzają do zakwestionowania stanowiska Sądu, że stanowiące podstawę żądania wznowienia postępowania późniejsze wykrycie umowy dzierżawy z dnia 6 grudnia 1991 r. działek nr 317 i nr 342 nie miało wpływu – wobec ustalenia Sądu odwoławczego, że wydzierżawiająca nie była właścicielem wymienionych działek - na nabycie przez A. D. udziału we współwłasności tych działek przez zasiedzenie na podstawie art. 172 § 2 k.c.

Nie powinno budzić wątpliwości, że zgodnie z art. 336 k.c. samoistnym posiadaczem rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel i że przymiot samoistnego posiadania stanowi w myśl art. 172 k.c. jedną z niezbędnych przesłanek nabycia własności nieruchomości przez jej posiadacza. Z tych względów Sąd powinien, oceniając wskazaną przez skarżącą podstawę wznowienia, która zmierzała do podważenia wspomnianej wyżej przesłanki zasiedzenia, przedstawić w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia rozważania, z powołaniem przepisów prawa i wyjaśnieniem ich wpływu na rozstrzygnięcie, jakie znaczenie dla przymiotu samoistnego posiadania spornych działek miało zawarcie umowy dzierżawy z dnia 6 grudnia 1991 r. Rację ma skarżąca, że temu wymaganiu nie czyni zadość ograniczona do stwierdzenia ocena - po ustaleniu na etapie postępowania apelacyjnego, że wydzierżawiająca nie była właścicielką spornych działek - że wspomniana umowa jest bezskuteczna. Zarówno piśmiennictwie, jak i orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że wydzierżawiający - podobnie jak najemca – nie musi być właścicielem rzeczy oddanej w dzierżawę i nie musi mu przysługiwać wobec niej jakieś prawo (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1961 r. III Cr 806/60, OSN z 1962, nr 3, poz. 101 i z dnia 9 czerwca 1998 r., II CKN 795/97, nie publ.). W tej

sytuacji nie wiadomo - jak trafnie zarzuciła skarżąca - co doprowadziło Sąd do przyjętej oceny prawnej umowy dzierżawy z dnia 6 grudnia 1991 r.

Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nie tylko nie wynika, dlaczego – zdaniem Sądu – należało uznać, wobec ustalenia, iż wydzierżawiająca sporne działki nie była ich właścicielką, umowę dzierżawy z dnia 6 grudnia 1991 r. za bezskuteczną, ale nie zawiera ono również wyjaśnienia, dlaczego w przekonaniu Sądu – jak zdają się wskazywać na to motywy rozstrzygnięcia – jedynie ważna umowa dzierżawy, stanowiąca tytuł prawny do władania spornymi działkami, mogłaby podważyć niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia przymiot samoistnego posiadania działek. Z art. 336 k.c. wynika – co podkreślano także w orzecznictwie – że o rodzaju posiadania decyduje nie stan prawny, który stanowił podstawę objęcia nieruchomości we władanie, ale sposób tego władania. Posiadanie samoistne zachodzi nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że przysługuje mu prawo własności, ale także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale posiada rzecz i włada nią tak, jakby był jej właścicielem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94, niepubl.). Tymczasem w sprawie nie jest kwestionowane, że A. D. na podstawie umowy dzierżawy z dnia 6 grudnia 1991 r. zapłaciła wydzierżawiającej umówiony czynsz dzierżawny. Wydzierżawiająca w związku z zawartą umową zachowywała się zatem – pomijając prawną ocenę umowy dzierżawy z dnia 6 grudnia 1991 r. – jak dzierżawca. Sąd jednak - co trafnie zarzucono w skardze kasacyjnej - pominął ten aspekt władania spornymi działkami przez A. D. przy ocenie wpływu stanowiącego podstawę żądania wznowienia postępowania późniejszego wykrycia wspomnianej umowy na stwierdzenie nabycia udziału we współwłasności działek przez zasiedzenie.

Z przedstawionych powodów nie można odeprzeć zarzutów skarżącej, że zakwestionowane postanowienie zostało wydane z naruszeniem przytoczonych w podstawach skargi kasacyjnej przepisów prawa. Skarga jako oparta na usprawiedliwionych podstawach podlegała zatem uwzględnieniu (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).

jw