

Sygn. akt IV CSK 371/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 marca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku K. R.  
przy uczestnictwie E. G., H. G. i B.R.  
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 7 marca 2014 r.,  
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania H. G.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w R.  
z dnia 17 stycznia 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy w G. - po ponownym rozpoznaniu sprawy - stwierdził, że K. i B. małż. R. nabyli z dniem 28 czerwca 2003 r. przez zasiedzenie, na prawach wspólności ustawowej, prawo własności nieruchomości położonej w G., oznaczonej jako działka nr 209/1, o powierzchni 0,0579 ha.

Sąd ustalił, że w dniu 21 czerwca 1955 r. W. L. z nadziału otrzymał ziemię, oznaczoną jako działka nr 103, o powierzchni 8,17 ha, znajdującą się G. W 1959 r. Sąd Rejonowy w G. założył dla tej nieruchomości księgę wieczystą Kw. nr [...], w której W. L. został wpisany jako właściciel.

W umowie sprzedaży z dnia 18 marca 1960 r. W. L. oświadczył, że wymienioną nieruchomość nabył w czasie trwania małżeństwa z L. L. Na podstawie tej umowy małż. L. sprzedali J. S. 224/817 części, Z. G. 162/817 części i Z. S. 112/817 części tej nieruchomości bez zabudowań. J. S. i Z. S. nabyli udziały we współwłasności nieruchomości ze środków osobistych, a Z. G., pozostający w związku małżeńskim z H. G. - ze środków pochodzących z majątku wspólnego. Nabywcy objęli w posiadanie określone części gruntu 4 lata wcześniej, małż. G. użytkowali działkę o powierzchni 1,62 ha, J. S. - działkę o powierzchni 2,24 ha, a Z. S. - działkę o powierzchni 1,12 ha. W 1960 r. nabywcy udziałów w nieruchomości zostali wpisani w księdze wieczystej Kw nr [...].

Na podstawie umowy z dnia 3 czerwca 1960 r. małż. L. sprzedali M. G., córce M. i J. oraz M. G., córce J. i M. po 140/817 części nieruchomości, objętej księgą wieczystą Kw. nr [...] (kupujące nabyły udziały ze środków osobistych). Strony umowy ustaliły, że M. G., córka M. i J. będzie użytkowała działkę o powierzchni 1,40 ha, położoną za działką Z. S., a M. G., córka J. i M. - działkę o takiej samej powierzchni, położoną za działką M. G., córki M. i J., zaś małż. L. - działkę o powierzchni 0,39 ha z zabudowaniami. W 1961 r. nabywczynie zostały wpisane w księdze wieczystej nieruchomości Kw. nr [...] jako jej współwłaścicielki.

Na podstawie umowy z dnia 10 marca 1961 r. W. i L. małż. L. sprzedali wymienionym wyżej M. G. w częściach równych 39/817 części nieruchomości bez zabudowań (udział został kupiony ze środków osobistych nabywczyń). W dniu

zawarcia umowy nabycie udziału zostało ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości Kw. Nr [...].

Podczas prac związanych z założeniem ewidencji gruntów dokonano uwzględniającego stan posiadania pomiaru wymienionej wyżej działki nr 103 i podzielono ją na działki, nadając im numery od 199 do 207 i 210. Zgodnie z ustalonym w dniu 15 czerwca 1961 r. stanem posiadania Z.J. S. posiadał działki nr 204 i 205, Z. S. oraz J. i M. małż. G. byli współposiadaczami działki nr 203, a ponadto J. i M. małż. G. posiadali działki nr 201 i 202. Granica między działkami nr 201 i nr 202 a działkami nr 203, nr 204 i nr 205 nie przebiegała w linii prostej na całej długości, lecz od wschodu na zachód najpierw biegła w kierunku południowym, a następnie na styku działek nr 203 i nr 204 załamywała się w kierunku północnym. Ustalony stan posiadania nie odpowiadał więc w pełni stanowi wynikającemu z umów sprzedaży z dnia 18 marca 1960 r., z dnia 3 czerwca 1960 r. i z dnia 10 marca 1961 r. Pierwsza z tych umów objęła bowiem grunty nabyte przez Z. S. i odpowiadające działkom nr 204 o powierzchni 0,29 ha i nr 205 o powierzchni 0,56 ha, łącznie 1,11 ha, druga - m.in. grunty nabyte przez M. G., córkę M. i J. odpowiadające działkom nr 201 o powierzchni 0,60 ha i nr 202 o powierzchni 0,93, łącznie 1,53 ha, a trzecia - grunty nabyte przez M. G., córkę M. i J. oraz M. G., córkę J. i M. odpowiadające działce 203 o powierzchni 0.26 ha.

Na działce nr 203 w jej północno-zachodniej części znajdował się dom W. i L. małż. L. Stał on jeszcze w 1961 r., później został rozebrany przez jego nabywców, a pozostawione betonowe podpory schodów J. G. (ojciec wnioskodawczyni) i B. R. (mąż wnioskodawczyni) umieścili w wykopanych dołach i zasypali ziemią.

Na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych Z. S. i jego żona A. S. nabyli własność nieruchomości położonej w G., składającej się z działek nr 203, nr 204, nr 205, o łącznej powierzchni 1,11 ha (akt własności został wydany w dniu 26 kwietnia 1976 r.). Uwłaszczeni jako podstawę objęcia nieruchomości w posiadanie wskazali umowę z dnia 18 marca 1960 r.

W dniu 6 grudnia 1976 r. zmarła A. S. Spadek po niej nabyli mąż Z. S., córka H. N. i syn S. S. po 1/3 każdy. Na podstawie umowy z dnia 28 lipca 1986 r. Z. S. i H. N. nieodpłatnie przekazali swoje udziały w nieruchomości S. S.

Na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych J. G. i jego żona M., córka M. i J., otrzymali własność nieruchomości rolnej położonej w G., składających się z działek nr 181, nr 182, nr 201 i nr 202, o łącznej powierzchni 7,85 ha (akt własności został wydany w dniu 26 kwietnia 1976 r.). Uwłaszczeni jako podstawę objęcia nieruchomości w posiadanie wskazali nieformalną umowę darowizny z 1956 r.

Na skutek aktualizacji ewidencji gruntów w 1988 r. włączono rowy do powierzchni działek i zmieniono numery działek. Działki nr 199 i nr 200 połączono i nowej działce o powierzchni 1,46 ha (bez rowu) nadano nr 207. Na skutek połączenia działek nr 201 i nr 202 powstała działka nr 208 o powierzchni 1,53 ha, bez rowów (z rowami - 1,57 ha). Działki nr 203, nr 204 i nr 205 połączono i nowej działce o powierzchni 1,11 ha (z rowami - 1,13 ha) nadano nr 209. Na skutek połączenia działek nr 206 i nr 207 powstała działka nr 210 o powierzchni 2,13 ha (bez rowów).

Umową z dnia 18 lipca 1988 r. J. G. i jego żona M. G., córka M. i J., przekazali nieodpłatnie gospodarstwo rolne, w tym nieruchomość w G. składającą się z działek nr 139, nr 147 i nr 208, o łącznej powierzchni 7,89 ha, córce K. G. W 1989 r. K. G. wyszła za mąż za B. R. i przyjęła jego nazwisko.

Na podstawie umowy z dnia 12 czerwca 1997 r. S. S. sprzedał niezabudowaną działkę nr 209 w G., o powierzchni 1,13 ha, H. G., który nabył ją do majątku wspólnego z E. I. G.

M. G., córka M. i J. oraz jej mąż J. G. użytkowali rolniczo działkę nr 208. Początkowo, od strony drogi znajdowała się łąka, a za stawem, w kierunku wschodnim uprawiano zboże, a na pozostałej części działki była łąka. W późniejszych latach, aż do około 1984 r., na całej części działki za stawem uprawiano zboże. W 1984 r. część łąki od strony drogi została zlikwidowana i rodzice wnioskodawczynie posadzili tam kilka rzędów wiśni prostopadle do drogi, a równolegle do granicy z działką nr 209 r. pierwszy rząd drzew znajdował się w

odległości około 3 m do tej granicy. W 1997 r. wnioskodawczynie zlikwidowała sad wiśniowy i uprawiała tam zboże. W 2000 r. ponownie na tej części działki zostały posadzone drzewa owocowe. H. G. na działce nr 209 również posadził drzewa owocowe równoległe do działki nr 208.

Co najmniej od 27 czerwca 1973 r., granica użytkowania między działkami nr 208 i 209 (według oznaczenia po jego aktualizacji w 1988 r.) ma prosty przebieg, bez załamania na styku działek nr 203 i nr 204 (według oznaczenia sprzed aktualizacji w 1988 r.). W posiadaniu wnioskodawczynie i jej męża znajduje się nie tylko działka nr 208, ale również część działki nr 209, odpowiadająca projektowanej działce nr 209/1, o powierzchni 0,0579 ha, przedstawionej na mapie geodety T. K. z dnia 1 sierpnia 2011 r. Użytkują oni grunt w takich samych granicach, w jakich wcześniej użytkowali go rodzice wnioskodawczynie. Dopiero w 2008 r. okazało się, że wnioskodawczynie użytkuje część działki nr 209.

Sąd Rejonowy uznał, że z ustalonej podstawy faktycznej wynika jednoznacznie, że najpierw małżonkowie G., a następnie wnioskodawczynie jej mąż władają częścią działki nr 209, jak właściciele. Są oni posiadaczami w złej wierze, albowiem przedmiotem umowy z dnia 10 marca 1961 r. było przeniesienie na rzecz rodziców wnioskodawczynie udziału w nieruchomości, a nie fizycznie wydzielonej jej części.

W sprawie nie zdołano jednak ustalić początkowej daty objęcia w posiadanie przez M. G., córkę M. i J. i oraz jej męża J. G. gruntu odpowiadającego projektowanej działce nr 209/1. Nie ulega jednak wątpliwości, że w dniu wykonania zdjęcia lotniczego, tj. w dniu 27 czerwca 1973 r., granica użytkowania między działkami przebiegała prosto, a zatem spory grunt był już w posiadaniu rodziców wnioskodawczynie. Datę tę należało zatem przyjąć jako początek biegu terminu zasiedzenia. Zatem trzydziestoletni termin zasiedzenia upłynął w dniu 27 czerwca 2003 r. Nabycie własności działki 209/1 przez zasiedzenie należało jednak stwierdzić na rzecz wnioskodawczynie i jej męża - doliczając im na podstawie art. 176 § 1 k.c., okres posiadania rodziców wnioskodawczynie - albowiem oni są właścicielami gospodarstwa rolnego od dnia 18 lipca 1988 r.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w R. oddalił apelację uczestnika postępowania, H. G., dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik uczestnika postępowania H. G. zarzucił naruszenie art. 172 k.c. oraz art. 382 k.p.c., art. 328 § 2 w związku z art. 391 i art. 13 § 2 k.p.c., art. 386 § 6 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 233 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 510 § 2 k.p.c., art. 610 § 1 w związku z art. 670 i art. 677 § 1 k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy rozważyć drugą podstawę kasacyjną, albowiem skuteczne zgłoszenie zarzutu kasacyjnego dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony w postępowaniu apelacyjnym przez sąd drugiej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżenia orzeczenia, nie budzi wątpliwości (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 9, poz. 128 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Wydanie zaskarżonego postanowienia z naruszeniem art. 382 k.p.c. i art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. polega - zdaniem skarżącego - na pominięciu przez Sąd części materiału dowodowego, z którego wynikało, że już w czerwcu 1961 r. poprzednicy prawni wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie i niewyjaśnieniu w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, dlaczego materiał ten nie mógł stanowić podstawy ustalania chwili, od której należy liczyć początek biegu terminu zasiedzenia.

Zgodnie z art. 382 k.p.c. sąd odwoławczy, który jest sądem merytorycznym, rozpoznającym sprawę na nowo, orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji i w postępowaniu apelacyjnym. Zawarte w art. 382 k.p.c. pojęcie "materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji" - co podkreśla się także w piśmiennictwie - należy rozumieć szeroko. To nie tylko materiał dowodowy zebrany w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji.

"Materiał zebrany w postępowaniu" to również wiele innych elementów procesowych, w szczególności chodzi tutaj także o podstawę faktyczną powództwa (wniosku), oświadczenia stron, w tym zarzuty pozwanego (uczestnika postępowania), oświadczenia innych podmiotów postępowania (prokuratora, organizacji społecznych, interwenientów), środki dowodowe przez te podmioty zgłoszone, wyniki postępowania dowodowego oraz inne działania i zdarzenia. Omawianego pojęcia nie należy więc utożsamiać ze stanem faktycznym ustalonym przez sąd pierwszej instancji.

Rację ma skarżący, że tym wymaganiom nie odpowiada zaskarżone postanowienie, albowiem z jego uzasadnienia nie wynika, aby Sąd rozważył cały zebrany w sprawie materiał dowodowy zawierający mające istotne znaczenie w sprawie o zasiedzenie okoliczności dotyczące kwestii, od kiedy stanowiąca przedmiot zasiedzenia nieruchomości znajdowała się w samoistnym posiadaniu poprzedników prawnych wnioskodawczyni J. i M. małż G. (rodziców wnioskodawczyni). Chodzi tu o zeznania [...] w zakresie, w jakim dotyczą one posiadania objętej wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości przez J. i M. małż G. J. G. zeznał, że czuł się właścicielem działki w takich granicach, w jakich znajdowała się ona w chwili wprowadzenia go w jej posiadanie przez W. L. i Z. S. w 1960 r.; stwierdził również, że użytkował działkę w takich samych granicach, w jakich obecnie użytkuje ją córka. Zeznając przed Sądem, K. R. także potwierdziła użytkowanie spornej działki, najpierw przez rodziców, a później przez nią, w granicach niezmienionych od lat 60. Okoliczność, że granica między działkami biegła prostopadle do drogi wynika z zeznań J. G. i J. G., z tym, że ostatni z wymienionych świadków dodał ponadto, że granica między działkami nie została zmieniona. R. G. zeznał zaś, że miedza zawsze biegła prosto, tzn. nie było żadnego załamania.

Mając na względzie powyższe, nie można także odeprzeć zarzutu skarżącego, że Sąd z naruszeniem art. 328 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. nie wyjaśnił dlaczego chwilę, od której należy liczyć bieg terminu do zasiedzenia ustalił z pominięciem przedstawionego wyżej materiału dowodowego.

Nie można także odmówić racji skarżącemu, że niewzięcie przez Sąd z naruszeniem przytoczonych wyżej przepisów prawa pod rozważę wskazanego materiału dowodowego mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Wnioskodawczyni i jej mąż nabyli własność spornej działki przez zasiedzenia dzięki doliczeniu do ich posiadania czasu posiadania poprzedników J. i M. małż. G. (art. 176 k.c.). Nie ulega jednak wątpliwości, że przewidziane w art. 176 k.c. następstwo posiadania, tj. doliczenie czasu posiadania poprzednika, jest możliwe tylko wtedy, gdy zasiedzenie na rzecz poprzedniego posiadacza jeszcze nie nastąpiło, samoistnym posiadacz nie może bowiem doliczyć sobie czasu posiadania właściciela (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 1966 r., III CRN 223/66, OSNC 1967, nr 5, poz. 91 i z dnia 17 lutego 2011 r., IV CSK 435/10, nie publ.). Tymczasem nie można wykluczyć, że pominięty materiał dowodowy - jak twierdzi skarżący - pozwoli stwierdzić, że już J. i M. małż. G. nabyli własność spornej działki przez zasiedzenie. To w sposób istotny wpłynęłoby na ocenę zasadności wniosku o zasiedzenie, rozważenia wymagałyby kwestia - ze względu na nabycie przez skarżącego i jego żonę działki nr 209 w drodze czynności prawnej - skutków działania w stosunku do nabywców ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 u.k.w.h.), zastosowania art. 176 k.c. i początku biegu na rzecz wnioskodawczyni terminu do zasiedzenia nieruchomości. Ponadto ponowne rozpoznawanie sprawy z uwzględnieniem pominiętego materiału dowodowego będzie wymagało także rozważenia, czy biorą udział w sprawie wszystkie osoby, które mogą być w rozumieniu art. 510 k.p.c. zainteresowanym w stwierdzeniu zasiedzenia na rzecz poprzedników prawnych wnioskodawczyni.

W sytuacji, w której uznanie drugiej podstawy kasacyjnej z powodów wyżej wskazanych za uzasadnioną podważyło podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, przedwczesne jest dokonywanie oceny w zakresie podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).



