

Sygn. akt II CSK 659/13

POSTANOWIENIE

Dnia 4 września 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku P. C.
przy uczestnictwie D. G.
o zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 4 września 2014 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 26 lutego 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w G. postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2012 r. oddalił wniosek P. C. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie nieruchomości budynkowej położonej w W. przyjmując, że objęcie w posiadanie nastąpiło na podstawie warunkowej umowy sprzedaży zawartej z J. P. w dniu 19 maja 1987 r., wnioskodawca był posiadaczem samoistnym w złej wierze, stąd nie upłynął 30-letni termin, przewidziany w art. 172 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z dnia 26 lutego 2013 r. zmienił wskazane orzeczenie w ten sposób, że stwierdził nabycie przez wnioskodawcę nieruchomości budynkowej, składającej się z domu mieszkalnego, chlewu i stodoły, położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą Kw nr [...] - przez zasiedzenie z dniem 19 maja 2007 r.

Sąd ustalił, że decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w W. z dnia 15 września 1969 r., wydaną na podstawie art. 1 i 5 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa (Dz. U. Nr 3, poz.15), orzeczono o przejęciu na rzecz Państwa nieruchomości rolnej o pow. 10.21.30 ha stanowiącej własność J. P., pozostawieniu na własność zabudowań i o oddaniu mu działki o powierzchni 0.75 ha w dożywotnie użytkowanie. Na podstawie powyższej decyzji z księgi wieczystej Kw nr [...] odłączono całą nieruchomość gruntową i założono dla niej nową księgę wieczystą. Dotychczasowa księga wieczysta prowadzona była nadal dla nieruchomości budynkowej, składającej się z domu mieszkalnego, chlewu i stodoły. W dniu 19 maja 1987 r. J. P. zawarł z P. C. umowę sprzedaży nieruchomości budynkowej pod warunkiem, że Naczelnik Miasta i Gminy w R. nie wykona prawa pierwokupu na podstawie art. 57 ust. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz. U. Nr 40, poz. 268). Mimo nieskorzystania z prawa pierwokupu umowa rozporządzająca nie została zawarta. P. C. zapłacił cenę, objął istniejące budynki w posiadanie i włada nimi do chwili obecnej. J. P. zmarł w dniu 20 listopada 1993 r., według twierdzeń wnioskodawcy nie pozostawił spadkobierców. Z księgi wieczystej

prowadzonej dla nieruchomości gruntowej odłączono działkę nr 281/1 o powierzchni 0.2026 ha, na której posadowione były wskazane zabudowania, i założono dla niej nową księgę wieczystą Kw nr [...]. Gmina R. w dniu 4 maja 2010 r. sprzedała tę nieruchomość D.G.

Sąd drugiej instancji przyjął, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym nieruchomości budynkowej w dobrej wierze. Odmienne jak Sąd Rejonowy ustalił, że w dacie zawierania umowy z dnia 19 maja 1987 r. wnioskodawca nie miał świadomości, że dla skutecznego przejścia własności niezbędne będzie zawarcie kolejnego bezwarunkowego kontraktu. Nie poinformował go o tym notariusz sporządzający umowę, za czym przemawia fakt, że ten przesłuchany jako świadek zeznał jedynie, że przy umowach tego typu udzielał pouczeń, ale nie kojarzył okoliczności zawarcia, ponadto w jej treści nie ma informacji o pouczeniu. Analiza kontraktu doprowadziła Sąd do wniosku, że jego treść mogła rodzić niejasności i wprowadzić strony w błąd, gdyż mimo że w tytule wpisano „warunkowa”, a w postanowieniach, że „sprzedaż nastąpi pod warunkiem, że Naczelnik Miasta i Gminy R. nie wykona prawa pierwokupu” to wnioskodawca o niepełnym wykształceniu podstawowym, zawierając umowę w formie aktu notarialnego pierwszy raz w życiu, bez otrzymania dodatkowej informacji od notariusza „mógł się nie zorientować, że zawarcie umowy przenoszącej własność pod warunkiem nie wywiera skutku przenoszącego własność w razie ziszczenia się warunku” i być przekonany, że z chwilą nieskorzystania z prawa pierwokupu staje się właścicielem nieruchomości bez konieczności dokonywania jakichkolwiek czynności. Z tych względów Sąd przyjął, że uczestnik postępowania nie zdołał „usunąć” domniemania dobrej wiary wynikającego z art. 7 k.c., gdyż „konstrukcja umowy w powiązaniu z okolicznościami towarzyszącymi” pozwala przyjąć, że wnioskodawca pozostawał w błędnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługiwało mu wykonywane prawo własności, zatem był w dobrej wierze i termin zasiedzenia wynosił 20 lat (art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny – Dz. U. Nr 55, poz. 321). Sąd stwierdził, że akceptuje wykładnię pojęcia dobra wiara, dokonaną przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 lipca 2000 r., II CKN 282/00, nie publ., ale odnosi się ona „wyłącznie do prawidłowo

skonstruowanych umów zobowiązujących, z których treści dostatecznie jasno dla kupującego wynika, że nie przenoszą same w sobie własności nieruchomości”.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w P., opartą na obu podstawach z art. 398³ k.p.c., wniósł uczestnik D. G. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzucił niewłaściwe zastosowanie art. 7 k.c., polegające na przyjęciu dobrej wiary wnioskodawcy, mimo że ustalony stan faktyczny wprost ją wyłączał, art. 172 k.c. przez błędne przyjęcie, że wnioskodawca był posiadaczem w dobrej wierze, a naruszenia przepisów postępowania art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. mające istotny wpływ na okoliczności sprawy, gdyż w oparciu o całokształt materiału dowodowego niesłusznie uznano, że notariusz nie pouczył stron o konieczności przystąpienia do umowy przenoszącej własność.

Sąd Najwyższy zważył:

Istotą skargi kasacyjnej jest ograniczenie jej do kontroli rozstrzygnięcia pod względem prawnym, utożsamianym z legalnością oraz prawidłowością stosowania prawa materialnego i procesowego. Oznacza to, że poza kognicją Sądu Najwyższego pozostają zagadnienia dotyczące prawidłowości ustaleń faktycznych oraz oceny dowodów. Przedmiotowy zakaz, wynikający wprost z art. 398³ § 3 k.p.c., skutkuje niedopuszczalnością powoływania przez skarżącego, w ramach przytoczenia podstaw kasacyjnych, wad polegających na błędnym ustaleniu faktów lub niewłaściwie przeprowadzonej ocenie dowodów ze wskazaniem na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.. Możliwe byłoby natomiast wskazanie innych konkretnych przepisów procesowych, których naruszenie miało doprowadzić do istotnych wadliwości postępowania dowodowego i w następstwie błędnego przyjęcia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Innymi słowy dopuszczalne jest pośrednie zakwestionowanie oceny dowodów poprzez wykazanie, z odwołaniem do innych przepisów, że materiał dowodowy, stanowiący podstawę ustaleń został zgromadzony z poważnymi uchybieniami przepisom prawa procesowego, pominięty lub że oznaczone dowody nie zostały przeprowadzone z naruszeniem reguł postępowania cywilnego. Sama ocena dowodów, jej poprawność i zgodność z zasadami przyjętymi w kodeksie postępowania cywilnego, nie może być

podstawą zarzutu skargi kasacyjnej i pozostaje poza zakresem oceny Sądu Najwyższego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2006 r., III CSK 17/06, nie publ.). Judykatura Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje, w oparciu o zakaz przewidziany art. 398³ § 3 k.p.c., że przepis art. 233 § 1 k.p.c. nie może stanowić uzasadnionej podstawy skargi kasacyjnej ani samodzielnie ani w powiązaniu z art. 278 § 1 k.p.c. (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2010 r., III SK 32/09, nie publ., z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 372/09, nie publ., z dnia 20 marca 2009 r., I CSK 611/08, nie publ., z dnia 5 września 2008 r., I CSK 117/08, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 338/08, nie publ., z dnia 11 grudnia 2008 r., II CSK 356/08, nie publ.). Z tych względów podstawa wskazująca na naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. jest bezzasadna.

Trafnie wywiedziona jest natomiast podstawa naruszenia prawa materialnego. Wykładnia pojęcia dobrej wiary należała do najbardziej spornych kwestii z zakresu prawa rzeczowego. Kodeks cywilny nie zawiera normatywnej definicji tego pojęcia, ograniczając się do ustawowego, wzruszalnego domniemania jej istnienia (art. 7 k.c.). Jak wskazuje się w piśmiennictwie można ją *a contrario* wywieść z art. 6 ust 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. 2001 Nr 124, poz. 1361 ze zm.) określającego, że w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Potrzeba jednolitego rozumienia pojęć prawnych przemawiałaby za taką samą wykładnią pojęcia dobrej wiary w odniesieniu do różnych przepisów prawa cywilnego. Bez wątpienia definiować ją należy poprzez odwoływanie do błędnego, usprawiedliwionego towarzyszącymi okolicznościami, przekonania danej osoby, że posiadane prawo jej przysługuje. Niemniej nie można nie zauważyć, że konstrukcje te charakteryzują się znacznymi odrębnościami i zmiernają do zapewnienia ochrony prawnej podmiotom znajdującym się w zróżnicowanych sytuacjach, co przemawiałoby w pewnych wypadkach za dopuszczalnością indywidualizowania ocen na etapie kwalifikacji i subsumcji pod oznaczoną normę prawa materialnego. Odstępstwa takie dopuszczono w odniesieniu do roszczeń opartych na art.231 k.c.

Sąd Najwyższy rozpoznający skargę kasacyjną podziela stanowisko judykatury, które przyjmuje tradycyjne rozumienie dobrej wiary zasiadającego posiadacza występującej wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność w zakresie odpowiadającym służebności rozpoczęło się w okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza cudzego prawa (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, Nr 4, poz. 48; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1997 r. I CKN 74/97, OSNC 1997, Nr 11, poz. 171, nie publikowane wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II CKN 770/97, postanowienia: z dnia 17 lutego 1997 r., II CKN 3/97, z dnia 22 grudnia 1998 r., II CKN 59/98, z dnia 19 lipca 2000 r., II CKN 282/00, z dnia 14 czerwca 2005 r., V CK 700/04, dnia 7 października 2010 r., IV CSK 152/10, z dnia 9 stycznia 2014 r., V CSK 87/13, z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 472/13). Podkreślenia wymaga, że cytowana uchwała z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, mająca moc zasady prawnej i jako taka wiążąca Sąd Najwyższy (art. 61 § 6 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jedn.: Dz. U. 2013, poz. 499 ze zm.), wskazuje w uzasadnieniu, że zwrot „na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności” dotyczy zarówno umów nieformalnych, zmierzających bezpośrednio do przeniesienia własności nieruchomości, jak i umów, w których strony zobowiązują się do przeniesienia własności w przyszłości, gdyż żadna z nich nie powoduje przeniesienia własności. Podniósł przy tym, że znajomość przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami oraz ich dostępność jest tak duża, że nawet gdyby uznać, iż może zdarzyć się jej brak po stronie osób zawierających umowę, to należy przyjąć, że i tak zachowując minimum staranności mogłyby się one z łatwością dowiedzieć o wymaganiu zachowania formy aktu notarialnego dla skutecznego przeniesienia własności nieruchomości. Nie nakładanie na strony jakichkolwiek obowiązków w zakresie zapoznania się z obowiązującymi przepisami pozostawałoby w sprzeczności z konstytucyjną zasadą państwa prawnego. Dobra wiara nie może usprawiedliwiać niewiedzy o wymaganiach stawianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa co do tej szczególnej formy czynności prawnych (*ignorantia iuris nocet*). Pogląd ten podzielony został ostatnio w orzecznictwie w zbliżonym stanie faktycznym, w odniesieniu do umowy zawartej pod warunkiem, że Skarb Państwa nie wykona

prawa pierwokupu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., II CSK 495/12, OSNC-ZD 2014, nr 1, poz. 11). Konsekwentnie uznać należy, że błędna jest interpretacja Sądu, że w razie zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości o charakterze jedynie zobowiązującym, stronie takiej umowy, która objęła nieruchomość w posiadanie samoistne, przysługuje przymiot posiadacza w dobrej wierze. Z jej treści wynika bowiem w sposób oczywisty, że prawo własności nadal należy do zbywcy, skoro ma ono zostać przeniesione na nabywcę dopiero w drodze zawarcia umowy o charakterze rozporządzającym. Posiadacz nieruchomości, która była przedmiotem nabycia pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu, jest posiadaczem w złej wierze. Skutek ten występuje *ex lege* bez względu na to czy notariusz sporządzający umowę udzielił stronom dodatkowych informacji.

Trafnie wskazuje również skarga na naruszenie art. 7 k.c. Domniemanie dobrej wiary posiadacza wzruszyć może dowód, że posiadacz w chwili rozpoczęcia posiadania wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o tym, że narusza swym zachowaniem prawo innej osoby. Takim dowodem może być stwierdzenie braku własnego tytułu posiadacza uprawniającego do wejścia na cudzy grunt czy korzystania z niego w określonym zakresie (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 25 listopada 2008 r., II CSK 346/08, z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 400/08, z dnia 24 lipca 2009 r., II CSK 121/09, postanowienia: z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 439/09, z dnia 6 września 2013 r., V CSK 440/12 – nie publ.). Domniemanie prawne jest środkiem, za pomocą którego ustawa zmienia zasadę rozkładu ciężaru dowodu, przerzucając jego ciężar ze strony twierdzącej na stronę przeczącą (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1994 r., I CRN 44/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 245, z dnia 24 maja 2005 r., V CK 48/05, Mon. Pr. 2005, nr 12). Jego obalenie nastąpi tylko w przypadku udowodnienia przeciwności, tj. istnienia złej wiary. Zgodnie przyjmuje się, że o przypisaniu posiadaczowi dobrej lub złej wiary przy wykonywaniu posiadania decydują okoliczności opisujące jego stan świadomości w chwili objęcia władztwa nad rzeczą, oceniane zgodnie z poglądami ustalonymi w dacie dokonywania wykładni prawa zmierzającej do przypisania posiadaczowi dobrej lub złej wiary. Stanowisko Sądu drugiej instancji w tym

przedmiocie, powołane dla uzasadnienia wyroku reformatoryjnego, już tylko z tych względów nie zasługuje na akceptację.

Uwadze Sądu uszedł ponadto stan prawny nieruchomości objętej wnioskiem. Przypomnieć zatem należy, że przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności pod warunkiem, na podstawie której wnioskodawca wszedł w posiadanie, była nieruchomość budynkowa, która powstała na mocy art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa (Dz. U. 1968, Nr 3, poz. 15). Przewidywał on szczególną regulację umożliwiającą powstanie samodzielnej nieruchomości budynkowej o charakterze czasowym, gdyż rolnik mógł zatrzymać na własność budynki wchodzące w skład przekazanych Państwu nieruchomości, które odtąd stanowiły odrębny od gruntu przedmiot własności. Budynki takie z chwilą śmierci rolnika zwrotnie przechodziły na własność Państwa, chyba że uprzednio zostały przez niego zbyte. Oznacza to, że w następstwie śmierci rolnika dochodziło z mocy prawa do konfuzji i wygaśnięcia prawa własności nieruchomości budynkowej. Stan ten uległ zmianie w zakresie prawa do gruntu na podstawie art. 57 ust.1 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140, ze zm.), w myśl którego z gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu rolnik mógł wyłączyć i zachować własność działki gruntu, na której wzniesione są budynki lub ich część, a także inwentarz żywy i martwy, a z własnością wyłączonej nieruchomości związana była służebność gruntowa w zakresie niezbędnym do korzystania z tej nieruchomości siedliskowej, ustanawiana w drodze decyzji terenowego organu administracji państwowej stopnia podstawowego. Znacząca zmiana umożliwiająca przekształcenie stanu prawnego nawiązanego na mocy wcześniejszych umów i decyzji administracyjnych nastąpiła dopiero z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. Nr 10, poz. 53 ze zm.), gdyż zgodnie z art. 6 właścicielom budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem 1

stycznia 1983 r., przysługuje nieodpłatnie na własność działka gruntu, na której te budynki zostały wzniesione. Z własnością wyłączoną nieruchomości jest związana służebność gruntowa w zakresie niezbędnym do korzystania z niej. O przeniesieniu własności działki, jej wielkości oraz o ustanowieniu służebności orzeka terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej stopnia podstawowego. Podobne rozwiązania zastosowano art. 118 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst. jedn.: Dz. U. 2013, poz. 1403). Utrwalona jest wykładnia pojęcia "rolnik" w rozumieniu powyższych przepisów oznaczającego nie tylko stronę umowy (podmiot objęty decyzją) ale i jego zstępnych.

Konsekwentnie prawo własności nieruchomości budynkowej mogło być przedmiotem zasiadywania przez osoby trzecie w stosunku do rolnika tylko wówczas, gdyby przysługiwał mu tego rodzaju tytuł prawny do gruntu, który mógłby zostać nabyty we wskazany sposób, z zastrzeżeniem okresowo obowiązującego zakazu odnoszącego się do nieruchomości państwowych i komunalnych. Jeżeli jednak osoba trzecia była posiadaczem samoistnym zarówno gruntu, jak i budynku przez prawem przewidziany okres, to z chwilą upływu terminu zasiedzenia budynek przestawał być odrębnym przedmiotem własności i zasiadający stawał się właścicielem gruntu z budynkiem jako częścią składową. Przepisy powyższe były w szerokim zakresie przedmiotem wykładni Sądu najwyższego, sądów powszechnych i administracyjnych. Spośród tych pierwszych zwrócić należy uwagę na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2002 r., III CZP 37/02 (OSNC 2003, Nr 7-8, poz. 96).

Ubocznie wskazać trzeba, że już we wniosku wskazano, że stodoła została rozebrana przez właściciela przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości budynkowej, zatem w ogóle nie została objęta w posiadanie.

Naruszenia wskazanych przepisów prawa materialnego uzasadniają podstawę kasacyjną określoną art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w stopniu skutkującym koniecznością wydania wyroku kasatoryjnego. Z tych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji, pozostawiając Sądowi ponownie rozpoznającemu sprawę

rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).