

Sygn. akt III CSK 186/15

POSTANOWIENIE

Dnia 10 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSA Janusz Kaspryszyn

w sprawie ze skargi I. M. o wznowienie postępowania zakończzonego
prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w K. z dnia
23 października 2006 r.,
z wniosku M. J.
przy uczestnictwie [...] o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez
zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 10 marca 2016 r.
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 27 listopada 2014 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

I. M. wniosła skargę o wznowienie postępowania, wskazując jako podstawę wznowienia przepisy art. 399 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 403 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. i art. 403 § 2 k.p.c. W uzasadnieniu skargi podała, że prawomocnym postanowieniem z dnia 23 października 2006 r., wydanym w sprawie I Ns ../04 Sąd Rejonowy w . stwierdził, iż M. J. nabyła przez zasiedzenie z dniem 15 marca 2002 r. własność nieruchomości położonej we wsi L., oznaczonej w ewidencji gruntów Gminy P. jako działki nr 260/2 o powierzchni 0,0134 ha i nr 260/3 o powierzchni 0,0966 ha. Sąd ustalił bowiem - jak twierdziła skarżąca - na podstawie sfałszowanej nieformalnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 15 marca 1972 r., że K. J. (poprzedniczka prawna M. J.), weszła w posiadanie tych nieruchomości. I. M. otrzymała informację z Archiwum Państwowego w K., iż w latach 1968 - 1972 sołtysiem wsi L. był W. J., a nie jego żona Wa. J., która pełniła funkcję sołtysa w późniejszym okresie. Ponadto skarżąca podniosła, że w wymienionym czasie wieś L. podlegała Gromadzkiej Radzie Narodowej w Z., a nie Gminie P., natomiast złożona do sprawy I Ns ../04 kopia nieformalnej umowy jest opatrzona pieczęcią Gminy P.

Postanowieniem z dnia 6 czerwca 2008 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił skargę. Postanowieniem z dnia 20 października 2008 r. Sąd Okręgowy uchylił wymienione postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Wskazał, że skarga została wniesiona w ustawowym terminie i jest oparta na ustawowej podstawie wznowienia, tj. art. 403 § 1 pkt 1 i art. 403 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił skargę I. M. o wznowienie postępowania.

Ustalił, że w okresie od 1968 r. do maja 1972 r. sołtysiem sołectwa w L. był W. J. W 1970 r. i w kwietniu 1972 r. istniała Gromadzka Rada Narodowa w Z. oraz Gromada Z., do której należała wieś L. Po W. J. funkcję sołtysa objęła jego żona Wa. J. Jeszcze w czasie kiedy sołtysiem był W. J., jego żona wykonywała szereg czynności sołtysa, między innymi spisywała nieformalne umowy sprzedaży nieruchomości, zaopatrując je pieczęcią i podpisem sołtysa wsi L. Wa. J. sporządziła około 15 takich umów na prośbę stron tych czynności, spisała też

nieformalną umowę sprzedaży przez F. J. nieruchomości objętej postępowaniem. Umowa była opatrzona datą 15 marca 1972 r., została podpisana przez świadków S. B. - ojca K. J. i G. J. oraz sprzedającą F. J. i kupującą K. J. Umowa została sporządzona w trzech egzemplarzach. Kupująca w obecności wszystkich wymienionych osób wręczyła sprzedającej pieniądze jako zapłatę za działkę, a F. J. przeliczyła pieniądze. F. J. nie informowała swoich dzieci o fakcie sprzedaży łąki.

W akcie własności ziemi stwierdzono, że F. J. stała się z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971 r. właścicielem nieruchomości oznaczonej m.in. nr 260, położonej we wsi L., gmina P. F. J. zmarła w dniu 6 czerwca 1997 r. jako wdowa, pozostawiając czworo dzieci: I. M., S. S., W. J. i M. J.. Piąte dziecko F. J. – B. J. zmarł w 1990 r., nie pozostawiając zstępnych. W chwili śmierci męża – S. J. (około 1970 r.), F. J. miała na utrzymaniu jeszcze dwoje małoletnich najmłodszych dzieci – W. i B. i potrzebowała pieniędzy na ich utrzymanie.

Początkowo F. J. łąkę chciała przeznaczyć na rzecz syna J. J., który, jak dowiedział się, że K. J. chce kupić tę nieruchomość, to powiedział matce, żeby ją sprzedała, gdyż łąka była położona blisko nieruchomości K. J., a zbyt daleko od posesji J. J. Po śmierci S. J. łąka była uprawiana przez dwa lata, potem leżała odłogiem do jej sprzedaży na rzecz K. J.

Oryginał pisemnej nieformalnej umowy sprzedaży nie został odnaleziony. Podpis „J.” występujący w pozycji „sprzedający” został sporządzony najprawdopodobniej przez F. J. Sam tekst umowy został sporządzony najprawdopodobniej przez W. J., w każdym razie uwidacznia grafizm jej pisma. Na obu kopiach w § 7 ujawniają się ślady wskazujące na dokonywanie przeróbek na pierwotnym dokumencie przez dodanie, pochodzącej z ręki innego wykonawcy niż W. J., cyfry 2 w dacie rocznej 1972 oraz uwidoczniają wzory cyfry 2 w datach 1972 w pierwszym wierszu na awersie, w pierwszym wierszu na rewersie oraz w § 7 umowy, mające cechy grafizmu innego wykonawcy niż W. J. Nie ma możliwości ustalenia czasu sporządzenia dokumentu. Śledztwo dotyczące podrobienia umowy sprzedaży działki nr 260/1 o powierzchni 1100 m² we wsi L. z dnia 15 marca 1972 r. i posłużenia się tak podrobioną umową w styczniu 2004 r. w Sądzie Rejonowym w

K. umorzono postanowieniem z dnia 25 września 2007 r. - wobec niepopelnienia czynu zabronionego.

Działka nr 260/1 objęta jest obecnie księgą wieczystą KW [...] w której jako właściciel wpisana jest F. J. Jeszcze w 2006 r., na podstawie informacji udzielonej w 2002 r., podatkiem od tej nieruchomości zostali obciążeni spadkobiercy F. J., w tym I. M. Po nieformalnym nabyciu nieruchomości K. J. objęła ją w posiadanie, jak właściciel wiosną 1972 r.; zbierała siano z łąki, wypasała tam krowy i gęsi. Początkowo, ze względu na prowadzoną przez K. J. hodowlę gęsi, łąka była ogrodzona, z czasem ogrodzenie uległo zniszczeniu. Powszechnie było wiadomo, że K. J. kupiła łąkę i była uważana za jej właściciela, nikt nie kwestionował jej właścicielskiego posiadania, nie dopominał się o zwrot tej nieruchomości aż do wszczęcia sprawy. Nieformalna nabywczyni sądziła, że płaciła podatki także od tej nieruchomości. Aktem notarialnym z dnia 5 lutego 1997 r. K. i A. J. podarowali córce M. J. całe gospodarstwo rolne położone w L. i w tym też czasie przekazali córce posiadanie łąki objętej postępowaniem.

Według oceny Sądu Rejonowego, w ustalonym stanie faktycznym trudno wyjaśnić okoliczności, w jakich na kserokopii analizowanej umowy sprzedaży pojawiła się niewyraźna pieczęćka „Gmina P.”, natomiast Wa. J. - zanim została sołtysem wsi L. - wykonywała wiele czynności sołtysa za swojego męża. Nie jest także możliwe ustalenie wieku badanej kserokopii umowy, a tym bardziej daty nanoszenia poszczególnych adnotacji na pierwotnym dokumencie. Kwestie te nie miały jednak wpływu na wynik sprawy, której wznowienia domagała się I. M., bowiem to nie kserokopia nieformalnej umowy z dnia 15 marca 1972 r. stanowiła podstawę nabycia własności nieruchomości, lecz trzydziestoletnie posiadanie nieruchomości w złej wierze i upływ czasu. Kopia pisemnej umowy uprawdopodobniła jedynie fakt zawarcia umowy sprzedaży działki pomiędzy F. J. jako sprzedającą a K. J. jako kupującą, która bezpośrednio po zawarciu umowy objęła łąkę w posiadanie. M. J. uzyskała posiadanie nieruchomości z datą zawartej z K. i A. J. umowy darowizny i stosownie do art. 176 § 1 k.c. doliczyła do czasu swojego posiadania czas posiadania poprzedników prawnych.

Poza tym F. J. aktem notarialnym z dnia 7 lipca 1993 r., powołując się na akt własności ziemi .../75, zawarła umowę sprzedaży i darowizny, a co do pozostałych stanowiących formalnie jej własność działek, zawarła w § 9.c umowy wnioski o założenie księgi wieczystej, który obejmował m.in. działkę nr 260/1, której dotyczy postępowanie. Taki wniosek jest standardowy przy sporządzaniu aktów notarialnych i nie dowodzi on, że F. J. zaprzeczała nieformalnemu zbyciu nieruchomości objętej postępowaniem.

W tym stanie rzeczy Sąd pierwszej instancji oddalił skargę o wznowienie postępowania, uznając, iż wnioski o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości z dniem 15 marca 2002 r. okazały się zasadny.

Na skutek rozpoznania apelacji wniesionej przez skarżącą I. M., Sąd Okręgowy w . postanowieniem z dnia 27 listopada 2014 r., zmienił zaskarżone postanowienie Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 23 października 2006 r., sygn. akt I Ns .../04 w części dotyczącej daty nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, przyjmując, że M. J. nabyła własność nieruchomości opisanej w tym postanowieniu z dniem 1 stycznia 2010 r. zamiast z dniem 15 marca 2002 r., oddalając apelację w pozostałej części.

Zdaniem Sądu Okręgowego, błędna była konkluzja Sądu pierwszej instancji, że złożona do akt sprawy I Ns .../04 kopia pisemnej umowy z uwidocznioną na niej datą 15 marca 1972 r. nie miała znaczenia dla przyjętej w powołanej sprawie daty, z jaką Sąd stwierdził nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, gdyż właśnie od dnia 15 marca 1972 r. Sąd Rejonowy w sprawie I Ns ../04 liczył bieg terminu zasiedzenia. Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił, że kserokopie nieformalnej umowy sprzedaży zawierają przerobioną datę roczną, a spisująca umowę Wa. J., podpisana na tej umowie jako sołtys wsi L., nie pełniła takiej funkcji w dniu 15 marca 1972 r. oraz, że w tej dacie umowa bądź jej kopia nie mogła zostać opatrzona pieczęcią Gminy P., skoro taka gmina wówczas nie istniała. Wobec braku oryginału umowy nie jest możliwe wypowiedanie się co do daty uwidocznionej na pierwotnym dokumencie, ewentualnie co do czasu naniesienia poprawek na umowie. Wszystkie te okoliczności sprawiają, że sama kopia umowy

może jedynie uprawdopodobniać fakt zawarcia umowy sprzedaży, natomiast nie może stanowić dowodu co do daty objęcia w posiadanie nieruchomości przez K. J.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że K. J. objęła w samoistne posiadanie działkę nr 260/2 o powierzchni 0,0134 ha i działkę nr 260/3 o powierzchni 0,0966 ha na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży zawartej z F.J. Przeprowadzone dowody nie są jednak dokładne co do daty zawarcia tej umowy. Świadczenie wskazywali ogólnie na lata 70-te ubiegłego wieku. Wskazane i omówione przez Sąd Okręgowy dowody pozwalały na przyjęcie, że K.J. objęła w samoistne posiadanie nieruchomości objętej postępowaniem najpóźniej z dniem 1 stycznia 1980 r. i od tego dnia należy liczyć bieg terminu zasiedzenia. W sprawie nie przeprowadzono dowodów, które wskazywałyby, że po 1 stycznia 1980 r. inne osoby - poza K. J. i jej mężem - użytkowały, jak właściciele przedmiotową nieruchomość. Przeprowadzone we wznowionym postępowaniu dowody nie pozwoliły na poczynienie odmiennych niż w sprawie I Ns .../04 ustaleń co do charakteru posiadania nieruchomości przez K. J. i jej męża. Płacenie podatków od nieruchomości jest jednym z przejawów *animus rem sibi habendi*, lecz nie jest warunkiem ani koniecznym, ani wystarczającym, by wykazać posiadanie samoistne nieruchomości. Podobnie o braku samoistności posiadania K. J. nie może świadczyć fakt, iż w akcie notarialnym z dnia 7 lipca 1993 r., dotyczącym zawartej przez F. J. umowy sprzedaży i darowizny, znalazł się wniosek notariusza o założenie księgi wieczystej dla pozostałych działek stanowiących formalnie własność F. J., w tym dla działki objętej niniejszym postępowaniem. Zasiedzenie biegnie przeciwko właścicielowi nieruchomości. Znamienne jest, że ani F. J., ani żaden z jej spadkobierców nie występował nigdy w stosunku do K. J., A. J., czy M. J. z roszczeniami windykacyjnymi bądź negatoryjnymi dotyczącymi nieruchomości objętej postępowaniem. Rezultaty postępowania dowodowego przeprowadzonego po ponownym rozpoznaniu sprawy na skutek wznowienia postępowania nakazywały dokonanie korekty pierwotnego orzeczenia jedynie w zakresie początku i końca biegu terminu zasiedzenia. Samoistne posiadanie nieruchomości, trwające co najmniej od dnia 1 stycznia 1980 r., zostało przekazane przez K. i A. J. w dniu 5 lutego 1997 r. M. J., która nadal nieprzerwanie użytkowała tę nieruchomość, jak właścicielka i na podstawie art. 176 § 1 k.c. mogła doliczyć

czas posiadania poprzedników, tym samym - będąc w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.)
- nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości z dniem 1 stycznia 2010 r.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargą kasacyjną wniosła uczestniczka postępowania I. M., która zaskarżyła go w całości. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzuciła naruszenie przepisów:

- art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c.;
- art. 172 k.c.;
- art. 348 k.c. oraz art. 176 k.c.;
- art. 336 k.c.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzuciła naruszenie przepisów:

- art. 247 k.p.c. w zw. z art. 391 i art. 382 k.p.c.;
- art. 328 § 2 w zw. z art. 382 k.p.c.

Powołując się na te podstawy, skarżąca wniosła o uchylenie postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenie art. 247 k.p.c. w zw. z art. 391 i art. 382 k.p.c. skarżąca uzasadniła ich niezastosowaniem i w konsekwencji przeprowadzeniem dowodów z zeznań świadków i uczestników postępowania przeciwko osnowie dokumentu stanowiącego akt notarialny, tj. umowę darowizny gospodarstwa rolnego z dnia 5 lutego 1997 r. Zarzut jest niezasadny. Sądy obu instancji dokonały bowiem ustaleń co do treści oświadczeń woli zawartych w tym akcie notarialnym zgodnie z jego treścią. Wynikające z art. 247 k.p.c. ograniczenie możliwości prowadzenia dowodów z zeznań świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną tylko do sytuacji, w których nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sąd uzna to za konieczne, dotyczy dowodów zmierzających do wykazania, że umowa - w tym przypadku zawarta w formie aktu notarialnego - nie zawierała określonych

postanowień stanowiących *essentialia negotii* ujętych w danej czynności prawnej lub, że treść tych postanowień została ukształtowana przez strony inaczej. Takich dowodów Sąd drugiej instancji, a wcześniej Sąd pierwszej instancji, w sprawie nie przeprowadził. Według ustaleń Sądu pierwszej instancji, zaaprobowanych także przez Sąd Okręgowy, przeniesienie posiadania „łaki objętej postępowaniem” przez K. i A. J. nie nastąpiło na podstawie umowy z dnia 5 lutego 1997 r. zawartej w formie aktu notarialnego, lecz nastąpiło jedynie w tym samym czasie. Ubocznie tylko dodać należy, iż oświadczenie zawarte w akcie notarialnym, w którym K. i A. J. oświadczyli, że nie są właścicielami ani posiadaczami innych nieruchomości niż wymienionych w tym akcie nie było oświadczeniem woli, lecz oświadczeniem wiedzy, którego zgodność z rzeczywistym stanem rzeczy, mogła być weryfikowana za pomocą wszelkich środków dowodowych, do których nie miało zastosowanie ograniczenie wynikające z art. 247 k.p.c.

W skardze kasacyjnej trafnie podniesiono w ramach zarzutu naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 382 k.p.c., że Sąd drugiej instancji nie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, na jakiej podstawie i w jakim zakresie, oraz w jakim czasie mąż K. J., A. J. uzyskał posiadanie spornej nieruchomości, które później przeniósł na swoją córkę w 1997 r. Z ustaleń tych wynika bowiem, że po zawarciu nieformalnej umowy sprzedaży nieruchomości została ona objęta w samoistne posiadanie przez K. J., a następnie nieruchomość ta była użytkowana przez nią i jej męża. W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1978 r., III CZP 7/78 (OSNC 1978, nr 9, poz. 153) wyjaśniono, odnosząc się do kwestii nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie przez jednego małżonków bądź przez nich wspólnie, że w przypadku posiadania nieruchomości przez osoby pozostające w reżimie małżeńskiej wspólności ustawowej wymaga każdorazowo odpowiedniego rozstrzygnięcia, czy tylko jednemu z małżonków można przypisać charakter posiadacza samoistnego, czy też chodzi o łączne posiadanie samoistne przez obojga małżonków. Przez sam fakt powstania lub istnienia małżeńskiej wspólności ustawowej współmałżonek nie staje się posiadaczem samoistnym z tej racji, że taki przymiot stwierdza się u drugiego małżonka. Oczywiście, istnieje możliwość dopuszczenia drugiego małżonka do współposiadania nieruchomości i

wówczas istnieje możliwość doliczenia do własnego okresu współposiadania posiadanie indywidualne drugiego małżonka jako poprzednika prawnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 352/10, nie publ.). Dodać należy, iż posiadanie samoistne rzeczy przez małżonków, odmiennie niż w wypadku współposiadania przez osoby niepołączone wspólnością łączną, musi być interpretowane jako realizowanie przez każdego z nich całości praw (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 647/10, nie publ.). W sprawie nie dokonano jednak bliższych ustaleń dotyczących okresu, w którym K. J. pozostawała w związku małżeńskim z A. J., co do łączącego ich ustroju majątkowego małżeńskiego oraz zakresu władania przez A. J. sporną nieruchomością, w szczególności, czy odbiegał on od charakteru i zakresu władania jego żony K. J. Brak tych ustaleń uniemożliwia dokonanie kontroli kasacyjnej zarzutów naruszenia art. 348 k.c., art. 176 k.c. oraz art. 336 k.c. w odniesieniu do A. J. wskutek uznania przez Sąd Okręgowy, że był on razem z żoną K. J., samoistnym posiadaczem nieruchomości objętej wnioskiem, który w trakcie biegu zasiedzenia nieruchomości przeniósł wspólnie z żoną posiadanie nieruchomości na ich córkę M. J. Wymienione na wstępie uchybienie procesowe, w następstwie którego nie można dokonać prawidłowej kontroli zarzutów naruszenia prawa materialnego w odniesieniu do A. J., nie miało jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nawet bowiem przy założeniu, że A. J. nie był samoistnym posiadaczem nieruchomości objętej postępowaniem, nie sprzeciwiało się to uznaniu, że taki przymiot przysługiwał jego żonie K. J., która mogła przenieść to posiadanie na córkę M.J.

Wbrew zarzutom skargi kasacyjnej, uwzględniając ustaloną w sprawie podstawę faktyczną, za prawidłową należy uznać ocenę Sądu drugiej instancji, że posiadanie spornej nieruchomości przez K. J., a następnie przez M. J., miało charakter posiadania samoistnego, a nie jedynie posiadania zależnego. Skarżąca, kwestionując w tym zakresie ocenę Sądu drugiej instancji, eksponuje w skardze kasacyjnej wybrane elementy stanu faktycznego - część postanowień zawartych w nieformalnej umowie sprzedaży nieruchomości oraz okoliczność, że podatki od nieruchomości przez znaczny okres biegu zasiedzenia były płacone przez jej właścicieli - pomija jednak znaczenie pozostałych, wskazanych przez Sąd

Okręgowy, okoliczności świadczących o samoistnym charakterze posiadania nieruchomości przez K. J., a następnie przez M.J. Jak trafnie przyjął Sąd drugiej instancji, samoistnego posiadania nieruchomości w ustalonych okolicznościach nie podważało to, że posiadacze nie płacili podatku od nieruchomości w sytuacji, w której - jak to wynika z dokonanych w sprawie ustaleń - byli oni przekonani, że taki podatek płacą. Natomiast o celu zawarcia nieformalnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy F. J. i K. J., tj. że miała ona stanowić podstawę użytkowania wieczystego, czy wieloletniej dzierżawy, nie może przesądzać treść jej wybranych fragmentów - przytoczonych w uzasadnieniu skargi kasacyjnej - lecz jej całościowa wykładnia dokonana z uwzględnieniem reguł zawartych w art. 65 k.c. Zarzutu naruszenia tego ostatniego przepisu skarga kasacyjna jednak nie zawiera. Z dokonanych w sprawie ustaleń nie wynika także, aby po zawarciu tej umowy zakres władania nieruchomością przez K. J., a następnie przez M. J. odpowiadał innemu prawu podmiotowemu niż własność. W szczególności, nie ustalono, aby zakres władania nieruchomością ich posiadaczy był ograniczony, a uprawnienia jej właścicieli respektowane, a więc tego rodzaju okoliczności, które świadczyłyby o zależnym charakterze władania nieruchomością. Z tych względów nie był uzasadniony zarzut naruszenia art. 336 k.c. przez jego błędne zastosowanie i uznanie, że posiadanie spornej nieruchomości przez K. J., a następnie przez M. J., było posiadaniem samoistnym (właścicielskim), podczas gdy mogło ono być zakwalifikowane co najwyżej jako posiadanie zależne, odpowiadające posiadaniu użytkowania wieczystego lub wieloletniej dzierżawy.

Niezasadny był także zarzut naruszenia art. 348 k.c. oraz art. 176 k.c. przez błędne ich zastosowanie poprzez uznanie, że doszło do skutecznego przeniesienia posiadania samoistnego spornej nieruchomości stanowiącej obecnie działki nr 260/2 i 260/3, przez K. J. na rzecz M. J., podczas gdy uznać należało, iż takie przeniesienie w niniejszej sprawie nie nastąpiło. Sąd Najwyższy, zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c., jest związany ustaleniami faktycznymi dokonanyymi przez Sąd, który wydał orzeczenie zaskarżone skargą kasacyjną. Według zaś tych ustaleń, w okresie biegu zasiedzenia doszło do przekazania nieruchomości objętej postępowaniem M. J., która od dnia 5 lutego 1997 r. nią władała. Zgodnie zaś z art.

348 k.c., przeniesienie posiadania może nastąpić przez samo wydanie rzeczy - w tym nieruchomości - a więc czynność faktyczną.

Za uzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. przez nieuwzględnienie okoliczności złożenia przez I. M. skargi o wznowienie postępowania, jako czynności powodującej przerwę biegu zasiedzenia nieruchomości. Zgodnie z art. 175 k.c., do zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń, w tym więc także art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Aby doszło do przerwania biegu zasiedzenia nieruchomości czynność przed sądem lub innym organem, skierowana przeciwko samoistnemu posiadaczowi, na rzecz którego biegnie zasiedzenie, powinna być przedsięwzięta przez właściciela nieruchomości. Nie przerywa więc biegu zasiedzenia czynność przedsięwzięta przez jakąkolwiek inną osobę zainteresowaną nieruchomością czy wywołaniem przerwy zasiedzenia (por. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1992 r., III CZP 60/92, nie publ. oraz z dnia 28 czerwca 2006 r., III CZP 35/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 51 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2014 r., III CSK 306/13, nie publ.). W orzecznictwie uznano, że może być to czynność podjęta także przez właściciela, który utracił możliwość powoływania się na tytuł prawny do nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2005 r., II CSK 2/05, BSB 2006, nr 2, s. 10).

Odnosząc do czynności, których podjęcie prowadzi do przerwania biegu zasiedzenia przyjmuje się w orzecznictwie, że mogą one przybrać postać zarówno wniesienia powództwa petytoryjnego (windykacyjnego lub negatoryjnego), jak też innych czynności, materialnoprawnych i procesowych, prowadzących do dochodzenia lub ustalenia prawa własności na drodze sądowej lub przed innym właściwym organem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 395/11, Mon. Prawn. 2014, nr 18, s. 980). W postanowieniu z dnia 22 czerwca 1998 r., I CKN 143/98 (OSP 2000, nr 2, poz. 22) Sąd Najwyższy przyjął,

że nie przerywa biegu zasiedzenia wniesienie przez właściciela nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, skargi o wznowienie postępowania zakończonego orzeczeniem stwierdzającym nabycie własności w drodze zasiedzenia. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że skarga o wznowienie postępowania zmierza do wyeliminowania z obrotu prawnego orzeczenia zapadłego w postępowaniu, które dotknięte jest określonymi w ustawie wadliwościami (art. 401, i 403-404 k.p.c.). Wystąpienie z taką skargą nie może być tym samym uznane za czynności zmierzające do „dochodzenia” czy „zaspokojenia” roszczenia. Czynnością o takim charakterze w odniesieniu do prawa własności mogłaby bowiem być jedynie skarga wydobywcza (powództwo windykacyjne). Ponadto uznano, że wystąpienie przez właściciela ze skargą o wznowienie postępowania nie może być potraktowane jako czynność zmierzająca do ustalenia, że określonej osobie przysługuje prawo własności. Mimo, że jedną z przesłanek uwzględnienia skargi o wznowienie postępowania, gdy wystąpił z nią właściciel, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, jest ustalenie, że przysługuje mu prawo własności, to nie jest to celem wystąpienia ze skargą o wznowienie postępowania. Skarga o wznowienie postępowania nie zmierza bezpośrednio do ustalenia przysługiwania prawa własności. Jest to działanie zmierzające jedynie do „oczyszczenia przedpola” – usunięcia przeszkody uniemożliwiającej mu podjęcie innych czynności zmierzających już bezpośrednio do odzyskania władztwa nad rzeczą lub ustalenia prawa własności. Dlatego czynnością zmierzającą do ustalenia prawa będzie nie tylko wytoczenie przeciwko posiadaczowi ujawnionemu w księdze wieczystej powództwa o ustalenie w oparciu o art. 189 k.p.c., ale także wytoczenie przeciwko posiadaczowi ujawnionemu w księdze wieczystej powództwa o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w oparciu o art. 10 u.k.w.h.

Przedstawionego wyżej stanowiska nie podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną. Należy uwzględnić, że sama sprawa o stwierdzenie zasiedzenia, mimo że toczy się w trybie nieprocesowym (art. 609-610 k.p.c.), jest sprawą o ustalenie prawa własności. Deklaratoryjne postanowienie sądu stwierdzające nabycie prawa własności przez zasiedzenie wiąże - zgodnie z art. 365 k.p.c. - nie tylko sąd i strony tego postępowania,

ale także inne sądy. Jest ono dokumentem, na podstawie którego ujawnia się osobę wymienioną w postanowieniu sądu jako właściciela nieruchomości w księdze wieczystej, co wiąże się z kolei z działaniem domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.). Istotną, z punktu widzenia rozpoznawanego zagadnienia, konsekwencją wydania prawomocnego orzeczenia stwierdzającego nabycie prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie jest to, że jedynie w drodze skargi o wznowienie postępowania można wzruszyć skutki wynikające z tego orzeczenia, jeżeli było ono obiektywnie nieprawidłowe. W szczególności, nie można wzruszyć skutków tego orzeczenia w drodze powództwa o ustalenie prawa własności wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c., w ramach powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), czy też - badając przesłankowo kwestię prawa własności nieruchomości - przy rozpoznawaniu powództwa petytoryjnego (art. 222 k.c.). Jednocześnie w orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że czynnością przerywającą bieg zasiedzenia jest wniesienie nie tylko skargi wydobywczej na podstawie art. 222 § 1 k.c., ale także powództwa właściciela przeciwko posiadaczowi nieruchomości zmierzającego do ustalenia prawa własności nieruchomości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 1998 r., I CKN 143/98 i z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 276/04 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 31). Z tych względów istotne są specyficzne cechy prawne skargi o wznowienie postępowania polegające na tym, że z jednej strony ma ona cechy nadzwyczajnego środka zaskarżenia zmierzającego do wzruszenia prawomocnego orzeczenia, a z drugiej strony ma cechy zbliżające ją do powództwa (wniosku) inicjującego nowe postępowanie w sprawie w razie uznania dopuszczalności wznowienia postępowania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2008 r., III CZP 142/07, OSNC 2008, nr 11, poz. 122 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 311/10, nie publ.). Ta dwoistość skargi o wznowienie postępowania powoduje - jak zasadnie podniesiono w piśmiennictwie - że skutki jej wniesienia powinny być oceniane podobnie, jak wniesienie powództwa (wniosku) inicjującego nową sprawę. Dlatego powinno się ją uznawać w świetle uregulowania art. 125 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c.

za czynność przerywającą bieg zasiedzenia. Tym bardziej, że - jak to wskazano wcześniej - jest to jedyna akcja sądową, za pomocą której właściciel nieruchomości może podważyć tytuł prawny do nieruchomości samoistnego posiadacza, który - według prawomocnego orzeczenia sądu - nabył jej własność przez zasiedzenie. Należy mieć także na uwadze, że ewentualne oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia - do czego zmierza skarga o wznowienie postępowania - jest w istocie równoważne w skutkach z ustaleniem, że posiadacz samoistny nie jest jej właścicielem. Przesłanką pozytywną wydania tego orzeczenia jest zarazem stwierdzenie, że skarga o wznowienie postępowania została wniesiona przez właściciela. Z tych przyczyn nie można traktować czynności wniesienia skargi o wznowienie postępowania o stwierdzenie zasiedzenia jedynie jako czynności przygotowawczej do wniesienia właściwej akcji sądowej, tj. o wydanie nieruchomości, która dopiero przerywałaby bieg zasiedzenia nieruchomości. Taka ocena nie uwzględnia bowiem, że dopóki nie zostanie wydane orzeczenie uwzględniające skargę o wznowienie postępowania, dopóty właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie termin zasiedzenia, nie może wylegitymować się w innym postępowaniu sądowym tytułem własności nieruchomości, co jest warunkiem skutecznego wytoczenia powództwa petytoryjnego (art. 222 k.c.). Nie można także wymagać, aby przed zakończeniem postępowania o wznowienie postępowania o zasiedzenie właściciel przezornie, tylko w celu wywołania skutków wynikających z art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c., wytaczał powództwo o wydanie nieruchomości przeciwko jej posiadaczowi samoistnemu legitymującemu się prawomocnym postanowieniem stwierdzającym nabycie przez niego własności nieruchomości przez zasiedzenie z ewentualnym wnioskiem o zawieszenie tego postępowania do czasu zakończenia sprawy o wznowienie postępowania w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia. Należy bowiem założyć, że celem ustawodawcy nie było takie uregulowanie czynności przerywających bieg zasiedzenia, aby prowadziło ono do konieczności podejmowania czynności nieracjonalnych, a za takie należałoby uznać wytaczanie powództw petytoryjnych w niepewnej sytuacji prawnej nieruchomości wywołanej istnieniem prawomocnego orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, przed zakończeniem

postępowania o jego wznowienie. Dodać należy, iż podobna do analizowanej w sprawie sytuacja występuje w sprawach, w których wydano ostateczną decyzję stwierdzającą nabycie własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250). W orzecznictwie przyjęto, że do czynności, o których mowa w art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c., przerywających bieg zasiedzenia nieruchomości, zalicza się działania uczestników postępowania uwłaszczeniowego podważające akt uwłaszczenia w postępowaniu administracyjnym, w tym złożenie skargi o wznowienie postępowania administracyjnego zakończonego aktem własności ziemi w sytuacji, w której skutki stąd wynikające dotyczą posiadacza nieruchomości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2004 r., II CK 18/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 159, z dnia 28 października 2005 r., II CSK 2/05, z dnia 14 grudnia 2006 r., I CSK 296/06, nie publ. oraz z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 395/11).

Przyjęcie, że wniesienie przez właściciela nieruchomości skargi o wznowienie postępowania zakończonego postanowieniem stwierdzającym nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie przez posiadacza samoistnego przerywa bieg zasiedzenia nieruchomości nie pozwala na odparcie zarzutu naruszenia art. 172 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie stanowiącego konsekwencję niezastosowania art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. i uznania, że M. J., a wcześniej jej matka K. J., i ojciec A. J. posiadali sporną nieruchomość nieprzerwanie przez 30 lat, co doprowadziło do stwierdzenia zasiedzenia tej nieruchomości.

Z tych przyczyn na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

kc

jw

