

Sygn. akt II Ca 1541/16

POSTANOWIENIE

Dnia 17 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Cezary Klepacz**

Sędziowie: **SSO Sławomir Buras**

SSO Bartosz Pniewski (spr.)

Protokolant: starszy protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 marca 2017 r. w Kielcach

sprawy z wniosku M. P.

z udziałem A. W. (1), J. M. (1), S. M., M. W., J. S., K. M., H. M., R. P., M. M. (2), J. M. (2), W. Ł., P. K., Skarbu Państwa - (...) w K.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników A. W. (1) i M. W. od postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku – Kamiennej z dnia 18 lutego 2016 r., sygn. akt I Ns 487/15

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I. (pierwszym) w ten tylko sposób, że stwierdzić, że E. M. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości opisanej w tym punkcie postanowienia z dniem 5 listopada 1981 roku, zamiast z dniem 26 listopada 1996 roku;

II. oddalić apelację w pozostałej części;

III. orzec, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ca 1541/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem wydanym w dniu 19 marca 2009 roku Sąd Rejonowy w Skarżysku -Kamiennej oddalił wniosek E. M. o stwierdzenie, że nabyła ona przez zasiedzenie z dniem 1 grudnia 2004 roku własność nieruchomości położonej w O., oznaczonej nr ewidencyjnym (...)pow. 0,0822 ha.

Na skutek apelacji wnioskodawczyni Sąd Okręgowy w Kielcach postanowieniem wydanym w dniu 29 kwietnia 2015 roku uchylił powyższe postanowienie i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Skarżysku Kamiennej, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Okręgowy wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy powinien ustalić, czy miało miejsce przekazanie na rzecz E. M. działki o numerze (...) na podstawie nieformalnej umowy darowizny i w jakiej dacie. Dopiero zaś po ustaleniu okoliczności dotyczących objęcia przez E. M. w posiadanie

działki o numerze (...), Sąd Rejonowy powinien ocenić, czy zostały spełnione przesłanki, o jakich mowa w art. 172 k.c., w szczególności, czy zakończył się bieg terminu prowadzącego do zasiedzenia przed dniem wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy postanowieniem wydanym w dniu 18 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy w Skarżysku - Kamiennej stwierdził, że E. M. córka F. i H. nabyła przez zasiedzenie z dniem 26 listopada 1996 roku własność nieruchomości położonej w O., oznaczonej nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,0822 ha objętej księgą wieczystą nr KW (...), prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej, przedstawioną na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. S., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...) w dniu 21 maja 2003 roku za nr (...) - (...) (pkt I.) oraz orzekł, że wnioskodawczyni oraz uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt II.).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Z. i I. małżonkowie P. byli bezdzietnym małżeństwem, którzy w latach trzydziestych ubiegłego wieku przyjęli „na wychowanie” kilkuletnią wówczas siostrzenicę Z. – E. M. – córkę H. M.. Kiedy E. M. zamieszkała u wujostwa P., zajmowali oni już wybudowany przez nich w O. drewniany budynek mieszkalny, posadowiony na ogrodzonej działce oznaczonej obecnie nr ewidencyjnym (...) Działka ta trafiła w ich posiadanie na mocy nieformalnej darowizny, poczynionej na ich rzecz przez rodziców Z. J. i A. W. (2). Na nieruchomości tej małżonkowie P. zamieszkiwali aż do swojej śmierci. I. P. zmarł w 1960 roku, natomiast Z. P. (1) w 1976 roku. Na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwała także nieprzerwanie do swej śmierci, tj. do dnia 23 maja 2009 roku E. M.. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Starachowicach z dnia 3 kwietnia 1978 roku stwierdzono, iż spadek po Z. P. (1) zmarłej w dniu 26 listopada 1976 roku, w tym wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne na mocy testamentu nabyła w całości E. M.. Do śmierci I. P. małżonkowie P. oprócz opisanego wyżej siedliska użytkowali także działkę oznaczoną nr ewidencyjnym (...) z której w późniejszym czasie wydzielono działkę nr (...). W dniu 29 grudnia 1973 roku wydano akt własności ziemi, na mocy którego A. W. (3) (bratowa Z. P. (1)), wówczas wdowa po zmarłym w 1973 roku A. W. (1), stała się właścicielką między innymi działki nr (...). Zarówno Z. P. (1) jak i E. M. nie brały udziału w administracyjnym postępowaniu uwłaszczeniowym. Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej dla nieruchomości oznaczonych nr (...) położonych w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), gdzie w dziale II jako właściciel widnieje obecnie A. W. (1), będący synem A. W. (3). Z. i I. P. płacili podatki za sporną nieruchomość, zaś po ich śmierci podatek uiszczala E. M., ponosząc także wszelkie ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości. Z. P. (1) w rozmowach z rodziną i sąsiadami wielokrotnie podkreślała, że wszystko co pozostanie po niej będzie należało do E. M.. Dlatego najpóźniej od śmierci Z. P. (1) E. M. czuła się właścicielem spornej nieruchomości, której A. W. (3) nigdy nie posiadała, jak również nie ponosiła za nią podatków. Ogrodzenie działki nr (...) pokrywa się z granicami ewidencyjnymi tej nieruchomości, zaś jego położenie nie ulegało zmianom, nie istniały także spory co do granic działki z nieruchomościami sąsiednimi. Przed Sądem Rejonowym w Skarżysku - Kamiennej, sygn. akt I Ns 427/06 toczyło się postępowanie w sprawie z wniosku E. M. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2007 roku stwierdzono, że Z. P. (1), córka J. i A. nabyła z dniem 8 kwietnia 1962 roku własność spornej nieruchomości, a postanowieniem z dnia 31 października 2007 roku Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił apelację A. W. (1) od powyższego rozstrzygnięcia. W dniu 14 marca 2006 roku A. W. (4) wniósł do Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej pozew przeciwko E. M. o wydanie nieruchomości, określając ją jako część działki gruntu nr (...), o pow. 822 m⁽²⁾ położonej w O.. Wyrokiem z dnia 31 grudnia 2007 roku w sprawie I C 56/06 Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej oddalił powództwo. E. M. zmarła w dniu 23 maja 2009 roku w O.. Postanowieniem z dnia 26 marca 2010 roku w sprawie I Ns 162/10 Sąd Rejonowy w Skarżysku - Kamiennej stwierdził, że spadek po E. M. na mocy testamentu notarialnego sporządzonego w dniu 1 czerwca 2007 roku w Kancelarii Notarialnej w K. przez notariusza J. B. za nr Rep (...) otwartym i ogłoszonym w Sądzie Rejonowym w Skarżysku - Kamiennej w dniu 26 marca 2010 roku w całości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że niniejszy wniosek jest zasadny w świetle art. 172 § 1 k.c. W ocenie Sądu Rejonowego E. M. niewątpliwie spełniała przesłankę samoistnego posiadania nieruchomości

nr (...), bowiem korzystała ze znajdującego się na niej budynku mieszkalnego od lat trzydziestych ubiegłego wieku, aż do swojej śmierci. Zawiadywała przedmiotową nieruchomością, ponosiła koszty związane z jej bieżącym utrzymaniem i konserwacją, podejmując te czynności od chwili śmierci Z. P. (1) samodzielnie i niezależnie od formalnej właścicielki A. W. (3). To E. M. rodzina i sąsiedzi postrzegali jako właściciela nieruchomości i nikomu z nich do czasu zainicjowania spraw sądowych po 2000 roku nie było wiadomym, że to A. W. (3) legitymuje się tytułem własności spornej nieruchomości. E. M. na przestrzeni 1976-2009 roku była wyłącznym i jedynym posiadaczem działki nr (...), nikt oprócz niej nie korzystał z tej nieruchomości, nawet A. W. (3). Zdaniem Sądu Rejonowego, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby A. W. (3) domagała się kiedykolwiek od E. M. ekwiwalentu za korzystanie z nieruchomości czy też dokonywała jakichkolwiek czynności manifestujących jej prawo do nieruchomości. Decyzja w postaci aktu własności ziemi stwierdzająca, że prawo własności działki nr (...) nabyła A. W. (3) nie odzwierciedlała faktycznego stanu posiadania na gruncie, bowiem ani w dacie jego wydania, tj. w dniu 29 grudnia 1973 roku, ani w dacie 4 listopada 1971 roku A. W. (3) nie była posiadaczem samoistnym spornej działki. Wydanie przez organ administracyjny decyzji stwierdzającej tytuł własności - w stosunku do przedmiotu zasiedzenia - innej osoby niż jego dotychczasowy samoistny posiadacz miałyby znaczenie dla nabycia własności w drodze zasiedzenia tylko wtedy, gdyby spowodowało to zmianę w stanie posiadania tego przedmiotu zasiedzenia. Jeżeli zmiana taka nie nastąpiła, wydanie decyzji stwierdzającej tytuł własności innej osoby niż samoistny posiadacz nieruchomości określonej w decyzji ma tylko to znaczenie, że od chwili wydania takiej ostatecznej decyzji zasiedzenie biegnie przeciwko osobie wskazanej w decyzji jako właściciel. Co więcej przedmiotowy akt własności ziemi jako ostateczny nie może zostać wzruszony, zatem aby wyeliminować jego skutki z obrotu należy uzyskać tytuł od niego późniejszy. W ocenie Sądu Rejonowego wykazane zostało, iż E. M. od dnia 26 listopada 1976 roku nieprzerwanie była samoistnym posiadaczem działki oznaczonej nr ewidencyjnym (...), położonej w O. o pow. 0.0822 ha i od tej daty liczyć należy dwudziestoletni okres potrzebny do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości. Sąd Rejonowy uznał, że E. M. w dacie objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne (tj. w dacie śmierci Z. P. (1)) pozostawała w uzasadnionym przekonaniu, że przysługuje jej tytuł prawny do nieruchomości. Nie tylko nikt tego wówczas nie kwestionował, ale ponadto E. M. była jedynym spadkobiercą Z. P. (1) i już na podstawie tego można było wnioskować, że była jej właścicielką. W orzeczeniu stwierdzającym nabycie spadku po Z. P. (1) przez E. M. w całości, zawarto rozstrzygnięcie o gospodarstwie rolnym wchodzącym w skład spadku, co świadczy o przekonaniu wnioskodawczyni, usankcjonowanym treścią orzeczenia, że Z. P. (1) była w dacie otwarcia spadku właścicielem gospodarstwa rolnego. E. M. nie wiedziała o postępowaniu uwłaszczeniowym i nie brała w nim udziału, zaś dopiero po 2000 roku dowiedziała się o pochodzącym z tego postępowania tytule prawnym. Zdaniem Sądu Rejonowego, E. M. należało przypisać zatem przmiot posiadacza w dobrej wierze, co skutkowało przyjęciem dwudziestoletniego terminu zasiedzenia. Początek biegu terminu zasiedzenia następuje z chwilą objęcia rzeczy w samoistne posiadanie. Sąd Rejonowy uznał, że chwilą w jakiej E. M. stała się posiadaczem samoistnym nieruchomości objętej wnioskiem była data śmierci Z. P. (1), tj. 26 listopada 1976 roku.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy A. W. (1) i M. W., zaskarżając go w całości i zarzucając:

1) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a to:

a) faktu wydania dla Z. P. (1) tytułu prawnego dla działki będącej przedmiotem sporu w sprawie I Ns 427/06 SR w Skarżysku - Kamiennej i wobec faktu sporządzenia dla E. M. testamentu przez Z. P. (1) zaistnienia „rzekomej” darowizny ustnej, skoro testamentem dziedziczyła i nabywała cały majątek po Z. P.,

b) niewyjaśnienia braku oprotestowania przez E. M. aktu własności ziemi (...)wydanego dla A. W. (3) obejmującego również swoim zakresem przedmiotową działkę (...) będącą przedmiotem mniejszego postępowania,

c) niewyjaśnienie z jakich przyczyn w sprawie o eksmisję nie został podniesiony zarzut zasiedzenia, ale dopiero po upływie 9 lat,

2) obrazę prawa materialnego art. 172 k.c. poprzez przyjęcie, że sam fakt zamieszkania przez E. M. w domu mieszkalnym posadowionym na spornej działce stanowi przejaw dostateczny posiadania samoistnego prowadzącego do zasiedzenia,

3) brak jakichkolwiek ustaleń faktycznych w przedmiocie przeniesienia własności przedmiotowej działki na rzecz uczestnika A. W. (1) przez A. W. (3) w formie aktu notarialnego i daty tej czynności,

4) niewyjaśnienia wszystkich okoliczności związanych z powstaniem działki o nr ewidencyjnym (...) kręgu biorących w tej czynności osób oraz osoby wnioskodawcy.

W oparciu o powyższe zarzuty uczestnicy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o zasiedzenie w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Wnioskodawczynie wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest jedynie częściowo zasadna, prowadząc do zmiany zaskarżonego postanowienia wyłącznie w zakresie wskazanej przez Sąd pierwszej instancji daty nabycia przez E. M. własności nieruchomości. Określenie tej daty na dzień 26 listopada 1996 roku jest wynikiem z jednej strony błędnego ustalenia przez Sąd Rejonowy początku biegu terminu zasiedzenia, z drugiej zaś zastosowania przez ten Sąd przepisu art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 października 1990 roku, zamiast w brzmieniu obowiązującym przed tym dniem. Poza tymi dwoma aspektami, dotyczącymi zarówno sfery ustaleń faktycznych jak i obejmującego kwestię oceny prawnej związanej z biegiem zasiedzenia, w pozostałym zakresie Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, przyjmując je za własne i aprobuje dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną.

W ocenie Sądu Okręgowego zasiedzenie na rzecz Z. P. (1), będącej poprzednikiem prawnym E. M., nieruchomości położonej w miejscowości O. stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) rozpoczęło swój bieg z dniem 5 listopada 1971 roku. Do dnia 4 listopada 1971 roku Z. P. (1) była bowiem właścicielem tej nieruchomości, a jej tytuł wywodził się z zasiedzenia, stwierdzonego postanowieniem wydanym przez Sąd Rejonowy w Skarżysku Kamiennej w dniu 31 października 2007 roku w sprawie I Ns 472/06. Postanowienie o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest orzeczeniem deklaratoryjnym, stwierdzającym jedynie, że w skutek długotrwałego, nieprzerwanego samoistnego posiadania jej przez osobę nie mającą do niej żadnego tytułu prawnego, nieuprawniony posiadacz nabywa ex lege w sposób pierwotny prawo z dniem upływu terminu określonego przez przepisy prawa. Przypomnieć w związku z tym należy, że osoba, która posiada do nieruchomości tytuł prawny, a więc jest jej właścicielem, nie może nabyć własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, nawet jeśli pozostaje w subiektywnym przekonaniu, że nie posiada do niej tytułu prawnego i że włada rzeczą cudzą bez podstawy prawnej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2015 roku, I CSK 921/14). Istotne znaczenie ma zatem okoliczność, że Z. P. (1) dopiero z dniem 4 listopada 1971 roku utraciła na rzecz A. W. (3) przysługujące jej prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...). W stosunku do A. W. (3) został bowiem wydany przez Naczelnika Powiatu (...) w dniu 29 grudnia 1973 roku akt własności ziemi o numerze (...) stwierdzający, że stała się ona właścicielką między innymi nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) położonej w O., której część stanowi działka o numerze (...), będąca przedmiotem żądania wniosku w niniejszej sprawie. Nabycie przez A. W. (3) własności wskazanej nieruchomości nastąpiło na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27), miało zatem charakter pierwotnego nabycia z mocy prawa (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1992 roku, III CZP 42/91, OSNC 1993/1-2/13, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 1987 roku, III CZP 64/87, OSNC 64/87), a Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę jest związany treścią, będącego decyzją administracyjną, aktu własności ziemi, stwierdzającego nabycie przez A. W. (3) własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) położonej w O., której część stanowi działka o numerze (...). Powszechnie przyjmuje się bowiem zasadę uwzględniania przez sądy powszechne skutków prawnych

orzeczeń organów administracyjnych, która ma swoje źródło w prawnym rozgraniczeniu drogi sądowej i drogi administracyjnej, czego wyrazem są art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 16 i 97 § 1 pkt 4 k.p.a., a pod rządami Konstytucji RP także w idei podziału władz (art. 10) oraz działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7). Zasada ta doznaje ograniczenia jedynie w myśl koncepcji tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, która nie ma normatywnego umocowania, ale znajduje oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wyrażającym od kilkudziesięciu lat niezmienny pogląd, że decyzja administracyjna nie może wywoływać skutków prawnych, pomimo jej formalnego nieuchylenia, jeśli jest dotknięta wadami, godzących w jej istotę jako aktu administracyjnego. Do takich wad zalicza się brak organu powołanego do orzekania w określonej materii oraz niezastosowanie jakiejkolwiek procedury lub oczywiste naruszenie zasad postępowania administracyjnego (zob. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 roku, III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30). Pomimo pewnych wątpliwości dotyczących wskazanego aktu własności ziemi, brak jest podstaw, aby przyjąć, że dotknięty jest on tego typu wadami, które pozwalałyby Sądowi Okręgowemu na stwierdzenie jego bezwzględnej nieważności, a tym samym uzasadniałyby odmowę uznania wynikających z niego skutków w zakresie nabycia własności przez A. W. (3). Ponadto zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 57, poz. 299 z późn. zm.) do ostatecznych decyzji wydanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250) nie stosuje się przepisów kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących wznowienia postępowania, stwierdzenia nieważności i uchylenia lub zmiany decyzji. Wyłącznie dopuszczalności kontroli prawidłowości decyzji ostatecznych, wydanych przez organy administracyjne w zakresie ich właściwości w trybie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250) nie spowodowało otwarcia drogi sądowej do żądania stwierdzenia nieważności aktu własności ziemi wydanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250) (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1992 r., III CZP 73/92, OSNC 1992, Nr 11, poz. 201).

Skutkiem nabycia przez A. W. (3) w trybie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 i z 1975 r. Nr 16, poz. 91) własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) było rozpoczęcie biegu terminu zasiedzenia tej nieruchomości przez Z. P. (1), która do tej chwili wykonywała posiadanie w ramach przysługującego jej prawa własności, a nie mając świadomości zmiany stanu własnościowego i wynikającego z niej braku jej własnego prawa do władania tą nieruchomością, od chwili utraty prawa własności wykonywała już wyłącznie posiadanie samoistne, a więc posiadanie jedynie o cechach właściwych dla posiadania właścicielskiego (art. 336 k.c.), ale nie wynikających już z prawa własności.

W świetle art. 336 k.c., posiadaczem samoistnym nieruchomości jest ten, kto chce władać daną nieruchomością jak właściciel i demonstrować na zewnątrz swoją wolę postępowania z nią jak właściciel. Stan faktyczny dotyczący określonego sposobu korzystania z rzeczy należy zatem kwalifikować jako posiadanie na podstawie elementu fizycznego (*corpus*) oraz elementu psychicznego (*animus*). Uznanie określonego władztwa faktycznego nad rzeczą za posiadanie samoistne odpowiadające treści prawa własności jest zależne od tego, czy władztwo to jest sprawowane przez określony podmiot w jego własnym imieniu (*animus rem sibi habendi*). Czynnikiem woli pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego, ale rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zaimplementowanych na zewnątrz samodzielnych, rzeczywistych, niezależnych od woli innej osoby przejawów władania rzeczą. W tym kontekście należy podkreślić, że uczestnicy nie kwestionowali, iż najpierw Z. P. (1) do swojej śmierci, a następnie E. M. władały nieruchomością stanowiącą działkę o numerze (...), zapominając natomiast, że zgodnie z art. 339 k.c. domniemuje się, iż ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Uczestnicy nie tylko nie wzruszyli wynikającego z tego przepisu domniemania, ale wbrew ich zarzutowi sformułowanemu w apelacji, władanie nieruchomością przez Z. P. (1), a po jej śmierci E. M., nie ograniczało się wyłącznie do zamieszkiwania w budynku położonym na tej nieruchomości, choć w okolicznościach niniejszej sprawy, również wyłącznie ten przejaw władania nieruchomością byłby wystarczający do przyjęcia samoistnego władania nią. Podkreślić przy tym należy, że uczestnicy M. W. i A. W. (4) wykazywali brak konsekwencji, wskazując z jednej strony, że ich matka nigdy nie władała nieruchomością stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym (...), a wszelkie prace remontowe wykonywała najpierw Z. P. (1), a następnie E. M. (k. 145 – 145 v), po czym w apelacji sformułowali

zarzut sprowadzający się do negowania innych, poza zamieszkiwaniem, form władania tą nieruchomością przez jej posiadaczki: Z. P. (1) i E. M.. W ocenie Sądu Okręgowego posiadanie wykonywane przez Z. P. (1), a następnie po jej śmierci przez E. M. na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) niewątpliwie nosiło cechy władania samodzielnego, rzeczywistego i niezależnego od woli innych osób, w szczególności A. W. (3). We wcześniejszym okresie od roku 1932 przez 30 lat Z. P. (1) władała nieruchomością, początkowo wspólnie z mężem I. P., a następnie sama, w sposób prowadzący do nabycia własności tej nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 8 kwietnia 1962 roku. W tym okresie doszło do wybudowania ogrodzenia oddzielającego część siedliskową nieruchomości o powierzchni 822 m² od pozostałej części działki o numerze (...) i wybudowania na tej wydzielonej części domu mieszkalnego, z którego Z. P. (1) w dalszym ciągu korzystała również, już po nabyciu własności nieruchomości. Korzystała z niego w wyłączeniu innych osób, zezwalając jedynie na wspólne zamieszkiwanie z nią przyjętej na wychowanie E. M., prowadziła remonty, była postrzegana na zewnątrz jako właścicielka nieruchomości, również przez uczestnika M. W. (k. 170v). Opisanego obrazu sposobu władania tą wyodrębnioną przestrzennie częścią nieruchomości nie zmieniło nabycie jej własności przez A. W. (3), która nigdy nie weszła w jej posiadanie i nie podejmowała działań zmierzających do wydobycia własności od faktycznie władającej nią Z. P. (1). Gołosłowne i niepoparte niczym, poza zeznaniami samych uczestników M. W. i A. W. (1), są przy tym twierdzenia, że ich matka A. W. (3) była w posiadaniu kluczy do budynku, w którym mieszkały Z. P. (1) i E. M.. Uczestnicy nie tłumaczą w żaden sposób, czym miałyby być uzasadnione powierzenie A. W. (3) kluczy do budynku, w którym mieszkały Z. P. (1) i E. M., a nigdy nie korzystała z niego sama A. W. (3).

Konkludując tę część rozważań zauważyć należy zatem, że po śmierci Z. P. (1) doszło jedynie do przeniesienia na E. M. posiadania nieruchomości wykonywanego do tej chwili przez Z. P. (1), a nie - jak ustalił Sąd Rejonowy - wejścia przez E. M. posiadania tej nieruchomości, od którego dopiero rozpoczęło bieg zasiedzenie. E. M. jest bowiem wyłącznym spadkobiercą Z. P. (1), natomiast posiadanie podlega dziedziczeniu i według utrwalonej judykatury polega na przejściu na spadkobierców - z mocy prawa, z chwilą otwarcia spadku - wszystkich skutków prawnych, jakie wynikały z jej posiadania przez spadkodawcę (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1986 r., sygn. III CRN 60/86, OSNC 1987/9/138; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 1993 r., sygn. II CRN 90/93, LEX Nr 164845; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 1998 r., sygn. I CKN 63/98, Prokuratura i Prawo 1999/4/28; postanowienie Sadu N z dnia 28 kwietnia 1999 r., sygn. I CKN 105/98, OSNC 1999/11/197, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 roku, II CSK 626/07, Lex 515704). Spadkobierca w zakresie swojego udziału w spadku może zatem doliczyć sobie czas posiadania nieruchomości przez spadkodawcę, w takiej części w jakiej dziedziczy. Jeżeli natomiast z ustalonych okoliczności faktycznych wynika, że w okresie biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, a łączny czas posiadania obecnego posiadacza samoistnego i jego poprzednika prowadzi do zasiedzenia, to doliczenie okresu poprzednika sąd powinien uwzględnić z urzędu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2013 roku, III CSK 156/12, Lex 1314357). Do posiadania wykonywanego przez E. M. od dnia 26 listopada 1976 roku podlegał zatem doliczeniu pełny okres posiadania całej nieruchomości będącej przedmiotem żądania wniosku, wykonywanego przez Z. P. (1) od dnia 5 listopada 1971 roku.

Wykładnia gramatyczna art. 172 § 1 k.c. wskazuje, że w sprawie o zasiedzenie chwilą rozstrzygającą dla oceny dobrej albo złej wiary samoistnego posiadacza nieruchomości jest chwila uzyskania posiadania nieruchomości, a późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji na długość okresu posiadania potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie, co potwierdza również pośrednio brzmienie art. 176 § 1 k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2015 roku, V CSK 625/16, LEX 1813483). Rozważając kwestię istnienia dobrej wiary Sąd Rejonowy zagadnienie stanu świadomości samoistnego posiadacza odnośnie przysługującego mu prawa do władania nieruchomością w chwili objęcia jej w posiadanie łączył z osobą E. M.. Sąd Rejonowy początek biegu terminu zasiedzenie wiązał bowiem z wejściem w posiadanie nieruchomości właśnie przez E. M., nie zaś - jak to wyżej wskazano - przez Z. P. (1). Okoliczności sprawy dają podstawę, aby przyjąć, że Z. P. (1) w chwili wejścia w posiadanie nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) pozostawała w dobrej wierze. W obowiązujących przepisach brak jest legalnej definicji pojęcia dobrej wiary. Przypomnieć w związku z tym należy, że dla określenia pojęcia dobrej wiary kluczowe znaczenie ma wykładnia tego pojęcia dokonana w uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, LexPolonica nr 296616 (OSNCP 1992, nr 4, poz. 48).

Odwołując się do zawartej w tej uchwale wykładni pojęcia dobrej wiary należy uznać, że w dobrej wierze pozostaje ten, kto powołując się na określone prawo lub stosunek prawny jest przekonany o przysługiwaniu mu tego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego, gdy w rzeczywistości jest on w błędzie co do istotnego stanu rzeczy. Aby przyjąć dobrą wiarę błędne przekonanie o istnieniu prawa lub stosunku prawnego musi być w konkretnych okolicznościach usprawiedliwione. O usprawiedliwionym przekonaniu można zaś mówić wtedy, gdy dana osoba nie wie o okolicznościach decydujących o zastosowaniu normy prawnej uzależniającej istnienie skutku prawnego od dobrej lub złej wiary oraz gdy nie mogła się ona o tym dowiedzieć mimo zachowania należytej staranności. Wobec ustanowionego przez przepis art. 7 k.c. domniemania dobrej wiary, do jego wzruszenia może zatem prowadzić 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. Okoliczności, w jakich Z. P. (1) weszła w posiadanie nieruchomości uzasadniają przyjęcie jej dobrem wiary. Niewątpliwie bowiem w świetle powyższych uwag w dobrej wierze pozostaje wchodzący w posiadanie nieruchomości, jej były właściciel, który utracił przysługujące mu dotychczas prawo własności na skutek zdarzenia prawnego, o którym nie wie i nawet przy dołożeniu należytej staranności nie mógł wiedzieć w chwili wejścia w posiadanie. Z. P. (1) nie miała natomiast świadomości pozbawienia jej przysługującego prawa własności części nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) (obecnie oznaczonej jako działka o numerze (...)) i co oczywiste nie mogła również wiedzieć wówczas o toczącym się postępowaniu uwłaszczeniowym, którego zakończenie wydaniem na rzecz A. W. (3) aktu własności ziemi odniosło dopiero wsteczny skutek prowadzący do nabycia przez nią własności tej nieruchomości kosztem dotychczasowej właścicielki. Z. P. (1) aż do chwili śmierci nie wiedziała o tym, że toczyło się postępowanie uwłaszczeniowe dotyczące działki (...) położonej w O. i pozostawała w mylnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu, że na skutek długotrwałego posiadania to jej przysługuje własność wydzielonej fizycznie części tej nieruchomości o powierzchni 822 m⁽²⁾. Uczestnicy w żaden sposób nie wzruszyli przemawiającego na korzyść Z. P. (1), domniemania dobrej wiary wynikającego z art. 7 k.c. Twierdzenia uczestnika A. W. (1) nie odnoszą się nawet do kwestionowania dobrej wiary Z. P. (1), ale negują taki przymiot leżący po stronie E. M. opierając się na sformułowanych przypuszczeniach, iż musiała ona wiedzieć, że tytuł własności spornej nieruchomości przysługuje jego rodzicom (k. 170). Jakkolwiek całkowicie pozbawiona znaczenia pozostaje okoliczność, czy E. M. wiedziała o przysługującym A. W. (3) tytule własności do nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...), w tym jej części oznaczonej numerem (...), to brak jest podstaw, aby przyjąć, że uzyskała ona wiedzę w tym zakresie przed zakończeniem biegu zasiedzenia. Uczestnicy nie wykazali, aby rzeczywiście E. M., w dłuższym okresie czasu przed wytoczeniem przeciwko niej w dniu 31 lipca 2003 roku powództwa o wydanie nieruchomości w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Skarżysku Kamiennym pod sygnaturą I C 56/06, miała świadomość okoliczności świadczących o przysługującym A. W. (3), a następnie A. W. (1) prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...). Z tego względu, jak również z uwagi na brak właściwych instrumentów prawnych, wbrew zarzutowi apelacji, nie miała ona jakichkolwiek możliwości „oprotestowania” aktu własności wydanego na rzecz A. W. (3). Pierwszą podjętą przez nią akcją zmierzającą do odwrócenia skutków tego aktu i reakcją na powództwo wniesione przez A. W. (1) w sprawie I C 56/06 było wniesienie sprawy o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Skarżysku - Kamiennym pod sygnaturą I Ns 359/03. E. M. nie musiała zatem korzystać w sprawie o wydanie nieruchomości ze środka obrony w postaci zarzutu zasiedzenia, skoro w odrębnym postępowaniu skorzystała z mającego dalej idące skutki żądania stwierdzenia nabycia własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...). To na potrzeby tego postępowania zleciła geodecie uprawnionemu M. S. opracowanie mapy przedstawiającej część nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) znajdującej się pierwotnie w posiadaniu Z. P. (1), a następnie jej samej (k. 3 akt I Ns 359/03 Sądu Rejonowego w Skarżysku Kamiennym). W tym właśnie okresie, poprzedzającym bezpośrednio zlecenie opracowania mapy, E. M. musiała uzyskać wiedzę o rzeczywistym stanie własnościowym nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...), w tym tej jej części o powierzchni 822 m⁽²⁾, za której właścicielką uważała samą siebie. Tłumaczy to zarzucane w apelacji „powstanie” działki (...), która była przedmiotem żądania wniosku w tej sprawie. Rolą wnioskodawczyni, a następnie sądu orzekającego w takiej sprawie było skonkretyzować nieruchomość będącą przedmiotem zasiedzenia (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2012 r., I CSK 51/12). Wymóg taki potwierdzał wówczas § 173 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 19 listopada 1987 roku regulamin urzędowania

sądów powszechnych (Dz. U. 1987 Nr 38, poz. 218), którego odpowiednik stanowi obecnie obowiązujący § 155 § 155 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 grudnia 2015 r. regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. 2015, poz. 2036) nakazujący określenie nieruchomości podlegającej zasiedzeniu według zasad przewidzianych w przepisach o prowadzeniu ksiąg wieczystych. Nieruchomość stanowiąca działkę o numerze (...) przedstawiona na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. S. stanowi tę część działki o numerze (...), która została fizycznie wyodrębniona ogrodzeniem z tej działki oraz od nieruchomości sąsiednich i znajdowała się w posiadaniu Z. P. (1), a następnie E. M.. Poza sporem pozostawała okoliczność, że mapa przedstawia tak właśnie opisaną część nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...), jak również to, że ogrodzenie tej części nieruchomości, będącej przedmiotem zasiedzenia nie zmieniało swojego przebiegu od chwili jego wzniesienia, co pozwalało zarówno Sądowi Rejonowemu, jak i Sądowi Okręgowemu orzekającemu w niniejszej sprawie posłużyć się tą mapą do oznaczenia nieruchomości według stanu na chwilę jej nabycia w drodze zasiedzenia przez E. M..

W ocenie Sądu Okręgowego pozbawiona znaczenia jest podnoszona przez skarżących okoliczność dotycząca niewyjaśnienia przez Sąd Rejonowy faktu przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) na rzecz A. W. (1). Przeniesienie własności nieruchomości w trakcie biegu zasiedzenia ma jedynie ten skutek, że zasiedzenie skierowane jest przeciwko nowemu, zamiast dotychczasowemu właścicielowi. Tym bardziej dla oceny istnienia przesłanek zasiedzenia pozbawione znaczenia jest nabycie własności od właściciela, którego prawo już uprzednio zostało nabyte przez inną osobę w drodze zasiedzenia.

Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że w sprawie będzie miał zastosowanie przepis art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 października 1990 roku, przewidujący dwudziestoletni termin zasiedzenia w dobrej wierze i trzydziestoletni termin zasiedzenia w złej wierze. Wprawdzie zgodnie z treścią przepisu art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku – o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. 90 Nr 55, poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie tej ustawy, stosuje się od tej chwili jej przepisy, to jednak z przepisu tego wynika jednoznacznie, że jeśli termin zasiedzenia upłynął przed 1 października 1990 r., to stosuje się przepisy dotychczasowe, a więc art. 172 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed 1 października 1990 roku. Przepis ten przewidywał zaś dziesięcioletni termin zasiedzenia w dobrej wierze i dwudziestoletni termin zasiedzenia w złej wierze. Uwzględniając zatem rozpoczęcie biegu zasiedzenia z dniem 5 listopada 1971 roku oraz dziesięcioletni termin zasiedzenia wynikający z objęcia przez Z. P. (1) nieruchomości w posiadanie w dobrej wierze, bieg zasiedzenia zakończył się z dniem 5 listopada 1981 roku. Wytoczenie przez A. W. (1) powództwa o wydanie przez E. M. części nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) nie spowodowało zatem przerwania biegu zasiedzenia, skoro zakończył się on znacznie wcześniej.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie I. w ten tylko sposób, że stwierdził, iż E. M. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości objętej w tym punkcie postanowienia z dniem 5 listopada 1981 roku, zamiast dnia 26 listopada 1996 roku. Podkreślić przy tym należy, że w sprawie o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie sąd orzekający w tym przedmiocie, w tym również sąd drugiej instancji, będący sądem merytorycznym, ma obowiązek wskazania dokładnej daty zasiedzenia, choćby była inna niż wskazana przez wnioskodawcę. W tego rodzaju sprawach art. 384 k.p.c. ma tylko zastosowanie pośrednie, tj. z uwzględnieniem konstrukcji, istoty i odrębności tego postępowania nieprocesowego. Uwzględniając zatem wskazane cechy postępowania o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie należy uznać, że zakaz reformationis in peius nie ma w nim zastosowania w zakresie określenia daty nabycia własności przez zasiedzenie (postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 6 lutego 2014 roku, I CSK 243/13, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 roku, V CSK 427/12).

Dalej idącą apelację Sąd Okręgowy oddalił na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Bartosz Pniewski SSO Cezary Klepacz SSO Sławomir Buras

ZARZĄDZENIE

(...)