

Sygn. akt I CSK 213/10

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku Anny K.
przy uczestnictwie Andrzeja P.
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 11 lutego 2011 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania od postanowienia
Sądu Okręgowego
z dnia 29 października 2009 r.,

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

Uzasadnienie

Anna K. wniosła o stwierdzenie, że jej ojciec Wojciech D. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1989 r. południową część działki nr 370, położonej w C. o długości ok. 20 m i szerokości 4 m. Nieruchomość tę objął w posiadanie w 1968 r., na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży zawartej z ówczesnym właścicielem działki nr 370 - Michałem B. Wojciech D. i jego rodzina wykorzystywali ten pas gruntu jako drogę dojazdową do swojego pola.

Andrzej P. wniósł o oddalenie wniosku. Podał, że 4 listopada 1971 r. samoistną posiadaczką południowej części działki nr 370, w C. była Zofia G., córka Michała B., a nie Wojciech D. W drodze kolejnych czynności prawnych właścicielem działki nr 370 wraz z pasem gruntu, którego dotyczy wniosek został uczestnik Andrzej P.

Postanowieniem z 5 czerwca 2007 r., Sąd Rejonowy oddalił wniosek (pkt I) i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego (pkt II), nakazał ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.533,42 zł tytułem brakującej zaliczki na koszty opinii biegłego (pkt III), kosztami postępowania w całości obciążył wnioskodawcę (pkt IV).

Sąd Rejonowy ustalił, że przedmiot sporu stanowi pas gruntu o szerokości ok. 4 m, położony równolegle do drogi publicznej od strony zachodniej, a następnie prostopadle wzdłuż drogi publicznej na długości ok. 20 m, o powierzchni 0,0079 ha, porośnięty trawą, bez śladów użytkowania, stanowiący południową część działki 370 w C., objętej KW nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy. Działka 370 powstała z parceli 1070/1, objętej Lwh [...], której współwłaścicielami hipotecznymi byli Filip B., Maria B., Michał B., Józef B. i Aniela B. W 1968 r. Michał B. zawarł z Wojciechem D. ustną umowę, na mocy której Wojciech D. uzyskał możliwość przejazdu południowym skrajem działki 370 na odcinku o szerokości ok. 4 m i długości ok. 20 m. W zamian Wojciech D. przez okres kilku lat użyczał Michałowi B. nieodpłatnie swego konia do prac związanych z uprawami polowymi oraz sam pracował w jego gospodarstwie rolnym. Wcześniej Wojciech D. przejeżdżał do swojego pola przez inną działkę. Poza niezbyt częstymi przejazdami, Wojciech D. nie wykonywał w stosunku do południowego krańca działki nr 370 żadnych innych

aktów władania, nie utwardzał drogi, nie opłacał z tej części pola podatków. Sporna część działki, porośnięta trawą, służyła także innym okolicznym mieszkańcom jako szlak komunikacyjny. Na początku lat 70-tych działkę 370 w całości przejęła wychowanka Michała B. - Zofia G., która w 1974 r. otrzymała na nią akt własności ziemi. W 1987 r. sprzedała ona działkę Bogusławowi K., który na całej jej powierzchni zasiał żyto. W 1996 r. w drodze dziedziczenia działka przeszła na spadkobierców Bogusława K., którzy 12 grudnia 2002 r. sprzedali ją uczestnikowi Andrzejowi P.

Sąd Rejonowy uznał, że Wojciech D. nie był samoistnym posiadaczem południowej części działki nr 370. Ujawniany dla otoczenia jego zakres faktycznego władztwa nad tą działką był typowy raczej dla posiadania zależnego w ramach umowy dzierżawy, a sporadyczne wykonywanie przejazdów po tym pasie gruntu nie uzasadnia zakwalifikowania takiego władztwa jako samoistnego posiadania. Akt własności ziemi stwierdzający nabycie własności całej działki nr 370 uzyskała Zofia G., a zatem 4 listopada 1971 r. ona właśnie była posiadaczem samoistnym tej nieruchomości.

Postanowieniem z 29 stycznia 2008 r., Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego z 5 czerwca 2007 r. Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego z 29 stycznia 2008 r., uznając, że przed sądem II instancji wnioskodawca została pozbawiona możliwości obrony swych praw, uchylił to postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Postanowieniem z 29 października 2009 r. Sąd Okręgowy w uwzględnieniu apelacji wnioskodawcy zmienił postanowienie Sądu Rejonowego z 5 czerwca 2007 r. w ten sposób, że stwierdził, iż działka 370 położona w C. objęta księgą wieczystą KW nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy uległa podziałowi na działkę 370/1 o pow. 0,0079 ha i działkę 370/2 o pow. 1,14 ha oraz stwierdził, iż Wojciech D. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1989 r. własność działki 370/1 o pow. 0,0079 ha położonej w C. oraz nakazał ściągnąć od wnioskodawcy kwotę 1.533,42 zł tytułem uzupełnienia zaliczki na koszt opinii biegłego i orzekł, iż każda ze stron

ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie (pkt 1), zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawcy koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 1090 zł, w tym 90 zł tytułem kosztów zastępstwa adwokackiego (pkt 2), nakazał zwrócić wnioskodawcy kwotę 1000 zł tytułem uiszczonej opłaty od skargi kasacyjnej (pkt 3), zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 135 zł tytułem kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu związanym ze skargą kasacyjną (pkt 4).

Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd Rejonowy zebrał materiał dowodowy w sposób prawidłowy, lecz nie dokonał prawidłowej jego oceny. Zdaniem Sądu Okręgowego, dowody zgromadzone w toku postępowania przed Sądem I instancji dają podstawę do przyjęcia, że umowa z 1968 r. była umową sprzedaży nieruchomości, a nie bezpłatnego użyczenia, czy dzierżawy, a Wojciech D. był samoistnym posiadaczem spornego pasa gruntu. Sąd Okręgowy powołał się na art. 172 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed zmianą dokonaną ustawą z 28 lipca 1990 r. oraz na art. 336 k.c. i podał, że pas gruntu, który Wojciech D. w 1968 r. nabył od Michała B. na własność w drodze nieformalnej umowy był mu potrzebny do wykonywania przejazdów do pola. Zapłata za pas gruntu nastąpiła nie w pieniądzu, lecz w postaci „odrobku” w gospodarstwie Michała B. Od 1968 r. Wojciech D. i jego rodzina używali spornego pasa gruntu jako drogi, co było wykonywaniem uprawnień właścicielskich przez Wojciecha D. i jego rodzinę w celu ułatwienia sobie dojazdu do pól, nie w celu wykorzystania tego pasa gruntu pod uprawy. Za przyjęciem samoistnego charakteru posiadania spornego pasa gruntu przez Wojciecha D., zdaniem Sądu Okręgowego, przemawiają także domniemania z art. 339 k.c. oraz art. 340 k.c. Te domniemania nie zostały w toku postępowania obalone. Odmiennych wniosków nie uzasadnia treść protokołów uwłaszczeniowych oraz wydanie aktu własności ziemi w 1974 r. na rzecz Zofii G. Wydanie tego aktu nie przerwało biegu posiadania i terminów zasiedzenia, a sam dokument aktu własności podlega ocenie jak każdy inny dokument i nie stanowi przeszkody do stwierdzenia, że inna osoba nabyła własność tej nieruchomości w drodze zasiedzenia przy uwzględnieniu okresu posiadania poprzedzającego wejście ustawy w życie (por. uchwała SN z 13 maja 1993 r., III CZP 57/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 222).

Wojciech D. uzyskał posiadanie spornej nieruchomości w złej wierze, a zatem liczony od 1968 r. 20-letni okres zasiedzenia upłynął na jego rzecz z końcem 1988 r., tj. przed 1 października 1990 r. Skoro przez okres 20 lat ojciec wnioskodawcy był samoistnym posiadaczem spornego pasa gruntu, to nabył jego własność przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1989 r.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego z 29 października 2009 r. w części obejmującej rozstrzygnięcie w pkt 1.I, II, IV, 2 i 4 wniósł uczestnik i zarzucił, że postanowienie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, to jest: - art. 172 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji z 28 lipca 1990 r. w zw. z art. 336 k.c. przez błędną, bo rozszerzającą wykładnię pojęcia samoistnego posiadacza polegającą na niesłusznym przyjęciu, iż jest nim również osoba, której jedynym zamiarem oraz rzeczywiście wykonywanym aktem właścicielskim w stosunku do nieruchomości jest wykorzystywanie jej jako drogi dojazdowej do innych nieruchomości; - art. 172 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji z 28 lipca 1990 r. w zw. z art. 336 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów do ustalonego przez siebie stanu faktycznego, w wyniku czego popełnił błąd w subsumcji oceniając, iż Wojciech D. był samoistnym posiadaczem działki 370/1 w rozumieniu art. 336 k.c. i nabył na podstawie art. 172 § 1 k.c. przez zasiedzenie jej własność z dniem 1 stycznia 1989 r.; - art. 339 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu do ustalonego przez siebie stanu faktycznego, bo w warunkach, gdy jedynym aktem władczym Wojciecha D. w stosunku do nieruchomości było korzystanie z niej jako drogi dojazdowej, nie istniały żadne podstawy do powołania się na domniemanie z art. 399 k.c.; - art. 352 § 1 k.c. i art. 292 k.c. przez pominięcie tego przepisu i niezastosowanie go do oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego, choć korzystanie przez Wojciecha D. z drogi dojazdowej mogło być uznane za co najwyżej posiadanie służebności gruntowej i to nie w warunkach prowadzących do jej zasiedzenia.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego i oddalenie apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego z 5 czerwca 2007 r. oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów procesu według norm przepisanych za wszystkie instancje.

Wnioskodawca wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarżący nie zgłosił zarzutów, które zmierzałyby do zakwestionowania czynności procesowych podjętych w sprawie przez Sąd drugiej instancji, w tym i takich, które by prowadziły do zakwestionowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ocena zarzutów mieszczących się w zakresie pierwszej z podstaw kasacyjnych (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) musi być zatem odniesiona do tych faktów, które Sąd Okręgowy - po zakwestionowaniu ustaleń Sądu Rejonowego - samodzielnie poczynił w sprawie. Trzeba pokreślić, że ustalenia te są niezwykle lakoniczne.

2. W części uzasadniania poświęconej ustaleniom faktycznym Sąd Okręgowy zawarł też stwierdzenie, że Wojciech D. był samoistnym posiadaczem spornej części działki nr 370 i wykonywał w stosunku do niej uprawnienia właścicielskie. Stwierzeń tych nie sposób jest uznać za ustalenia faktyczne, bowiem przypisanie ustalonym aktom władztwa nad nieruchomością charakteru posiadania samoistnego, w dobrej lub w złej wierze, nie mieści się w zakresie czynności dowodowych sądu związanych z czynieniem ustaleń faktycznych w sprawie, jest natomiast wyrazem określonej kwalifikacji prawnej ustalonych faktów. Stosunki prawne podlegają bowiem zawsze rozstrzygającej ocenie sądu (por. wyrok SN z 28 lutego 1996 r., I CRN 222/95, OSNC 1996, nr 6, poz. 87).

Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Stan ten tworzą fizyczny element władania rzeczą (*corpus*) oraz intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Zarówno *corpus* jak też *animus possidendi* ocenia się według zewnętrznych znamion zachowania posiadacza manifestowanego wobec otoczenia. Posiadaniu samoistnemu nieruchomości prowadzącemu do nabycia jej własności przez zasiedzenie musi towarzyszyć zamiar władania rzeczą jak właściciel (*animus domini*).

Treść uprawnień właściciela w zakresie możliwości korzystania z przysługującego mu prawa do rzeczy określa art. 140 k.c. Z przepisu tego wynika, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego

właściciel może z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy oraz rozporządzać nią. Nie ma wątpliwości co do tego, że właściciel nieruchomości rolnej może jakąś jej część wyłączyć z produkcji i wykorzystywać jako drogę dojazdową do swoich pól. Takie korzystanie ze stanowiącego jego własność gruntu, realizowane z wyłączeniem innych osób, mieściłoby się w zakresie właścicielskich aktów władania nieruchomością.

Ustalenia Sądu Okręgowego wskazują na to, że jedynym manifestowanym na zewnątrz aktem władania przez Wojciecha D. spornym pasem gruntu na działce nr 370 było przejeżdżanie nim do swoich pól. Ten sposób wykorzystywania części działki nr 370 przez Wojciecha D. nie był powiązany z wykonaniem na gruncie jakichkolwiek urządzeń, czy choćby drobniejszych nakładów, które by przystosowały szlak drożny do potrzeb korzystającego. Nie było to zresztą potrzebne z uwagi na sposób wykorzystywania działki nr 370 i charakter wykonywanych po niej przejazdów. Sąd Okręgowy nie odniósł się w żaden sposób do ustaleń Sądu Rejonowego, z których wynika, że poza Wojciechem D. ze spornego pasa gruntu swobodnie korzystał właściciel nieruchomości stanowiącej działkę nr 370, ale i inne osoby. Ustaleń tych Sąd Okręgowy ani nie zakwestionował, ani nie zaakceptował, choć fakty te mają istotne znaczenie dla zakwalifikowania aktów władania spornym pasem gruntu przez Wojciecha D. jako posiadania samoistnego lub pozbawionego takiej cechy. Co do zasady, wykonywanie przejazdów po części nieruchomości w miarę gospodarczych potrzeb korzystającego, lecz bez wyłączenia korzystania z tego samego pasa gruntu przez jego właściciela, czy inne jeszcze osoby, nie jest manifestacją władania jakąś częścią nieruchomości jak właściciel.

Sąd Rejonowy ustalił, że w 1974 r. Zofia G. uzyskała akt własności ziemi stwierdzający, iż z dniem 4 listopada 1971 r. nabyła z mocy samego prawa własność całej działki nr 370 w C., jako jej posiadacz samoistny. W akcie własności ziemi nie zostało ujawnione choćby obciążenie tej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej. Dostrzegając tę okoliczność i odnosząc się do niej, Sąd Okręgowy stwierdził, że wydanie aktu własności ziemi na rzecz Zofii G. nie przerwało biegu posiadania i terminów zasiedzenia, a sam dokument aktu własności podlega ocenie

jak każdy inny dokument. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, akt własności zmieni, wydany przez uprawniony organ na podstawie ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 ze zm.), nie jest „dokumentem, jak każdy inny dokument podlegającym ocenie w postępowaniu sądowym”, lecz decyzją administracyjną, a zatem władczym, jednostronnym oświadczeniem woli organu państwa, wydanym na podstawie powszechnie obowiązującego prawa, po przeprowadzeniu sformalizowanego postępowania i w celu wywołania przewidzianych przez ustawodawcę skutków w sferze prawnej indywidualnego adresata. Pogląd, że decyzje administracyjne, szczególnie zaś deklaratoryjne, należy w postępowaniu sądowym traktować jak dokumenty urzędowe w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c., które podlegają swobodnej ocenie dowodów, jest błędny, gdyż koncentruje się on tylko na jednym z formalnych aspektów decyzji administracyjnej, a mianowicie na jej pisemnej postaci. Tymczasem art. 14 § 2 k.p.a. przewiduje sytuacje, w których decyzje mogą być wydawane ustnie, a wtedy trudno jest wywodzić, że sąd w sprawie cywilnej nie jest związany decyzją w wyniku zrealizowania uprawnienia do swobodnej oceny protokołu stwierdzającego jej treść i okoliczności wydania. Trzeba przy tym podkreślić, że kategoria dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c. nie jest jednorodna, a o rzeczywistym znaczeniu dokumentu dla postępowania, w którym jest on przedstawiany jako dowód, nie decyduje jego zewnętrzna postać (naturalnie po stwierdzeniu autentyczności), ale treść i charakter zawartego w nim oświadczenia organu państwowego. W tej kategorii, poza decyzjami administracyjnymi, mieszczą się zresztą także orzeczenia sądowe, a nie ma wątpliwości, że art. 244 § 1 k.p.c. i art. 233 k.p.c. nie mogą być podstawą dla podważania ich skuteczności w obrocie.

W uchwale siedmiu sędziów z 9 października 2007 r., III CZP 46/07 (OSNC 2008, nr 3, poz. 30) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że sąd powszechny w sprawie cywilnej jest związany decyzją administracyjną i za takim poglądem trzeba opowiedzieć się także w sprawie rozstrzyganej aktualnie. Objęcie sądu cywilnego zakresem podmiotowym i przedmiotowym mocy wiążącej decyzji administracyjnej wynika bowiem nie tylko z kompetencyjnego podziału między obydwoma segmentami władzy pozaustawodawczej, ale i z normatywnego charakteru decyzji.

Do niezwykle dyskusyjnej koncepcji bezwzględnej nieważności decyzji w rozstrzyganej sprawie nie nawiązywały ani strony w swoich twierdzeniach i zarzutach, ani Sądy obu instancji.

Akt własności ziemi, to decyzja stwierdzająca, że wskazana w nim osoba, będąca posiadaczem samoistnym nieruchomości rolnej w dniu 4 listopada 1971 r., z tą datą nabyła jej własność. Akt własności ziemi, wydany w 1974 r. Zofii G., dotyczył całej działki nr 370 w C., a zatem w tej dacie, ta osoba była posiadaczem samoistnym nieruchomości. W skład materiału dowodowego zebranego w 1974 r. w postępowaniu administracyjnym, który zadecydował o treści ustaleń wówczas poczynionych i o wydanej decyzji, wchodziły także zeznania Zofii G.

Sąd Okręgowy nie wskazał, jakie okoliczności wskazują na to, że Wojciech D. już od 1968 r. miał mieć wolę władania nieruchomością jak właściciel i manifestował ją na zewnątrz, skoro umowa z Michałem B. przewidywała sprzedaż za „odrobek”. Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że Wojciech D. systematycznie i przez długi czas pomagał w pracach polowych Michałowi B. Sąd Okręgowy ustaleń tych ani nie zakwestionował, ani nie zaakceptował, choć mogą one tłumaczyć, dlaczego 4 listopada 1971 r. Zofia G. była identyfikowana jako posiadacz samoistny całej nieruchomości.

3. Za trafne trzeba uznać zarzuty skarżącego dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 172 k.c. i art. 339 k.c. Nie sposób natomiast uznać, że Sąd Okręgowy naruszył także art. 352 § 1 k.c. i art. 292 k.c. Sąd Okręgowy przepisów tych nie stosował i – wobec braku stosowanego żądania – nie miał podstaw do ich stosowania.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

