

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 marca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Anna Owczarek

w sprawie z wniosku Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska”

w O.

przy uczestnictwie S. A. i H. A.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 marca 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 15 marca 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną, zasądza od wnioskodawczyni na rzecz uczestników postępowania kwotę 900 (dziewięćset) zł kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu kasacyjnym.**

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 15 marca 2012 r. oddalił apelację wnioskodawczyni Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w O. od postanowienia Sądu Rejonowego w O. z dnia 3 listopada 2011 r. jako bezzasadną i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania S. A. i H. A. kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Uczestnicy postępowania S. A. i H. A. są współwłaścicielami każdy z nich 1/2 części nieruchomości położonej w T. M. i T. W. o obszarze 3,73,00 ha zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w O. Udziały we współwłasności tej nieruchomości uczestnicy postępowania nabyli na podstawie umowy darowizny z dnia 16 stycznia 1995 r. W skład tej nieruchomości wchodzi m.in. zabudowana działka oznaczona w rejestrze gruntów nr 160/2 o obszarze 0,0300 ha.

W dniu 30 lipca 1988 r. Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” zawarła z R. A. nieformalną wstępną umowę kupna sprzedaży nieruchomości na której znajdował się budynek parterowy, w którym miał zostać urządzony sklep spożywczy. Strony ustaliły cenę sprzedaży na 2.300.000 starych zł, która miała zostać uregulowana do dnia 5 sierpnia 1988 r. Po przekazaniu tej kwoty sprzedający zobowiązał się udostępnić nabywcy budynek wraz z przyległym gruntem.

Wnioskodawczyni czyniła starania zmierzające do podziału działki nr 160 i załatwiła formalności niezbędne do sfinalizowania sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Następnie zawarła z R. A. i H. A. umowę wstępną kupna – sprzedaży, w której małżonkowie A. zobowiązali się do sprzedaży budynku zbudowanego położonego na należącej do nich nieruchomości położonej w T. M. zapisanej w KW nr [...] wraz gruntem, na którym się znajdował oraz pasem przyległego gruntu o szerokości około 4 m za kwotę 2.300.000 starych zł. Tytułem zadatku kupujący zobowiązał się zapłacić w terminie do dnia 22 sierpnia 1988 r. kwotę 500.000 starych zł, a pozostała część ceny miała zostać zapłacona w terminie zawarcia

umowy przed notariuszem. Z chwilą zapłaty zadatku sprzedający zobowiązali się udostępnić kupującemu budynek wraz z gruntem będącym przedmiotem umowy celem prowadzenia niezbędnych prac remontowych i adaptacyjnych.

Po zawarciu tej umowy R. i H. małżonkowie A. wydali wnioskodawczym przedmiotową nieruchomość wraz ze znajdującym się na niej budynkiem.

Umową sprzedaży z dnia 24 kwietnia 1990 r. zawartą w formie aktu notarialnego R. A. i H. A. sprzedali Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w O., pod warunkiem, że Skarb Państwa nie wykona prawa pierwokupu, z nieruchomości kw nr [...] działkę budowlaną oznaczoną w rejestrze gruntów 209 nr działki 160/2 o obszarze 0.03,22 ha za kwotę 2.300.000 starych zł. W § 5 tej umowy stwierdzono, że wyrażenie bezwarunkowej zgody na niezwłoczne przejście własności sprzedanej działki na nabywcę nastąpić może dopiero w przypadku, gdy Skarb Państwa nie wykona prawa pierwokupu.

Po zawarciu tej umowy wnioskodawczynie na własny koszt przeprowadziła remont budynku, adaptując go na sklep. Skarb Państwa nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwokupu.

Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” nie zwracała się do R. i H. małżonków A. o wyrażenie bezwarunkowej zgody na niezwłoczne przejście własności sprzedanej działki na jej rzecz.

W dniu 16 stycznia 1995r. R. i H. małżonkowie A. darowali należące do nich nieruchomości swoim synom S. i H. A.

Pismem z dnia 25 października 2011 r. wnioskodawczynie wezwała uczestników postępowania S. i H. A. do stawienia się u notariusza celem sporządzenia aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości - działki nr 160/2 położonej w T. M. zapisanej w księdze wieczystej kw [...].

Od momentu objęcia w posiadaniu przedmiotowej działki nr 160/2 wnioskodawczynie władała nią jak właściciel. Wnioskodawczynie nie płaciła R. i H. małżonkom A. żadnego czynszu i prowadziła w budynku położonym na tej działce sklep. W 1995 r. wnioskodawczynie wydzierżawiła na 5 lat sklep znajdujący się na tej nieruchomości W. K. i pobierała od niego czynsz.

Od 1995 r. wnioskodawczynie opłacała podatki od przedmiotowej nieruchomości.

Działka nr 160/2 nadal znajduje się w posiadaniu wnioskodawczynie.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 3 listopada 2011 r. oddalił wniosek Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” o stwierdzenie, że nabyła ona w drodze zasiedzenia w dniu 24.04.2010 r. prawo własności nieruchomości o obszarze 0,0300 ha, składającej się z działki gruntu o obszarze nr 160/2 położonej w T. M. 1 wchodzącej w skład nieruchomości położonej w T.M. i T. W. 2 o obszarze 3,73,00 ha, dla której Sąd Rejonowy prowadzi KW nr [...] i orzekł o kosztach postępowania.

Apelację wnioskodawczynie od powyższego postanowienia Sądu Rejonowego w O., Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 15 marca 2012 r. oddalił.

W uzasadnieniu wskazał, aprobując ustalenia Sądu Rejonowego, że wejście w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej do przeniesienia jej własności nie uzasadnia przyznania przymiotu dobrej wiary posiadaczowi, gdyż z samej treści umowy wynika, że prawo własności przysługuje w dalszym ciągu zbywcy. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości wymaga późniejszego wykonania przez zawarcie umowy przenoszącej własność. Nie uzasadnia dobrej wiary kupującego, w ocenie Sądu, wydanie mu sprzedawanej nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej przy zaniechaniu zawarcia umowy rozporządzającej.

Zaznaczył ponadto, że zarząd wnioskodawcy składający się z osób, które uczestniczą z istoty w obrocie gospodarczym, powinien mieć świadomość prawną pozwalającą rozumieć treść zawieranych umów typowych.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach naruszenia wnioskodawczynie zarzuciła, w ramach naruszenia prawa materialnego:

- art. 7 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że doszło do obalenia domniemania istnienia dobrej wiary wnioskodawczynie w chwili obejmowania w samoistne posiadanie w kwietniu 1990 r. przedmiotowej nieruchomości,
- art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie pomimo, iż zasady współżycia społecznego przemawiają za uznaniem dobrej wiary wnioskodawczynie;
- art. 172 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że nie doszło do nabycia przez wnioskodawczynię w drodze zasiedzenia prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

W ramach drugiej podstawy zarzuciła naruszenie prawa procesowego, tj. art. 234 k.p.c. przez uznanie, iż w niniejszej sprawie doszło do obalenia domniemania dobrej wiary pomimo, że w sprawie nie został przeprowadzony żaden dowód przeciwny wykazujący złą wolę wnioskodawczynie w chwili objęcia przedmiotowej nieruchomości w samoistne posiadanie.

W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz rozstrzygnięcie co do istoty sprawy i uwzględnienie apelacji wnioskodawczynie w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania właściwemu Sądowi Okręgowemu. W każdym przypadku o rozstrzygnięcie o kosztach procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawczynie, uczestnicy postępowania wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kluczowe dla instytucji zasiedzenia pojęcia prawne dobrej i złej wiary posiadacza nie są zdefiniowane ustawowo. Na ogół przyjmuje się, że dobra wiara oznacza stan psychiczny osoby, polegający na usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje jej określone prawo. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na takie prawo lub stosunek prawny wie, a przynajmniej na podstawie okoliczności powinien wiedzieć, że one nie istnieją. Tak pojmowana dobra wiara, określana jako dobra wiara w rozumieniu tradycyjnym lub dobra wiara *sensu stricto*, nie była stosowana jednolicie w orzecznictwie jako podstawa liczenia okresu zasiedzenia. Często przyjmowano tu dobrą wiarę w ujęciu zliberalizowanym, a więc jako usprawiedliwione przekonanie, że faktyczne wykonywanie danego prawa nie szkodzi interesom rzeczywiście uprawnionego (dobra wiara *sensu largo*). Sytuacja uległa zmianie po podjęciu uchwały w składzie siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91 (OSNC 1992, nr 4, poz. 48), w której Sąd ten opowiedział się za przyjmowaniem na potrzeby zasiedzenia dobrej wiary w ujęciu tradycyjnym. W związku z tym od tego czasu w orzecznictwie przyjmowano, że w razie zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości o charakterze jedynie zobowiązującym, nabywcy z takiej umowy nie przysługuje

przymiot posiadacza w dobrej wierze. Z treści takiej umowy wynika bowiem jasno, że prawo własności należy w dalszym ciągu do zbywcy, skoro ma ono zostać przeniesione na nabywcę dopiero w drodze zawarcia umowy o charakterze rozporządzającym (por. przykładowo postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1997 r. I CKN 74/97, OSNC 1997, nr 11, poz. 171, z dnia 19 lipca 2000 r., II CKN 282/00, czy z dnia 7 października 2010 r., IV CSK 152/10 – oba niepubl.). Wprawdzie w postanowieniu z dnia 24 marca 1999 r., I CKN 1081 (OSNC 1999, nr 10, poz. 181) Sąd Najwyższy przyjął, że osoba, która uzyskała posiadanie nieruchomości na podstawie sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy zobowiązującej do przeniesienia własności może być – w zakresie zasiedzenia – uznana za samoistnego jej posiadacza w dobrej wierze, ale stanowisko to jest odosobnione i spotkało się z uzasadnioną krytyką glosatorów, a Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę go nie podziela. Warto też odnotować podjętą w orzecznictwie próbę swoistego zliberalizowania dobrej wiary w rozumieniu tradycyjnym, jaką podjął Sąd Najwyższy w sprawie IV CSK 606/11 (niepubl.). Sąd przyjął w niej, że w pewnych sytuacjach możliwe jest potraktowanie posiadacza w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien wiedzieć, że nie jest właścicielem, na równi z posiadaczem w dobrej wierze, jeżeli przemawiają za tym, że względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego. Pomijając już samą kontrowersyjność tego stanowiska, stwierdzić należy, że w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności szczególne, które mogłyby przemawiać za jego zastosowaniem w niej. Wbrew przy tym wywodom skargi kasacyjnej, nie ma podstaw do przyjęcia, że wnioskodawca korzysta z domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c. Zawierając umowę jedynie o charakterze zobowiązującym (pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu nieruchomości) Spółdzielnia od samego początku wiedziała, że wchodząc w posiadanie nieruchomości nie jest jej właścicielką. Taki stan jej świadomości był permanentny, gdyż jeszcze w dniu 25 października 2001 r. wezwała pisemnie uczestników do stawiennictwa u notariusza celem zawarcia umowy przeniesienia własności spornej nieruchomości. W sprawie nie było zatem podstaw do przyjmowania domniemania z art. 7 k.c. ani potrzeby obalania tego domniemania, co jednocześnie czyni bezpodstawnym zarzut skargi naruszenia art.

234 k.p.c. Prawidłowe jest zatem stanowisko Sądów obu instancji, że skoro od wejścia wnioskodawczyni w posiadanie nieruchomości nie upłynął jeszcze okres trzydziestu lat, usprawiedliwiający nabycie własności przez posiadacza w złej wierze w drodze zasiedzenia, wniosek w niniejszej sprawie nie mógł być uwzględniony, jako przedwczesny. Skarga kasacyjna kwestionująca to stanowisko była więc nieusprawiedliwiona, gdyż chybiony okazał się też jej podstawowy zarzut naruszenia art. 172 § 1 k.c., i w związku z tym podlegała oddaleniu (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.). O kosztach orzeczono zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c.