

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z wniosku I. W. z udziałem S. S., J. A., D. A. i K. A. o zasiedzenie na skutek apelacji uczestnika postępowania S. S. od postanowienia Sądu Rejonowego w z dnia 26 marca 2013 r.

Czy przerywa bieg zasiedzenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c. nabycie własności poprzez czynność sprzedaży na licytacji w postępowaniu egzekucyjnym, w trybie art. 999 § 1 k.p.c. i wydanie nieruchomości nabywcy przez dłużnika egzekwowanego?

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Ł. stwierdził, że wnioskodawczyni I. W. z domu G. córka K. i C. z dniem 29 grudnia 2010 r. nabyła przez zasiedzenie własność działki nr A/6 o powierzchni 0, 1181 ha położonej w obrębie ewidencyjnym [...] R. gmina Ł., województwo łódzkie, oznaczonej na mapie sporządzonej w dniu 01 lutego 2013 r. [...] przez geodetę B. Z., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostę Ł. w dniu 13 lutego 2013r. nr ewidencyjny [...], dla której prowadzona jest księga wieczysta numer [...].

Orzeczenie to zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia

W dniu 28 grudnia 1980 roku ojciec wnioskodawczyni K. G. działając w imieniu swojej wówczas małoletniej córki - wnioskodawczyni I. G. (obecnie W.) zawarł z C. A. umowę kupna sprzedaży części działki nr A/4 położonej w R. gmina Ł. o powierzchni 500 m.kw. Umowa została sporządzona w formie pisemnej. Obok działki zakupionej przez K. G. posiadała działkę W. B. Po zakupie działki rodzice

wnioskodawczyni oraz państwo S. B. i W. B. wspólnie ogrodzili jednym ogrodzeniem obie swoje działki. Przez pewien czas posiadali wspólnie obie swoje działki. Wykorzystywali je w celach rekreacyjnych. Potem całość w granicach ogrodzenia posiadali w imieniu wnioskodawczyni rodzice wnioskodawczyni, którzy wzniesli na działce domek letniskowy. Od momentu osiągnięcia pełnoletności wnioskodawczyni samodzielnie posiada działkę w granicach ogrodzenia. Wybudowała na działce szambo i umywalnię. Wykonywała bieżące remonty i konserwacje.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ł. K. S. w sprawie sygnatura [...] prowadził przeciwko dłużnikowi W. A. egzekucję alimentów z wniosku wierzycieli - synów W. A.: K. A., D. A. i J. A. W dniu 20 stycznia 2010 roku odbyła się licytacja działki nr A/4 położonej w R. gmina Ł., należącej do W. A. Przedmiotową działkę nabył uczestnik niniejszego postępowania S. S. Postanowienie o przysądzeniu własności uprawomocniło się w dniu 21 kwietnia 2010 roku. S. S. został wpisany do KW nr [...] jako właściciel, a po uzyskaniu przysądzenia własności uzyskał on od W. A. oświadczenie na piśmie o wydaniu działki nr A/4 położonej w R. gmina Ł. W. A. zmarł w dniu 26 lipca 2012 roku.

I. W. nie wiedziała o tym, że toczy się postępowanie egzekucyjne. O nabyciu działki przez S. S. dowiedział się dopiero w maju 2010 roku od jego znajomego. Uczestnik S. S. po uzyskaniu przysądzenia własności wymienił zabezpieczenia na jednej z bram wiodących na przedmiotową działkę. I. W. niezwłocznie wymieniła zabezpieczenia na bramie, założone przez uczestnika, na swoje. Domek letniskowy nie był zamknięty. Biegły geodeta sporządził mapę, na której wydzielił z działki nr A/4, położonej w R. gmina Ł., działkę nr A/6 o powierzchni 0,1181 ha, będącą w posiadaniu wnioskodawczyni, zgodnie z przebiegiem ogrodzenia.

Z powodu braku zgodności w zeznaniach świadków w zakresie ustalenia daty przeniesienia posiadania samoistnego przedmiotowej działki przez C. A. na rzecz wnioskodawczyni, Sąd Rejonowy przyjął jako datę przeniesienia własności - datę

pisemnej umowy kupna - sprzedaży - 28 grudnia 1980 roku, ponieważ w przybliżeniu na tę datę wskazywało większość świadków, i najbardziej wiarygodną, ponieważ celem sporządzenia umowy było utrwalenie woli stron w przedmiocie przeniesienia własności działki. Gdyby strony chciały określić inną datę przeniesienia własności nieruchomości, mogły to uczynić. Oczywistym jest, że przedmiotowa umowa jako nie spełniająca wymogu formy aktu notarialnego nie przeniosła własności przedmiotowej działki, ale stanowi dowód tego, jaka była wola stron w zakresie posiadania nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji rozważał również czy wnioskodawczynie z datą sporządzenia umowy z dnia 28 grudnia 1980 roku objęła w posiadanie samoistne całą działkę, którą posiada obecnie, czy też jej część. W umowie z dnia 28 grudnia 1980 roku wskazano, że działka sprzedawana ma powierzchnię 500 m.kw. i graniczy z działką W. B. W związku z tym wszyscy świadkowie zeznali, że działka będąca w posiadaniu wnioskodawczynie zastała ogrodzona najpóźniej niedługo po zawarciu umowy z dnia 28 grudnia 1980 jako jedna całość i przebieg ogrodzenia do dzisiaj nie był zmieniany, z mapy działki wynika, że w ogrodzeniu są dwie bramy, a powierzchnia działki w ogrodzeniu wynosi 1181 m.kw., Sąd Rejonowy uznał, że rodzice wnioskodawczynie i państwo B. wspólnie ogrodzili dwie działki jako jedną całość i wspólnie tam bywali. Następnie państwo B. zaniechali korzystania z działki, a całość pozostała w posiadaniu wnioskodawczynie.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wnioskodawczynie na podstawie art.172 § 2 k.c. nabyła własność działki nr A/6 z dniem 29 grudnia 2010 roku, bowiem w tym dniu minęło 30 lat, od momentu jak I. W. stała się posiadaczką samoistną przedmiotowej działki. Wnioskodawczynie uznawała swoje prawo jako wyłączne i bezterminowe. Została przejściowo pozbawiona posiadania przedmiotowej działki w 2010 roku przez uczestnika S. S., który wymienił zabezpieczenia na bramie, ale zgodnie z art. 343 § 2 zdanie 1 k.c. przywróciła sobie niezwłocznie posiadanie przedmiotowej działki, zmieniając

zabezpieczenia założone przez uczestnika na swoje, należy zatem poczytywać posiadanie za nieprzerwane. Inne osoby, w szczególności poprzedni właściciele przedmiotowej działki, nigdy nawet nie próbowały naruszać posiadania przedmiotowej działki przez wnioskodawczynię.

W opinii Sądu pierwszej instancji, w niniejszej sprawie nie doszło do przerwania biegu zasiedzenia na skutek sprzedaży nieruchomości na licytacji w postępowaniu egzekucyjnym. Postępowanie egzekucyjne było prowadzone w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu alimentów, przysługujących dzieciom W. A. od W. A. Właściciel przedmiotowej działki W. A., jego wierzyciele ani nabywca działki S. S. nie wykonywali przed Sądem ani przed Komornikiem żadnych czynności w celu ustalenia prawa własności przedmiotowej działki, w celu wydania przedmiotowej działki przez I. W. albo zabezpieczenia tych roszczeń. Wnioskodawczyni I. W. nie była uczestniczką postępowania egzekucyjnego, nie była zawiadamiana o żadnych czynnościach związanych z tym postępowaniem i nie wiedziała o tym postępowaniu.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł uczestnik postępowania S. S., który zaskarżył orzeczenie w całości zarzucając mu: **a) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj.:**

- art. 172 § 1 i § 2 kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż wnioskodawczyni spełniła przesłanki w nim zawarte tj. posiadała nieruchomość objętą wnioskiem nieprzerwanie przez okres 30 lat jako samoistny posiadacz w złej wierze,
- art. 336 k.c. poprzez przyjęcie, iż wnioskodawczyni była samoistnym posiadaczem nieruchomości objętej wnioskiem,
- art. 345 k.c. poprzez przyjęcie, iż wnioskodawczyni przywróciła własnym działaniem stan posiadania zmieniając kłódki w bramach założone przez uczestnika S. S. niezwłocznie po samowolnym naruszeniu posiadania przez uczestnika, wskutek czego jej posiadanie uznać należy za nieprzerwane,

- art. 175 k.c. w związku z art. 123 ust 1 i 2 k.c. poprzez przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie nie doszło do przerwania biegu zasiedzenia poprzez czynności sprzedaży nieruchomości na licytacji w postępowaniu egzekucyjnym a następnie przysądzenie własności na rzecz uczestnika S. S. i ujawnienie tego faktu w księdze wieczystej,

b) naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na wynik sprawy, tj.:

- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych mających istotny wpływ na wynik sprawy tj. okoliczności związanych z ponoszeniem ciężarów i opłacaniem podatku od nieruchomości objętej wnioskiem, która to okoliczność ma istotny wpływ na ocenę charakteru posiadania nieruchomości i ocenę jego samoistności, w orzecznictwie bowiem przyjmuje się, iż posiadanie właścicielskie charakteryzuje ponoszenie podatków związanych z nieruchomością.
- art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego w ramach swobodnej oceny dowodów polegającą na pominięciu zeznań wnioskodawczynie wskazujących, że nie wie czy może gospodarować na przedmiotowej nieruchomości, pominięciu zeznań uczestnika postępowania S. S. wskazujących, iż od momentu nabycia nieruchomości płacił za nią podatki, a w trakcie wizyt na działce nigdy nie spotkał tam wnioskodawczynie oraz, że w czasie rozmowy z sąsiadem M. nie uzyskał żadnej informacji na temat tego, że wnioskodawczynie użytkuje tę działkę.
- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegająca na przyjęciu przez Sąd I instancji, że wnioskodawczynie uznawała swoje prawo jako wyłączne i bezterminowe i nikt bez jej wiedzy nie mógł korzystać z przedmiotowej działki podczas gdy wnioskodawczynie sama nie jest przekonana co do swoich praw do nieruchomości, gdyż stwierdza w swoich zeznaniach, iż nie wie czy może gospodarować w przedmiotowej nieruchomości.

W konkluzji wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika postępowania S. S. kosztów

postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych i dopuszczenie dowodów z dokumentów w postaci decyzji Burmistrza Ł. w sprawie ustalenia wymiaru podatku leśnego oraz od nieruchomości za lata 2010, 2011, 2012, 2013 oraz dwóch wyciągów z rachunku bankowego uczestnika postępowania S. S. na okoliczność opłacania podatków z przedmiotowej działki od momentu nabycia własności nieruchomości przez uczestnika postępowania S. S. (8 decyzji).

Przy rozpoznawaniu apelacji Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości prawne, co do tego, czy przerywa bieg zasiedzenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c. nabycie własności poprzez czynności sprzedaży na licytacji w postępowaniu egzekucyjnym, w trybie art. 999 § 1 k.p.c. i wydanie nieruchomości nabywcy przez dłużnika egzekwowanego”

Istotną przesłanką nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie jest wykazanie przez posiadacza samoistnego posiadania przez okres 30 lat, a z drugiej strony istotną obroną właściciela nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie jest wykazanie, że nastąpiła przerwa biegu zasiedzenia.

Przepisy kodeksu cywilnego o zasiedzeniu nie zawierają normy regulującej wprost przerwę biegu zasiedzenia, zgodnie z art. 175 k.c. do przerywania biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio art. 123 § 1 pkt 1 k.c., dotyczący przerwy biegu przedawnienia. Przepis ten nie wymienia szczegółowo czynności przerywających bieg terminu przedawnienia lecz stanowi, że przerwę powoduje każda czynność przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

W odniesieniu do instytucji przerwy zasiedzenia w orzecznictwie przyjmowało się, że może ją wywołać tylko taka akcja zaczepna przeciwko posiadaczowi, na rzecz którego biegnie zasiedzenie, która zmierza bezpośrednio do pozbawienia go posiadania i odzyskania władztwa nad rzeczą przez uprawnionego (m.in. uchwały SN z dnia 18 czerwca 1968 r., III CZP 46/68, OSNC 1969, Nr 4, poz. 62, i z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/ 92, OSNC 1993, Nr 3, poz. 31, post. SN z dnia 22 stycznia 2002 r., CKN 587/00, Lex nr 54334). Ten stan rzeczy, dający przy wykładni prawa priorytet interesom posiadacza nieruchomości, ze względów pozostających poza prawem cywilnym (zob. uzasadnienie z dnia 28 lipca 1992 r.,

III CZP 87/92) uległ zmianie po wejściu w życie ustawy nowelizującej Kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r. Wyrazem dążenia ustawodawcy do umacniania prawa własności i jego ochrony była między innymi dokonana tą ustawą zmiana art. 172 k.c. polegająca na wydłużeniu terminów zasiedzenia. W ślad za tym poszła wykładnia niezmienionego, lecz funkcjonującego w nowym otoczeniu prawnym art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c., rozszerzająca dotychczasowe rozumienie pojęcia czynności zmierzających do przerwania biegu zasiedzenia, jako obejmującego między innymi także czynności przedsięwzięte w celu ustalenia prawa własności (uzasadnienie uchwały SN z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92 i z dnia 27 maja 1992 r., III CZP 60/92, post. SN z dnia 22 czerwca 1998 r., I CKN 143/98, OSP 2000, Nr 2, poz. 22 i z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 276/04, Lex nr 277857). Trafnie podniesiono w związku z tym w piśmiennictwie, że użyta w art. 175 k.c. formuła "odpowiedniego" stosowanie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. nakazuje rozumieć obecnie przez "ustalenie roszczenia" ustalenie prawa własności (patrz postanowienie SN z 25 maja 2012 r. I CSK 474/11).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono także uwagę, że moc przerwania biegu przedawnienia przez czynność wierzyciela określoną w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. należy oceniać w aspekcie potencjalnym, szukając odpowiedzi na pytanie, czy dana czynność może doprowadzić do skutku przewidzianego w tym przepisie (zob. uzasadnienia uchwały SN z dnia 28 czerwca 2006 r., III CZP 42/06, OSNC 2007, Nr 4, poz. 54 oraz wyroku z dnia 4 września 2008 r., IV CSK 213/08, niepubl., oraz postanowienie z dnia 20 czerwca 2012 r. I CSK 533/11).

W sprawie, która stanowi przedmiot rozpoznania, apelujący stał się właścicielem nieruchomości na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności (art. 999 § 1 k.p.c.) Orzeczenie to, zgodnie z art. 999-1003 k.p.c., wywołuje skutki nie tylko materialnoprawne: przenosi własność na nabywcę, powoduje przejście na nabywcę uprawnień i obowiązków związanych z własnością nieruchomości, skutki w sferze praw rzeczowych i obligacyjnych ciężących na nieruchomości, wygaśnięcie wszelkich praw i skutków ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości, na miejsce których powstaje prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale sumy uzyskanej z egzekucji (art. 1000 § 1 i art. 1025), ale także procesowe: stanowi tytuł do: ujawnienia na rzecz nabywcy

prawa własności w prowadzonej księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów, wykreślenia w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów praw, które wygasły (art. 1003 § 1 i 2), **stanowi tytuł egzekucyjny do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości**. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 sierpnia 2000 r., V CKN 1254/00 (Monitor Prawniczy 2001, nr 11, poz. 595), egzekucyjna sprzedaż nieruchomości (art. 952) - mimo podobieństwa terminologicznego - nie jest sprzedażą w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego (art. 596 k.c.). Nie jest to nawet czynność prawna, lecz przenoszący własność rzeczy skutek orzeczenia sądowego o przysądzeniu własności (zob. orzeczenie SN z dnia 22 września 1997 r., II CKN 730/97, OSP 1998, z. 7-8, poz. 139). Nabycia prawa własności w drodze licytacji ma charakter pierwotny.

W niniejszej sprawie wnioskodawczyni w dacie uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności (21 kwietnia 2010 r.) nie była jeszcze właścicielką nieruchomości, ponieważ nie upłynął okres 30 lat wymagany do nabycia prawa przez zasiedzenie (nastąpiło to dopiero 29 grudnia 2010 r.). Co więcej poprzedni właściciel nieruchomości dłużnik W. A. wydał dobrowolnie nieruchomość uczestnikowi postępowania, jako aktualnemu właścicielowi (pismo o wydaniu nieruchomości k 41), który faktycznie objął nieruchomość w posiadanie, poprzez wymianę kłódki na jednej z bram ogrodzenia działki będącej w posiadaniu wnioskodawczyni i poinformował ją o swoich prawach do działki.

Zważywszy na powyższe okoliczności faktyczne i charakter prawny postanowienia o przysądzeniu własności wątpliwe wydaje się stanowisko Sądu Rejonowego, że czynności uczestnika nie przerwały skutecznie biegu zasiedzenia z uwagi na czynności faktyczne podjęte przez wnioskodawczynię wobec uczestnika, w postaci samowolnego przywrócenia naruszonego posiadania (wymianę zabezpieczeń na jednej z bram ogrodzenia).

Przepis art. 345 k.c., który przewiduje domniemanie ciągłości posiadania, które zostało przywrócone określönemu posiadaczowi po jego przerwaniu, dotyczy jedynie takich sytuacji, w których utrata posiadania nastąpiła w wyniku zachowania bezprawnego ze strony sprawcy jego naruszenia. Nie obejmuje natomiast każdej utraty posiadania w rozumieniu dosłownym (potocznym), w szczególności takiej utraty, która jest oparta na podstawie prawnej. Inaczej mówiąc, nie dotyczy zmiany

osoby posiadacza, wynikającej z przeniesienia posiadania lub szerzej ujmując - przejścia posiadania na inne osoby.

Za takim wnioskiem przemawia z jednej strony treść przepisu art. 345 k.c., w którym mowa jest o przywróceniu posiadania, co pozwala uznać, że skoro chodzi o przywrócenie posiadania, to wcześniej musiała nastąpić jego utrata. Z drugiej strony wskazują na to argumenty z zakresu wykładni systematycznej. Z usytuowania przepisu art. 345 k.c. po przepisach zakazujących samowolnego naruszania posiadania, choćby posiadacz był w złej wierze (art. 342 k.c.), regulujących dozwoloną samopomoc przed samowolnym naruszeniem posiadania (art. 343 k.c.) oraz sądową ochronę posesoryjną w razie samowolnego naruszenia posiadania (art. 344 k.c.), można wyprowadzić wniosek, że przywrócenie posiadania w rozumieniu art. 345 k.c. odnosi się tylko do takiej utraty posiadania, która miała charakter samowolny (por. uzasadnienie Sądu Najwyższego z sprawie I CSK 651/10 z dnia 21 września 2011 r.). Tymczasem w niniejszej sprawie wnioskodawczyni była „uprawionym posiadaczem”, ale wobec poprzedniego właściciela nieruchomości, od którego nabyła prawo na podstawie umowy nieformalnej, natomiast wobec apelującego takiego przymiotu nie posiadała, w szczególności zważywszy na okoliczność, że poinformował on ją o swoim prawie własności i swoje posiadanie zmanifestował.

Uwzględniając po pierwsze charakter nabycia prawa własności w trybie art. 999 §1 k.p.c., które jest nabyciem pierwotnym a nabywca prawa działa w zaufaniu do władzy publicznej, a po drugie fakt, że postanowienie o przysądzeniu własności jest jednocześnie tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia właściciela w posiadanie nieruchomości oraz nadrzędną zasadę ochrony prawa własności potwierdzoną w Konstytucji (art. 64), Sąd Okręgowy przychylił się do stanowiska, że czynności te przerywają bieg zasiedzenia.

Mając na uwadze powyższe wątpliwości, w celu prawidłowego rozstrzygnięcia apelacji uczestnika postępowania, niezbędne było przedstawienie zagadnienia prawnego w trybie art. 390 k.p.