

Sygn. akt I CSK 33/08

POSTANOWIENIE

Dnia 13 sierpnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

w sprawie z wniosku J. S.

przy uczestnictwie G. S. i in. ,

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 sierpnia 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 10 lipca 2007 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 10 lipca 2007 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawcy J. S. od postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 4 września 2006 r., którym oddalony został wniosek o stwierdzenie nabycia z dniem 8 października 2001 r. w drodze zasiedzenia własności nieruchomości rolnej położonej we wsi K. w gminie S. Z dokonanych ustaleń wynika, że właścicielami nieruchomości, na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, byli małżonkowie A. i F. W. Po śmierci F. W., wdowa po nim przekazała w dniu 8 października 1981 r. gospodarstwo rolne wnioskodawcy jako następcy, na podstawie umowy sporządzonej w trybie art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 31, poz. 140). Wnioskodawca prowadził samodzielnie przekazane gospodarstwo rolne, uprawiał ziemię i wykonywał w stosunku do nieruchomości inne czynności, które dają podstawę do stwierdzenia, że posiadanie gospodarstwa rolnego przez niego miało charakter samoistny.

Umowa przekazania gospodarstwa rolnego nie przeniosła na wnioskodawcę własności, była bowiem nieważna, wobec braku zgody spadkobierców F. W. na tę czynność. Umowa ta natomiast przeniosła na wnioskodawcę posiadanie nieruchomości. Już w dacie zawarcia wspomnianej umowy wnioskodawca wiedział o tym, że jego babcia A. W. nie była jedyną właścicielką nieruchomości, bowiem F. W. pozostawił poza wdową także innych spadkobierców, którzy nie wyrazili zgody na przekazanie gospodarstwa. W tej sytuacji nie mógł być uznany, w ocenie Sądu Okręgowego, który podzielił pogląd Sądu pierwszej instancji, za posiadacza w dobrej wierze. Tym samym mógł nabyć przez zasiedzenie własność całej nieruchomości dopiero po upływie lat trzydziestu (art. 172 § 2 k.c.), a ten okres jeszcze nie upłynął.

Wnioskodawca wniósł od powyższego postanowienia skargę kasacyjną, opartą na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach pierwszej podstawy zarzucał naruszenie art. 172 § 1 i art. 7 k.c. poprzez wadliwe uznanie, że obalone zostało domniemanie posiadania w dobrej wierze, co w konsekwencji doprowadziło do uznania, że okres zasiedzenia nie upłynął. W ramach drugiej

podstawy zarzucał naruszenie art. 234 k.p.c. przez nieuwzględnienie domniemania prawnego dobrej wiary posiadacza, mimo że domniemanie to nie zostało skutecznie obalone dowodami przeciwnymi.

W konkluzji wnosił o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy przez stwierdzenie, że wnioskodawca J. S. nabył w drodze zasiedzenia z dniem 8 października 2001 r. własność nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr 79 o powierzchni 4 ha 90a i działkę nr 140 o powierzchni 1 ha, o łącznej powierzchni 5 ha 90 a położonej we wsi K., dla której w Sądzie Rejonowym w P. urządzona jest księga wieczysta Kw nr [...].

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Zasadniczą kwestią dla rozstrzygnięcia o zasadności skargi kasacyjnej jest odpowiedź na pytanie, czy za posiadacza w dobrej wierze może być uznany nabywca gospodarstwa rolnego, który objął je w posiadanie na podstawie umowy sporządzonej przez właściwy organ (naczelnika gminy) i we właściwej formie, lecz nieważnej, działając w zaufaniu do tego organu. Skarżący bowiem wywodził, że miał prawo sądzić, że akt przeniesienia własności, sporządzony przez właściwy organ państwowy, poinformowany o tytule prawnym przekazującego gospodarstwo, jest aktem ważnym, skutecznym i zdziałanym przez ten organ z należyтым rozeznaniem prawa. Nie podzielając stanowiska skarżącego należy zwrócić uwagę na następujące kwestie.

Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia dobrej wiary. Znaczenie tym pojęciom nadaje zatem orzecznictwo sądowe. W orzecznictwie Sądu Najwyższego można wyodrębnić dwa poglądy, tzw. tradycyjny, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo (por. m.in. orzeczenia z 7 maja 1971 r., I CR 302/71, NP 4/73, s. 580; z 14 stycznia 1977 r., III CRN 309/76, OSNCP 11/77, poz. 214 i z 25 września 1991 r., III CRN 195/91 (niepubl.), uchwałę z 24 marca 1980 r., III CZP 14/80, OSNCP 9/80, poz. 161, uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 12/76, poz. 259), oraz drugi, przyjmujący, że dobra wiara

posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem, opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności, niczyjego prawa nie narusza, co występuje przede wszystkim wtedy, gdy otrzymał on posiadanie od właściciela rezygnującego ze swego prawa (por. m.in. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 25 maja 1955 r., I CO 14/55, OSN 4/56, poz. 92, orzeczenia z 14 września 1961 r., III CRN 71/61, OSNCP 5/63, poz. 111, i z 13 września 1962 r., 1 CR 521/62, NP 2/64, s. 192). Stanowisko skarżącego, zgodnie z którym już samo działanie w zaufaniu do organu państwowego uzasadnia przyjęcie dobrej wiary, opiera się na tym drugim, zliberalizowanym tłumaczeniu tego pojęcia.

W nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego przedstawione na wstępie poglądy nie konkurują z sobą, w zasadzie bowiem jednolicie uznaje się, że instytucja posiadania w dobrej wierze powinna być rozumiana w sposób tradycyjny (por. uchwałę z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSP 1/95, poz. 1, z 4 grudnia 1998 r., III CKN 48/98, z 22 grudnia 1998 r., II CKN 59/98, z 17 lutego 1997 r., II CKN 3/97 i z 4 listopada 1999 r., II CKN 560/98 (niepubl.). W orzeczeniu z dnia 19 maja 1998 r., II CKN 770/97 (niepubl.), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że dobrą wiarę spadkobiercy, który objął w posiadanie nieruchomości należącą do spadku, wyklucza wiedza o tym, że istnieją inni spadkobiercy powołani z ustawy do dziedziczenia. Podobna sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie, w której skarżący – obejmujący w posiadanie następcą rolnika – wiedział o tym, że po współwłaścicielu przedmiotowej nieruchomości rolnej pozostali spadkobiercy ustawowi, którzy zgody na przejęcie przez niego gospodarstwa nie wyrażali. Sam fakt, że okoliczność ta była znana również sporządzającemu umowę naczelnikowi gminy, nie oznacza, że stan świadomości skarżącego w tym zakresie pozostaje obojętny dla oceny, czy stał się posiadaczem w złej czy też w dobrej wierze. Stan świadomości posiadacza nie odnosi się przy tym do samej umowy czy innego aktu, na podstawie którego wszedł w posiadanie nieruchomości, ale do tego, czy istnieją inne osoby roszczące sobie prawo własności do tej nieruchomości.

Jakkolwiek kodeks cywilny nie definiuje również pojęcia złej wiary, nie można abstrahować od definicji tego pojęcia zawartej w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca

1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361), zgodnie z którym w złej wierze jest ten kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. W orzeczeniu z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98, (niepubl.) Sąd Najwyższy, przenosząc tę definicję na grunt kodeksu cywilnego uznał, że w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie. Taka właśnie sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie. Wiedza skarżącego, że pozostali po jego dziadku spadkobiercy są współwłaścicielami gospodarstwa rolnego, wyklucza uznanie dobrej wiary, i to także w wypadku, w którym dysponujący taką samą wiedzą naczelnik gminy sporządził wadliwie umowę przekazania gospodarstwa rolnego następcy. Okoliczność, że w samej ustawie z dnia 27 października 1977 r. znalazły się rozwiązania normatywne, które wykluczały potrzebę zgody współmałżonka na przekazanie gospodarstwa następcy (art. 44) nie ma znaczenia dla stanu świadomości skarżącego, skoro w dacie zawarcia umowy F. W. już nie żył, a jego następcy prawni w ogóle nie mogli być tą ustawą objęci. Nie chodzi zresztą o stan świadomości co do treści ustawy, a jedynie co do tego, kto był właścicielem nieruchomości w dacie objęcia jej przez skarżącego w posiadanie.

Art. 172 k.c. wymienia jako przesłanki zasiedzenia posiadanie i upływ czasu. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi być samoistne (art. 336 k.c.) i nieprzerwane. Na korzyść posiadacza przemawiają domniemania prawne: ciągłości (art. 340 i 345 k.c.), samoistności (art. 339 k.c.), i istnienia dobrej wiary (art. 7 k.c.). Domniemania te są wzruszalne (art. 234 k.p.c.) i mogą być obalone za pomocą wszelkich środków dowodowych, także domniemań faktycznych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego istnieje pewna rozbieżność odnośnie do tego, czy sąd może sięgać po domniemania faktyczne z własnej inicjatywy (tak orzeczenie z 10 października 1997 r., II CKN 378/97, OSP 1998, Nr 6, poz. 111), czy wyłącznie na skutek inicjatywy dowodowej przeciwnika wniosku (tak orz. SN z 20 kwietnia 1994 r., I CRN 44/94, OSN 1994, Nr 12, poz. 245). W niniejszej sprawie jednak ten problem nie występuje, bowiem wbrew podnoszonym zarzutom Sąd Okręgowy nie posługiwał się domniemaniem faktycznym dla ustalenia stanu świadomości skarżącego. Z jego zeznań bowiem wynikało w sposób nie budzący

wątpliwości, że wiedział, komu przysługiwało prawo własności przekazanego mu przez babcię gospodarstwa. Stan świadomości wnioskodawcy stanowi okoliczność faktyczną, która została ustalona na podstawie tych zeznań, a nie w wyniku wyciągania wniosków o faktach na podstawie ustalenia istnienia innych faktów (art. 231 k.p.c.). Natomiast ocena, jak ów stan świadomości przekłada się na istnienie dobrej lub złej wiary, należy do sfery ocen prawnych, do której domniemania faktyczne w ogóle się nie odnoszą.

W świetle powyższych rozważań skarga kasacyjna nie może być uwzględniona. Zwrócić też należy uwagę, że skarżący nie domagał się stwierdzenia zasiedzenia udziału przysługującego we współwłasności nieruchomości babci A. W., przekazującej mu to gospodarstwo, nie ma więc podstaw do rozważań, czy w tym zakresie istnieją przesłanki określone w art. 172 k.c.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.