

Sygn. akt VI Ca 387/17

POSTANOWIENIE

Dnia 7 czerwca 2017r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący-Sędzia **SSO Leszek Mazur**

Sędziowie **SSO Agnieszka Polak**

SSO Karol Kołodziejczyk (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Agnieszka Bareła

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 czerwca 2017r.

sprawy z wniosku G. Z.

z udziałem S. K. (1) i R. T.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczynie G. Z.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 15 listopada 2016r.

sygn. akt II Ns 943/16

postanawia :

oddalić apelację

sygn.akt VI Ca 387 /17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 15.11.2016 r. Sąd Rejonowy w Częstochowie oddalił wniosek G. Z. o zasiedzenie.

Z ustaleń Sądu wynika, że przedmiot postępowania stanowi prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0973 ha. Działka nr (...) odpowiada działce nr (...) o powierzchni 960 m² opisanej pierwotnie w księdze wieczystej. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 82 m² i budynkiem gospodarczym. Pierwotnie jej właścicielami na podstawie umowy kupna z dnia 17.12.1931 r. byli J. i B. małżonkowie T. po połowie. W dniu 12.03.1976 r. J. i B. małżonkowie T. zawarli z I. T. nieformalną umowę sprzedaży należącej do nich nieruchomości i wystawili pokwitowanie, z którego wynikało, że otrzymali od kupującej kwotę 200.000 zł. Kwota ta została im wpłacona zaliczkowo na poczet nabycia przez I. T. wyłącznego prawa własności w odniesieniu do nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), składającej się z parceli i czteroizbowego budynku jednorodzinnego. J. i B. małżonkowie T. podali, że przedmiotowa nieruchomość była dotychczas ich wyłączną własnością, a I. T. zobowiązała się do wypłaty jeszcze 50.000 zł w wypadkach losowych w terminach, które ustalono dwustronnie. Jednocześnie M. T. - syn J. i B. T., będący stroną przedmiotowej umowy, oświadczył, iż jako pierwszy spadkobierca zrzeka się praw spadkowych co do nieruchomości. Z treści pokwitowania wynika również, iż jest ono integralną częścią ugody w kwestii przeniesienia praw spadkowych, zawartej pomiędzy J.

i B. T., a I. T.. Przedmiotowa umowa została podpisana przez J. T., B. T., M. T. i I. T.. Ponadto podpisy złożyli również świadkowie S. K. (2) i S. K. (1). W dniu 05.08.1977 r. małżonkowie T. pokwitowali odbiór kwoty 50.000 zł od I. T..

Od momentu zawarcia nieformalnej umowy I. T. zamieszkała na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania. I. T. zobowiązała się do sprawowania opieki nad J. i B. T. i objęła we władanie należącą do nich nieruchomość. Na nieruchomości zamieszkiwał również jej konkubent S. K. (2). I. T. władała nieruchomością jak właściciel od daty zawarcia umowy, mieszkała w domu na tej nieruchomości, dbała o jej stan, czyniąc potrzebne remonty i naprawy, płaciła należne podatki. W dbaniu o należyty stan nieruchomości brał również udział S. K. (2).

W dniu 13.02.1980 r. zmarł J. T., zaś w 1989 r. zmarła jego żona B. T.. Wyżej wymienieni mieli jednego syna M. T., który zmarł w 1991 r. nie pozostawiając dzieci. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w C. z dnia 10.08.1995 r. spadek po J. T. na podstawie testamentu z dnia 02.03.1976 r. nabyli: I. T. i S. K. (1) po połowie. S. K. (1) jest synem S. K. (2). Powyższe orzeczenie zaskarżyła I. T., wskazując, że przedmiotem spadku jest nieruchomość, którą nabyła w drodze pisemnej umowy kupna od J. T. i nieruchomość ta należy się wyłącznie jej. Postanowieniem z dnia 16.01.1996 r. Sąd oddalił rewizję I. T.. Do chwili obecnej nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po B. T. i M. T..

I. T. wraz ze S. K. (2), aż do śmierci zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości. W 1992 r. zmarł S. K. (2). Pozostawił on syna S. K. (1), który nigdy nie zamieszkiwał na tej nieruchomości. W 1993 r. wraz z I. T. na nieruchomości objętej wnioskiem mieszkała także R. T.. W dniu 09.07.1998 r. zmarła I. T.. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w C. z dnia 16.12.1998 r. spadek po niej na podstawie testamentu nabyła R. T. w całości.

W dniu 03.02.1999 r. R. T. wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie na jej rzecz nabycia przez zasiedzenie własności przedmiotowej nieruchomości. W toku postępowania Sąd Rejonowy w C. dokonał ogłoszeń w prasie o toczącym się postępowaniu. Postanowieniem z dnia 09.12.1999 r., sygn. akt (...)Sąd Rejonowy w C. stwierdził, że I. T. nabyła własność przedmiotowej nieruchomości z dniem 13.03.1996 r. przez zasiedzenie. R. T. przedmiotową nieruchomość objęła w posiadanie po śmierci I. T.. W tym czasie czyniła nakłady na nieruchomość i dbała o jej utrzymanie w należyтым stanie. W dniu 23.02.2000 r. R. T. darowała nieruchomość swojej siostrze G. Z.. W oparciu o akt darowizny oraz postanowienia o zasiedzeniu i stwierdzeniu nabycia spadku w treści księgi wieczystej (...) wpisano prawa własności na rzecz G. Z..

W dniu 08.03.2000 r. S. K. (1) wniósł do Sądu Rejonowego w C. skargę o wznowienie postępowania (...), zakończonego prawomocnym postanowieniem z dnia 09.12.1999 r. w przedmiocie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości na rzecz I. T.. Z treści skargi wynikało, że skarżący na skutek dziedziczenia po J. T. jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie nie był on uczestnikiem postępowania, którego przedmiotem było jej zasiedzenie. Postanowieniem z dnia 28.09.2000 r., sygn. akt (...)postępowanie w sprawie (...)Sądu Rejonowego w C. zostało wznowione, a wniosek I. T. o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości został oddalony. Podstawą oddalenia wniosku było niespełnienie przesłanki upływu czasu przy przyjęciu złej wiary po stronie posiadaczki samoistnej I. T. i jej następców. W dniu 12.06.2001 r. Sąd Okręgowy w C. oddalił apelację od powyższego orzeczenia złożoną przez R. T. i G. Z.. W dniu 26.11.2001 r. Sąd Najwyższy odrzucił kasację wniesioną przez G. Z. i R. T. od postanowienia z dnia 12.06.2001 r.

S. K. (1) w dniu 03.06.2002 r. wystąpił z pozwem o uzgodnienie księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie G. Z. jako właścicielki nieruchomości dla której prowadzona jest księga. Na rozprawie w dniu 27.01.2003 r. w sprawie (...)powód sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o wykreślenie pozwanej jako wyłącznej właścicielki całej nieruchomości i wpisanie jako współwłaścicieli po 1/2 części powoda i pozwanej. Sąd Rejonowy w C. prawomocnym wyrokiem z dnia 06.02.2003 r. oddalił powództwo S. K. (1).

Z dniem 27.03.2002 r. w treści księgi wieczystej nr (...) wpisano ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym polegającej na oddaleniu wniosku R. T. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, na skutek wznowienia postępowania w sprawie (...). W dniu 17.04.2002 r. S. K. (1) wniósł o wykreślenie G. Z. z treści księgi wieczystej jako właścicielki

przedmiotowej nieruchomości. Wniosek wnioskodawcy został zwrócony w dniu 18.04.2002 r. z uwagi na nieuiszczenie opłaty od wniosku.

W dniu 16.04.2015 r. S. K. (1) wystąpił przeciwko G. Z. i R. T. z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym przez dokonanie zamiast wpisu G. Z. wpisu prawa własności tejże nieruchomości na rzecz powoda S. K. (1) oraz pozwanej R. T. po 1/2 udziału na rzecz każdego z nich. Postanowieniem z dnia 14.04.2016 r., sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w C. jako stronę pozwaną oznaczył wyłącznie G. Z. i w oparciu o art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie do czasu zakończenia niniejszego postępowania o zasiedzenie.

Na przedmiotowej nieruchomości zamieszkuje obecnie G. Z., która objęła ją w posiadanie z dniem 23.02.2000 r. na podstawie umowy darowizny. Wnioskodawczyni ponosi aktualnie koszty napraw i nakładów na nieruchomość, a także reguluje należny podatek.

Sąd Rejonowy uznał, iż nie zostały spełnione przesłanki umożliwiające uwzględnienie wniosku wnioskodawczyni o zasiedzenie. Zdaniem Sądu, w przedmiotowej sprawie niewątpliwie mamy do czynienia z ciągłością posiadania samoistnego nieruchomości, początkowo przez I. T. do dnia jej śmierci, tj. do dnia 09.07.1998 r., a następnie przez R. T. do dnia 23.02.2000 r., a kolejno przez G. Z.. Niezależnie od powyższego, nie została zrealizowana przesłanka upływu czasu wymaganego do zasiedzenia nieruchomości. W chwili objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie samoistne I. T. była w złej wierze. Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego nie może być bowiem uznana za samoistnego posiadacza w dobrej wierze. Do zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem zastosowanie znajdzie zatem 30 letni okres zasiedzenia, który przy przyjęciu jego początku na dzień 12.03.1976 r. winien upłynąć w dniu 13.03.2006 r. Na skutek złożenia w dniu 08.03.2000 r. skargi o wznowienie postępowania (...), zakońzonego prawomocnym postanowieniem z dnia 09.12.1999 r. w przedmiocie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości na rzecz I. T. złożonej przez S. K. (1), a następnie wydania postanowienia z dnia 28.09.2000 r., sygn. akt (...) przez Sąd Rejonowy w C., na mocy którego wznowiono postępowanie, a wniosek I. T. o zasiedzenie nieruchomości oddalono, doszło do przerwania biegu terminu zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła wnioskodawczyni, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż w niniejszej sprawie na skutek wniesienia przez uczestnika postępowania skargi o wznowienie postępowania o sygn. akt (...) oraz powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, doszło do przerwania biegu terminu zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem, a w konsekwencji nie zostały spełnione obligatoryjne przesłanki zasiedzenia, tj. samoistne posiadanie spornej nieruchomości przez ustawowo wymagany okres 30 lat.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia, poprzez stwierdzenie, że G. Z. nabyła z dniem 13.03.2006 r. w drodze zasiedzenia przedmiotową nieruchomość, zasądzenie od uczestnika postępowania S. K. (1) kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd pierwszej instancji, przyjmując, że w sprawie doszło do przerwania biegu terminu zasiedzenia, nie naruszył przepisów wskazanych w zarzucie apelacyjnym. Stanowisko Sądu pierwszej instancji opiera się na poglądzie Sądu Najwyższego, zawartym w postanowieniu z dnia 10.03.2016 r., zgodnie z którym, wniesienie przez właściciela nieruchomości, przeciwko któremu biegnie termin zasiedzenia, skargi o wznowienie postępowania zakońzonego orzeczeniem stwierdzającym nabycie własności przez zasiedzenie, przerywa bieg terminu zasiedzenia (III CSK 186/15, Biul. SN 2016/5/14, OSNC-ZD 2017/1/14).

W uzasadnieniu tego orzeczenia SN wyjaśnił, że należy uwzględnić, iż sama sprawa o stwierdzenie zasiedzenia, mimo, że toczy się w trybie nieprocesowym (art. 609-610 k.p.c.), jest sprawą o ustalenie prawa własności. Deklaratoryjne postanowienie sądu stwierdzające nabycie prawa własności przez zasiedzenie wiąże - zgodnie z art. 365 k.p.c. - nie tylko sąd i strony tego postępowania, ale także inne sądy. Jest ono dokumentem, na podstawie którego ujawnia się osobę wymienioną w postanowieniu sądu jako właściciela nieruchomości w księdze wieczystej, co wiąże się z kolei z działaniem domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.). Istotną, z punktu widzenia rozpoznawanego zagadnienia, konsekwencją wydania prawomocnego orzeczenia stwierdzającego nabycie prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie jest to, że jedynie w drodze skargi o wznowienie postępowania można wzruszyć skutki wynikające z tego orzeczenia, jeżeli było ono obiektywnie nieprawidłowe. W szczególności, nie można wzruszyć skutków tego orzeczenia w drodze powództwa o ustalenie prawa własności wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c., w ramach powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), czy też - badając przesłankowo kwestię prawa własności nieruchomości - przy rozpoznawaniu powództwa petytoryjnego (art. 222 k.c.). Jednocześnie w orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że czynnością przerywającą bieg zasiedzenia jest wniesienie nie tylko skargi wydobywczej na podstawie art. 222 § 1 k.c., ale także powództwa właściciela przeciwko posiadaczowi nieruchomości zmierzającego do ustalenia prawa własności nieruchomości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 1998 r., I CKN 143/98 i z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 276/04 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSNC 1993, Nr 3, poz. 31). Z tych względów istotne są specyficzne cechy prawne skargi o wznowienie postępowania polegające na tym, że z jednej strony ma ona cechy nadzwyczajnego środka zaskarżenia zmierzającego do wzruszenia prawomocnego orzeczenia, a z drugiej strony ma cechy zbliżające ją do powództwa (wniosku) inicjującego nowe postępowanie w sprawie w razie uznania dopuszczalności wznowienia postępowania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2008 r., III CZP 142/07, OSNC 2008, Nr 11, poz. 122 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 311/10, nie publ.). Ta dwoistość skargi o wznowienie postępowania powoduje - jak zasadnie podniesiono w piśmiennictwie - że skutki jej wniesienia powinny być oceniane podobnie, jak wniesienie powództwa (wniosku) inicjującego nową sprawę. Dlatego powinno się ją uznawać w świetle uregulowania art. 125 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c. za czynność przerywającą bieg zasiedzenia. Tym bardziej, że - jak to wskazano wcześniej - jest to jedyna akcja sądową, za pomocą której właściciel nieruchomości może podważyć tytuł prawny do nieruchomości samoistnego posiadacza, który - według prawomocnego orzeczenia sądu - nabył jej własność przez zasiedzenie. Należy mieć także na uwadze, że ewentualne oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia - do czego zmierza skarga o wznowienie postępowania - jest w istocie równoważne w skutkach z ustaleniem, że posiadacz samoistny nie jest jej właścicielem. Przesłanką pozytywną wydania tego orzeczenia jest zarazem stwierdzenie, że skarga o wznowienie postępowania została wniesiona przez właściciela. Z tych przyczyn nie można traktować czynności wniesienia skargi o wznowienie postępowania o stwierdzenie zasiedzenia jedynie jako czynności przygotowawczej do wniesienia właściwej akcji sądowej, tj. o wydanie nieruchomości, która dopiero przerywałaby bieg zasiedzenia nieruchomości. Taka ocena nie uwzględnia bowiem, że dopóki nie zostanie wydane orzeczenie uwzględniające skargę o wznowienie postępowania, dopóty właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie termin zasiedzenia, nie może wylegitymować się w innym postępowaniu sądowym tytułem własności nieruchomości, co jest warunkiem skutecznego wytoczenia powództwa petytoryjnego (art. 222 k.c.). Nie można także wymagać, aby przed zakończeniem postępowania o wznowienie postępowania o zasiedzenie właściciel przezornie, tylko w celu wywołania skutków wynikających z art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c., wytaczał powództwo o wydanie nieruchomości przeciwko jej posiadaczowi samoistnemu legitymującemu się prawomocnym postanowieniem stwierdzającym nabycie przez niego własności nieruchomości przez zasiedzenie z ewentualnym wnioskiem o zawieszenie tego postępowania do czasu zakończenia sprawy o wznowienie postępowania w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia. Należy bowiem założyć, że celem ustawodawcy nie było takie uregulowanie czynności przerywających bieg zasiedzenia, aby prowadziło ono do konieczności podejmowania czynności nieracjonalnych, a za takie należałoby uznać wytaczanie powództw petytoryjnych w niepewnej sytuacji prawnej nieruchomości wywołanej istnieniem prawomocnego orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, przed zakończeniem postępowania o jego wznowienie. Dodać należy, iż podobna do analizowanej w sprawie sytuacja występuje w sprawach, w których wydano ostateczną decyzję stwierdzającą nabycie własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 26 października

1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250). W orzecznictwie przyjęto, że do czynności, o których mowa w art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c., przerywających bieg zasiedzenia nieruchomości, zalicza się działania uczestników postępowania uwłaszczeniowego podważające akt uwłaszczenia w postępowaniu administracyjnym, w tym złożenie skargi o wznowienie postępowania administracyjnego zakończonego aktem własności ziemi w sytuacji, w której skutki stąd wynikające dotyczą posiadacza nieruchomości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2004 r., II CK 18/04, OSNC 2005, Nr 9, poz. 159, z dnia 28 października 2005 r., II CSK 2/05, z dnia 14 grudnia 2006 r., I CSK 296/06, nie publ. oraz z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 395/11).

Zgodzić się należy z autorem apelacji, że zaprezentowany w cytowanym postanowieniu pogląd nie jest jedynym prezentowanym poglądem w orzecznictwie na ten temat. Dostrzegł to również Sąd Najwyższy, odnosząc się krytycznie do poglądu odmiennego, przedstawionego w postanowieniu SN z dnia 22 czerwca 1998 r., I CKN 143/98 (OSP 2000, Nr 2, poz. 22). Wypada zresztą zwrócić uwagę, że w tym orzeczeniu SN stwierdził jednocześnie, że czynnością zmierzającą do ustalenia prawa będzie także wytoczenie przeciwko posiadaczowi ujawnionemu w księdze wieczystej powództwa o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w oparciu o art. 10 u.k.w.h., z czym mamy do czynienia w sprawie niniejszej.

Sąd Okręgowy, tak jak wcześniej Sąd Rejonowy, podzielił przedstawione stanowisko Sądu Najwyższego w sprawie III CSK 186/15, co przesądziło o oddaleniu apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.