

POSTANOWIENIE

Dnia 6 maja 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tadeusz Domińczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z wniosku J. K. następczyni prawnej po zmarłym W. K.

przy uczestnictwie H. D., J. M., T. M. i E. P.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 maja 2005 r., kasacji uczestników postępowania H. D. i E. P. od postanowienia Sądu Okręgowego w G. z dnia 28 kwietnia 2004 r., sygn. akt V Ca (...),

oddala kasację i zasądza na rzecz J. K. od każdego z uczestników, H. D. i E. P., kwoty po 500 (pięćset) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w S. postanowieniem z dnia 25 listopada 2003 r. stwierdził, że z dniem 22 grudnia 1969 r. W. K. nabył przez zasiedzenie w 2/3 częściach własność nieruchomości – zabudowanej działki nr (...) o powierzchni 1600 m² położonej w S., dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Sąd Rejonowy powołał się na następujące okoliczności stanu faktycznego.

Aktem nadania z dnia 31 maja 1952 r. W. K. przyznana została działka oznaczona nr (...) położona w S.. W ślad za tym, w dniu 10 września 1952 r., wydano na jego rzecz orzeczenie o wykonaniu aktu nadania. W roku 1959 założona została dla tej nieruchomości księga wieczysta, w której nieruchomość ta ujawniona została w postaci dwóch działek oznaczonych nr (...). Aktualnie działka nr (...) oznaczona jest nr (...) i ta działka jest przedmiotem postępowania w sprawie.

Decyzją z dnia 19 lipca 1996 r. Wojewoda X. stwierdził, iż obie decyzje w przedmiocie przyznania W. K. w roku 1952 własności działki – obecnie oznaczonej nr (...), wydane zostały z rażącym naruszeniem prawa, jako że działka ta pozostawała także we władaniu R. M. i H. N. i także im przysługiwało prawo własności. Decyzja ta uprawomocniła się.

Wnioskodawca W. K. od 1952 r. świadczył należności podatkowe, opłacał nałożony na niego ciężar realny, a także pobierał czynsz od R. M. i H. N.

Konflikty na tle należności czynszowych sprawiły, że W. K. występował przeciwko R. M. i H. N. z powództwami eksmisyjnymi. W roku 1991 natomiast uruchomił starania zmierzające do ich wykwaterowania wraz z domownikami.

Usytuowany na działce budynek mieszkalny wnioskodawca poddawał remontom.

Decyzją z dnia 30 maja 2000 r. starosta s. potwierdził prawo własności działki nr (...) jako należące do W. K., R. M. i H. N. po 1/3 części.

Wobec niepowodzenia podjętej przez W. K. próby wzruszenia tej decyzji dostępnymi środkami odwoławczymi, jest ona aktualnie prawnie skuteczna.

Władanie nieruchomością przez W. K. Sąd Rejonowy uznał za właścicielskie w dobrej wierze. Przez wzgląd na ujawnienie go w księdze wieczystej jako właściciela przyjął, iż pod rządami prawa rzeczowego termin zasiedzenia takiej nieruchomości wynosi 10 lat. Początek tego terminu przypada na dzień założenia dla tej nieruchomości księgi wieczystej. Tak licząc bieg terminu zaniechania, wnioskodawca nabył nieruchomość, poza częścią jemu przypadającą, dalsze 2/3 części z dniem 22 grudnia 1969 r.

Ani wnioskodawca W. K., ani też uczestniczki R. M. i H. N. nie dożyli daty orzekania w sprawie przed sądem drugiej instancji, który zaskarżonym postanowieniem oddalił apelacje H. D. i E. P. - następców prawnych H. N. i R. M. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego zarówno co do ustaleń faktycznych jak i w zakresie wyprowadzanych z tych ustaleń wniosków.

Przyjął także, że zasiedzenie ma oparcie w art. 51 § 1 prawa rzeczowego przez wzgląd na uregulowanie zawarte w art. XLI § 2 p.w. kodeks cywilny.

Uczestnicy postępowania H. D., J. M., E. P. i T. M. w kasacji opartej na obu podstawach wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach. Uczestnicy zarzucili naruszenie art. 51 § 1 pr. n. „przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na tym, iż w okolicznościach, w jakich wnioskodawca objął nieruchomość we władanie,

sprzeciwiały się uznaniu go za posiadacza samoistnego w dobrej wierze...”. Uczestnicy zakwestionowali także zastosowanie powołanego przepisu wskazując na wpływ terminu zasiedzenia już pod rządami kodeksu cywilnego. Naruszenia przepisów postępowania, art. 233 § 1, 328 § 2 i 382 k.p.c., skarżący upatrują w tym, że „bezpodstawnie zostało przyjęte, iż wnioskodawca był posiadaczem samoistnym całej nieruchomości w dobrej wierze.

Kasację J. i T. M. Sąd Najwyższy odrzucił postanowieniem z dnia 20 stycznia 2005 r. przyjmując zarazem do rozpoznania kasację H. D. i E. P.

W odpowiedzi na kasację J. K. – żona zmarłego wnioskodawcy i jego następcą prawnym – wniosła o oddalenie kasacji przecząc zasadności zarzutów w niej podniesionych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Instytucja zasiedzenia jest jednym ze sposobów nabycia własności rzeczy i następuje z mocy prawa. Jeżeli przedmiotem zasiedzenia jest nieruchomość do nabycia własności dochodzi w razie wykazania, że posiadanie miało charakter samoistny i upłynął oznaczony w ustawie okres od objęcia nieruchomości we władanie, zróżnicowany zależnie od tego, czy posiadacz pozostawał w dobrej czy złej wierze. Samoistność posiadania zdefiniowana została w art. 336 k.c. (in principio) i oznacza sprawowanie faktycznego władztwa nad rzeczą w połączeniu z wolą utrzymania się przy tym władztwie i z zachowaniem ciągłości posiadania.

Dekret z dnia 11 października 1946 r. prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) przewidywał inny rodzaj zasiedzenia, nie będącego właścicielem posiadania, który uzyskał wpis do księgi wieczystej. Według art. 51 § 1 tego prawa zasiedzenie następowało, jeżeli będący w dobrej wierze posiadacz utrzymał się przy posiadaniu w przeciągu lat dziesięciu. Termin zasiedzenia wydłużał się natomiast do lat 20, jeżeli posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2 art. 51 pw. i n.).

Powołany przepis nie ma zastosowania w razie orzekania o zasiedzeniu po wejściu w życie kodeksu cywilnego, czyli po dniu 31 grudnia 1964 r., jeżeli także po tej dacie upłynął wymagany termin do stwierdzenia zasiedzenia. Art. XLI § 1 p.w. k.c. wyraźnie tę możliwość wyłącza. W takim wypadku jednakże znaczenia podstawowego nabiera wybór właściwego terminu zasiedzenia, stosownie do reguł określonych w § 2 art. XLI p.w. k.c.: krótszy kodeksowy termin zasiedzenia sprawia, że jego bieg rozpoczyna się z dniem wejścia w życie kodeksu (1.I.1965 r.), a jeżeli początek biegu terminu jest wcześniejszy (sprzed 1.I.1965 r.) i jego upływ oznaczałby zasiedzenie

wcześniejsze, niż w razie liczenia początku biegu terminu od daty wejścia w życie kodeksu cywilnego, zasiedzenie następuje w tym krótszym terminie. Jeżeli zatem kodeksowy termin zasiedzenia jest taki sam albo dłuższy, początek jego biegu liczy się według przepisów dotychczasowych.

Termin zasiedzenia nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej, pod rządami prawa rzeczowego był zbieżny z terminem zasiedzenia określonym w art. 172 k.c. w jego pierwotnym brzmieniu. Do takich terminów, podobnie jak i do terminów dłuższych niż dotychczasowe, wobec braku zastosowania art. XLI § 2 p.w. k.c. początek – ich biegu liczy się zatem od objęcia nieruchomości we właścicielskie władanie. Zmiana stanu prawnego w omawianym zakresie, jakkolwiek z mocy art. XLI § 1 p.w. k.c. spowodowała obowiązek stosowania przepisów kodeksowych, to jednak w razie wadliwego zastosowania odpowiedniego przepisu prawa rzeczowego, ze względu na tożsamość skutków z tym związanych, choć uzasadnia zarzut naruszenia prawa materialnego, nie oznacza wadliwości rozstrzygnięcia.

Występujący z wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości W. K., nie później niż w dacie uzyskania wpisu do księgi wieczystej, legitymował się administracyjnym aktem nadania i orzeczeniem o jego wykonaniu. Obie te decyzje opiewały na całą nieruchomość. Nie może w tych okolicznościach być wątpliwości, że włądał nieruchomością nie licząc się z uprawnieniami innych osób, w tym zwłaszcza H. N. i R. M., którym przysługiwał jedynie status najemców. Na tym też tle toczyły się spory między nimi a W. K. Wydane później, już po upływie terminu zasiedzenia, decyzje administracyjne niczego w tej ocenie nie zmieniają, wobec nieodwracalnych skutków nabycia własności nieruchomości z upływem terminu zasiedzenia.

Z tych względów i na zasadzie art. 393¹² k.p.c. należało orzec jak w sentencji. O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 520 k.p.c.