

POSTANOWIENIE

Dnia 10 sierpnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSN Henryk Pietrkowski

w sprawie z wniosku M. C.

przy uczestnictwie Agencji Nieruchomości Rolnych, G. M., P. N., S. M. i C. P.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 sierpnia 2005 r., kasacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 11 października 2004 r., sygn. akt V Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy, postanowieniem z dnia 23 października 2002 r. oddalił wniosek M. C. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości położonej w W. oznaczonej na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. P. z dnia 26 marca 2001 r. jako działki nr (...)/1, (...)/2, (...)/1 i (...)/2, na jej rzecz oraz na rzecz uczestników postępowania P. N., G. M. i C. P.

Sąd Rejonowy ustalił, że przedmiotowa nieruchomość, do daty wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (Dz. U. Nr 50, poz. 279 - dalej jako „dekret”) stanowiła współwłasność małżonków

S. i A. N. i od lat 30-tych była w ich posiadaniu. Po tej dacie stan posiadania małżonków N. nie uległ zmianie, nieruchomości nadal była zamieszkiwana przez dawnych właścicieli i przez nich uprawiana. S. N. zmarł w 1959 r. zaś A. N. w 1964 r. Po jej śmierci pomiędzy ich spadkobiercami nastąpił nieformalny podział nieruchomości. Na działce oznaczonej obecnie nr (...) mieszka nieprzerwanie wnioskodawczyni i P. N., natomiast działkę oznaczoną obecnie nr 7 wskutek zgodnego podziału objęli w samoistne posiadanie P. N. i G. M. i C. P.

W ocenie prawnej przytoczonych ustaleń Sąd Rejonowy wskazał, że nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione jest od spełnienia przesłanki samoistnego posiadania, jednak dla celów niniejszego postępowania znaczenie mają tylko okresy posiadania po utracie własności przez małżonków N. Okres od daty wejścia w życie dekretu do wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych nie podlega doliczeniu do okresu, o który skraca się termin zasiedzenia, ani też nie może być uwzględniony przy ustalaniu czasu posiadania niezbędnego do zasiedzenia nieruchomości. Natomiast okres posiadania w którym, przed wejściem w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), istniał stan rzeczy wyłączający zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości podlega ocenie według art. 10 tej ustawy tj. okres zasiedzenia biegnie od dnia wejścia w życie tej ustawy i ulega skróceniu nie więcej jednak niż o 15 lat przy złej wierze i 10 lat przy dobrej wierze. Przy ocenie kwalifikacji posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary oparł się Sąd Rejonowy na tzw. poglądzie tradycyjnym, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Za decydujący dla tej oceny uznał przy tym moment objęcia nieruchomości w posiadanie przez poprzedników obecnych posiadaczy, po utracie przez nich prawa własności, w następstwie wejścia w życie dekretu. Zdaniem tego Sądu małżonkowie N. w tym momencie byli w złej wierze, powinni byli bowiem wiedzieć, że po wejściu w życie dekretu nie przysługiwało im już prawo własności nieruchomości. Nabycie własności przedmiotowej nieruchomości może więc nastąpić dopiero w 2005 r., licząc początek biegu zasiedzenia od 1990 r.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 11 października 2004 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni, dzieląc stanowisko Sądu Rejonowego, że po zmianie stanu prawnego nieruchomości w następstwie odjęcia jej własności na podstawie dekretu małżonkowie N. stali się jej posiadaczami samoistnymi w złej wierze.

Wskazał, że pozbawienie ich własności z mocy prawa obala domniemanie samoistności posiadania w dobrej wierze. S. i A. N. mogli więc nabyć własność nieruchomości na podstawie zasiedzenia po upływie 30 lat licząc od 26 października 1945 r., możliwość tę wyłączyły jednak przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159) a następnie przepisy kodeksu cywilnego. Po zmianie kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 r., nabycie własności przedmiotowej nieruchomości przez jej samoistnych posiadaczy stało się ponownie możliwe, lecz dla uczestników, wywodzących swoje posiadanie od S. i A. N. termin zasiedzenia upłynie dopiero w 2005 r.

W kasacji od tego postanowienia wnioskodawczynie przetoczyła obie ustawowe podstawy zarzucając:

- naruszenie art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 176 k.c., art. 5 k.c., art. 7 k.c. przez niezasadne przyjęcie, że wnioskodawczynie i uczestnicy nie nabyli prawa własności nieruchomości z uwzględnieniem 20-letniego terminu posiadania właściwego dla posiadaczy kontynuujących posiadanie poprzedników, którzy objęli posiadanie w dobrej wierze i przyjęcie, że objęcie nastąpiło w złej wierze,

- naruszenie art. 234 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. oraz 3 k.p.c. przez pominięcie obowiązującego domniemania dobrej wiary, którym sąd jest związany do czasu obalenia go w wyniku indywidualnej oceny przez stronę przeczącą dobrej wierze.

Wnosiła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania lub jego zmianę przez uwzględnienie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami przyjętymi za podstawę zaskarżonego postanowienia, których kasacja nie kwestionuje, przedmiotowa nieruchomość stanowiła współwłasność małżonków A. i S. N., będących jej posiadaczami od lat 30 – tych. W okresie zasiedzenia – po 21 listopada 1945 r. – tj. wejściu w życie dekretu doszło do przeniesienia posiadania, o którym mowa w art. 176 k.c., na rzecz wnioskodawczynie i popierających wniosek uczestników postępowania.

Przepis art. 172 § 1 k.c. wiąże kwalifikację posiadania – w dobrej albo w złej wierze – z chwilą objęcia nieruchomości w posiadanie. Jej znaczenie wyraża się w tym, że decyduje ona o terminie zasiedzenia wynoszącym 20 albo 30 lat. W sytuacji prawnej określonej w art. 176 k.c. termin zasiedzenia wynosi 30 lat jeżeli poprzednik uzyskał posiadanie w złej wierze, chociażby jego następcy byli posiadaczami w dobrej wierze.

Jeżeli natomiast poprzednik był posiadaczem w dobrej wierze będzie miał zastosowanie § 1 art. 172 niezależnie od posiadania następcy w dobrej, czy złej wierze.

Nabycie przez zasiedzenie własności może dotyczyć tylko rzeczy cudzej. Władanie rzeczą przez właściciela, jest posiadaniem w rozumieniu art. 336 k.c., lecz pozbawione jest ono doniosłości prawnej dla zasiedzenia. Art. 176 § 1 k.c. ma zastosowanie tylko wówczas, gdy przeniesienie posiadania nastąpiło podczas biegu zasiedzenia. Samoistny posiadacz nie może sobie doliczyć do czasu, przez który sam posiada czasu posiadania właściciela. Z tej przyczyny trafnie, za aprobatą Sądu Okręgowego, przyjął Sąd Rejonowy, iż o terminie zasiedzenia decydować powinna kwalifikacja posiadania poprzedników uczestników - w dobrej lub złej wierze – z chwili, gdy utraciło ono przymiot posiadania właścicielskiego tj. z dniem wejścia w życie dekretu, odrzucając tym samym pogląd skarżącej, iż ocenę tę należy odnieść do momentu faktycznego fizycznego objęcia nieruchomości przez nich w posiadanie właścicielskie.

Ugruntowane aktualnie stanowisko judykatury, odnośnie do dobrej wiary, jako przesłanki zasiedzenia, opiera się na interpretacji tego pojęcia według tzw. poglądu tradycyjnego, który trafnie podzieliły sądy orzekające. Ten kierunek orzecznictwa potwierdza między innymi uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego (zasada prawna) z dnia 6 grudnia 1991 r. (OSNC 1992, nr 4, poz. 48), w której wyrażone zostało stanowisko, iż użyte w przepisach k.c. pojęcia dobrej i złej wiary muszą być rozumiane jednakowo, mają bowiem jedną treść. Takie rozumienie dobrej wiary nie wyklucza jednak stosowania zgodnie z dotychczasową praktyką orzeczniczą art. 231 § 1 k.c. w sytuacji, kiedy budowla została wzniesiona przez samoistnego posiadacza w złej wierze, tj. takiego który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeśli za traktowaniem tego posiadania na równi z posiadaniem w dobrej wierze przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego (wyrok SN z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC nr 12, poz. 196).

Z powyższych względów nieuzasadnione są zarzuty kasacji sformułowane w niej w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego.

Ujęcie pojęcia dobrej wiary w kategorii błędu co do prawa lub okoliczności faktycznych prowadzi do tego, że wyprowadzenie z błędu uniestwienia domniemanie dobrej wiary określone w art. 7 k.c. Do obalenia domniemanie dobrej wiary konieczne jest powzięcie wiadomości o takich okolicznościach, które w sposób stanowczy usuwają

przekonanie posiadacza, że jest właścicielem. Chodzi więc o wyprowadzenie posiadacza z błędu, a nie tylko wprowadzenie go w stan niepewności i wątpliwości.

Domniemanie prawne zawarte w art. 7 k.c. jest ustawowym nakazem stanowiącym wyjątek od zasady rozkładu ciężaru dowodu wyrażonej w art. 6 k.c. Ciężar udowodnienia, że jest odmiennie, niż wynika to z domniemania obciąża stronę, która kwestionuje realność domniemania. Jego istnienia nie musi natomiast wykazywać osoba na rzecz której domniemanie przemawia. Do czasu udowodnienia przez stronę związaną ciężarem dowodu twierdzeń o faktach przeciwnych twierdzeniom wynikającym z domniemania dobrej wiary wiąże ono sąd orzekający (art. 234 k.p.c.).

W okolicznościach sprawy uczestnik postępowania - Agencja Nieruchomości Rolnych, zachowując w postępowaniu całkowitą bierność, nie oponowała przeciwko wnioskowi, nie wskazywała nawet na istnienie stanu przeciwnego do wynikającego z domniemania dobrej wiary, a tym więcej nie dowodziła tego.

W związku z tym pozostaje do rozważenia kwestia w jakim zakresie sąd jest władny z urzędu przeprowadzić przeciwdowody i obalić domniemanie prawne. Przy istniejących różnicach stanowisk w dawniejszym piśmiennictwie przedmiotu, z przepisu art. 3 § 2 k.p.c. wyprowadzany był wniosek, że sąd nie tylko może, ale nawet ma obowiązek wyjaśnić z urzędu, czy w konkretnym wypadku domniemanie prawne jest zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy. Wynikające z nowelizacji k.p.c., zapoczątkowanej ustawą z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 189) przesunięcie ciężaru dowodzenia na same strony, przejawiające się między innymi w nowym brzmieniu art. 3 k.p.c. (po uchyleniu jego § 2) uchyła obowiązek wyjaśniania przez sąd z urzędu zgodności domniemania prawnego z rzeczywistością.

Z tych przyczyn trafnie zarzuca skarżąca pominięcie przez sądy orzekające - z naruszeniem art. 234 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. i art. 3 k.p.c. - domniemania dobrej wiary, którym pozostawały związane, co czyni uzasadnionym wniosek kasacji o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art. 393¹³ § 1 k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98).