

Sygn. akt II CK 3/06

POSTANOWIENIE

Dnia 8 września 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z wniosku J. K. i in.,

przy uczestnictwie Zarządu Morskiego Portu [...] oraz Skarbu Państwa -

Prezydenta Miasta [...]

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 września 2006 r.,

kasacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w [...]

z dnia 16 grudnia 2003 r.,

oddala kasację i nie obciąża wnioskodawców kosztami postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2003 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczynie M. P. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 25 czerwca 2003 r. oddalającego jej wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że wnioskodawczynie przyjechała wraz z mężem do [...] w 1948 r. Otrzymali od władz miejskich mieszkanie, jednak w 1953 r. zajęli nieruchomość zabudowaną domkiem jednorodzinnym znajdującą się na O. Uzyskali zgodę na zajęcie tej nieruchomości od Niemki poprzednio ją zajmującej. Nie uzyskali zgody władz polskich na objęcie nieruchomości, nie uiszczali żadnych opłat za korzystanie z niej. Na działce postawili, bez stosownych pozwoleń, oborę i szopę. Doprowadzili energię elektryczną uzyskując zgodę Urzędu Miejskiego i Urzędu Morskiego, wykopali studnię i założyli w domu centralne ogrzewanie. Przeprowadzili też niezbędne remonty. Wnioskodawczynie zajmowała nieruchomość do 2000 r., kiedy to została wezwana przez Zarząd Portu Morskiego [...], użytkownika wieczystego gruntu od 1995 r., do opuszczenia zajmowanej posesji.

Sąd pierwszej instancji uznał w tych okolicznościach, że wnioskodawczynie pozostawała w złej wierze i w związku z tym nie upłynął jeszcze termin zasiedzenia.

Sąd Okręgowy oddalając apelację wskazał, że bezspornym jest fakt samoistnego posiadania, które wnioskodawczynie wykonywała od 1953 r. Jednak okoliczności, w jakich weszła w posiadanie spornej działki wskazują na jej złą wiarę i tym samym obalone zostało ustawowe domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.). Obejmując nieruchomość w posiadanie musiała mieć świadomość, że niezbędne jest uzyskanie stosownych decyzji, zwłaszcza gdy takie decyzje uzyskała przy zajmowaniu mieszkania. Okoliczność, że uzyskała zgodę poprzedniej właścicielki, obywatelki niemieckiej i że bez problemów uzyskała zameldowanie w zajmowanym domu, nie przesądza o jej dobrej wierze. Nie sposób przyjąć, że wnioskodawczynie była przekonana o przysługiwaniu jej prawa własności tylko dlatego, że zajęła opuszczony budynek i nikt nie naruszał jej posiadania przez dłuższy czas. Błędnego przekonania o przysługiwaniu prawa nie da się w okolicznościach sprawy niczym usprawiedliwić.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. nr 55, poz. 321) Sąd Okręgowy uznał go za bezzasadny, gdyż z jego treści wynika, że nie jest możliwe doliczenie do okresu posiadania potrzebnego do nabycia własności w drodze zasiedzenia posiadania wykonywanego przed wejściem w życie przepisów wyłączających możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowej. Odwołano się także do wykładni tego przepisu dokonanej przez Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01 (OSNC 2002, nr 9, poz. 107).

Kasacja wnioskodawczynie oparta została na obu podstawach. Wskazuje się w niej naruszenie art. 7 w związku z art. 172 § 1 k. c. przez ich niezastosowanie, art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. przez jego błędną wykładnię oraz art. 65 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, a w ramach naruszenia przepisów postępowania art. 234 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie oraz art. 233 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że w toku postępowania wnioskodawczynie zmarła i w jej miejsce do postępowania wstąpili spadkobiercy. Zmiana ta pozostaje jednak bez wpływu na treść rozstrzygnięcia, gdyż spadkobiercy wstąpili w sytuację prawną spadkodawczynie. Z tego względu w dalszej części uzasadnienia nadal będzie mowa o wnioskodawczynie.

Odnosząc się do zarzutów przedstawionych w ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania Sąd Najwyższy zauważa, że są one pozbawione podstaw. Przede wszystkim zostały one tak sformułowane, że należy je odnieść do postępowania przed Sądem pierwszej instancji, a to postępowanie, jak wiadomo, nie podlega kontroli kasacyjnej. Gdyby jednak nawet przejść do porządku nad tym niedostatkiem kasacji, to brak jest także uzasadnienia zgłoszonych zarzutów. W istocie bowiem skarżąca nie wykazuje, na czym miałyby polegać niewłaściwa ocena dowodów. Co zaś tyczy naruszania art. 234 k.p.c. to Sądy orzekające nie naruszyły tego przepisu uznając, że ustalone okoliczności sprawy doprowadziły do obalenia domniemania wynikającego z art. 7 k. c. Skarżąca w istocie polemizuje

z przyjętym przez Sądy rozumieniem dobrej wiary; będzie o tym mowa w dalszych rozważaniach. Dodatkowym zagadnieniem jest sposób obalenia domniemania prawnego. Skarżąca zdaje się prezentować pogląd, że obalenie domniemania dobrej wiary powinno nastąpić w jakiś szczególny sposób. Tymczasem wykazanie, że przekonanie wnioskodawczynie o przysługiwaniu jej prawa własności nie było uzasadnione okolicznościami sprawy jest wystarczające dla przypisania jej złej wiary czyli obalenia domniemania prawnego.

W płaszczyźnie prawa materialnego powstają dwie zasadnicze kwestie. Po pierwsze, pojęcie dobrej wiary, po drugie, wykładnia art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. nr 55, poz. 321 -dalej powoływana jako ustawa zmieniająca).

Odnosząc się do kwestii rozumienia dobrej wiary Sąd Najwyższy zauważa, że trafnie w kasacji wskazano na ewolucję wykładni tego pojęcia w okresie po drugiej wojnie światowej. Początkowo powszechnie przyjmowano, że dobra wiara posiadacza nieruchomości jest uzasadnionym okolicznościami przekonaniem danej osoby, że przysługuje jej prawo, które faktycznie wykonuje. W połowie lat pięćdziesiątych podjęta została próba innego rozumienia tego pojęcia (tzw. liberalne pojmowanie dobrej wiary). Dobra wiara miała występować w sytuacji, kiedy dany podmiot działał w uzasadnionym okolicznościami przekonaniu, że swoim działaniem nikogo nie krzywdzi. Takie rozumienie dobrej wiary funkcjonowało jednak tylko przy ocenie sytuacji posiadacza, który dokonał zabudowy cudzego gruntu (art. 73 pr. rzecz.) i tylko przez niedługi czas. Po wejściu w życie kodeksu cywilnego nastąpił powrót do tzw. tradycyjnego (rygorystycznego) pojmowania dobrej wiary jako uzasadnionego okolicznościami przekonania o przysługiwaniu prawa. Nie sposób więc podzielić prezentowanego w kasacji stanowiska, że wnioskodawczynie pozostawała w dobrej wierze, gdyż uzyskała zgodę poprzedniej właścicielki na objęcie nieruchomości.

Co do drugiego zagadnienia należy zauważyć, że wykładnia art. 10 ustawy zmieniającej budziła kontrowersje i prowadziła do zróżnicowanych rozstrzygnięć, także w postępowaniu przed Sądem Najwyższym. Zróżnicowanie to należy już do przeszłości, gdyż uchwałą 7 sędziów z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01

Sąd Najwyższy dokonał wykładni wskazanego przepisu przyjmując, że okresu posiadania przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych nie dolicza się do okresu, o który skraca się termin zasiedzenia nieruchomości państwowej, ani nie uwzględnia przy ustalaniu czasu posiadania niezbędnego do zasiedzenia takiej nieruchomości. Mimo pewnych głosów krytycznych, które pojawiły się w doktrynie, orzecznictwo Sądu Najwyższego w tej kwestii jest jednolite (tak np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2002 r., IV CKN 1032/00 i z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 106/01 - oba niepubl.). Na marginesie zatem tylko należy wskazać, że art. 10 ustawy zmieniającej zawiera uregulowanie, które już wcześniej pojawiało się w polskim ustawodawstwie (por. art. XLII p.w.k.c. oraz art. XXXIV p.w. pr. rzeczowe i prawo o księgach wieczystych).

Nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 65 § 1 k.c. Przepis ten nakazuje tłumaczyć oświadczenie woli tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W kasacji podnosi się, że Sądy orzekające nieprawidłowo, tzn. nie kierując się regułami określonymi w art. 65 § 1 k.c., zinterpretowały oświadczenie wnioskodawczyni złożone w toku postępowania. Zarzut ten nie może się ostać z prostej przyczyny: wyjaśnienia składane w toku postępowania przed sądem z reguły nie stanowią oświadczeń woli i tym samym nie może do nich znaleźć zastosowania art. 65 § 1 k.c. Oświadczenia uczestników postępowania podlegają ocenie sądu zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Jak zaś wyżej wskazano, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. także jest pozbawiony podstaw.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 393¹² k.p.c. w związku z art. 5 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r.). O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.