

Sygn. akt I CSK 231/07

POSTANOWIENIE

Dnia 10 października 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSA Michał Kłós

w sprawie z wniosku T.A.

przy uczestnictwie Miasta W., J.A., I.A. i Z.S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 października 2007 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania - Miasta W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 18 stycznia 2007 r., sygn. akt [...]

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 18 października 2006 r. Sąd Rejonowy w W. stwierdził, że:

- I.S. nabyła przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2000 r. własność nieruchomości gruntowej zabudowanej o pow. 460 m², położonej w W. przy ul. G. 15A, w obrębie [...], stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 24, nr rozliczeniowy działki 24/3, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], przedstawionej na mapie sporządzonej przez geodetę A.G., wpisanej do ewidencji zasobu powiatowego w dniu 30 listopada 2005 r. za nr ewidencyjnym [...],

- J.A. nabył przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2000 r. własność nieruchomości gruntowej zabudowanej o pow. 504 m², położonej w W. przy ul. G. 15A, w obrębie [...], stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 24 o projektowanym nr ewidencyjnym 24/4, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], przedstawionej na wyżej opisanej mapie sporządzonej przez geodetę A.G.,

- T.A. i Z.S. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej nabyli przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2000 r. własność nieruchomości gruntowej zabudowanej o pow. 449 m², położonej w W. przy ul. G. 15A w obrębie [...], stanowiącej działkę o projektowanym numerze ewidencyjnym 106, na którą składają się część działki ewidencyjnej nr 24 w zakresie nr rozliczeniowego 24/2 o pow. 435 m², dla której Sąd w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...] oraz część działki o nr ewidencyjnym 13 w zakresie nr rozliczeniowego 13/1, o pow. 14 m², dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], przedstawionej na wyżej opisanej mapie sporządzonej przez geodetę A.G..

Postanowienie zapadło w oparciu o następujący stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy.

Nieruchomość położona w W. przy ul. G. 15A, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 24 i częściowo działkę nr 13, została objęta przed II Wojną

Światową przez S. i A. małżonków A., którzy byli jej właścicielami. Małżonkowie A. wybudowali na działce dom mieszkalny i zagospodarowali teren. Korzystali z działki z wyłączeniem osób trzecich do chwili swojej śmierci, wykonując nad nią fizyczne władztwo. W ten sam sposób korzystali z nieruchomości po wejściu w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 – dalej jako „dekret warszawski”). Pomimo zmiany stanu prawnego uważani byli przez otoczenie za właścicieli nieruchomości. S.A. zajmował się rolnictwem, był właścicielem całej tabeli likwidacyjnej, w skład której wchodziły także przedmiotowe działki. Jeszcze za życia podzielił nieruchomości na trzy części, przekazując je swoim dzieciom: J.A., T.A. i I.S. T.A. otrzymał tę część, na której był posadowiony dom rodziców. J.A. na wydzielonej jemu części, którą początkowo uprawiał, wybudował dom i tam zamieszkał. I.S. na wydzielonej dla niej części również wybudowała dom, w którym mieszkała do śmierci. Następnie działkę zajęła jej spadkobierczyni I.A. zamieszkując w domu po spadkodawczyni. Podział działki na trzy części funkcjonuje do dzisiaj. Wszystkie działki mają widoczne i urządzone granice, są ogrodzone, zadbane, domy są poddawane bieżącym remontom. Wszyscy wymienieni korzystali z wydzielonych im części jak wyłączni właściciele, tak też byli traktowani przez otoczenie. Płacili podatki od nieruchomości, podejmowali decyzje dotyczące działek z pominięciem osób trzecich. J.A. i I.S. złożyli wnioski o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. S.A. zmarł w 1950 r., jego spadkobiercami zostali żona A.A. oraz dzieci J.A., T.A. i I.S. A.A. zmarła w 1973 r., pozostawiając spadkobierców w osobach wymienionych już dzieci, z małżeństwa ze S.A. I.S. zmarła w 2001 r., a spadek po niej odziedziczyła I.A.

Przytoczone ustalenia uzasadniały według Sądu Rejonowego przyjęcie, że J.A., T.A. i I.S. posiadali przedmiotową nieruchomość w wydzielonych fizycznie częściach tak jak właściciele, spełniając tym samym przymiot posiadaczy samoistnych. Uczestnik postępowania m. W. nie zakwestionował faktu posiadania przez wymienionych przedmiotowej nieruchomości po wejściu w życie dekretu, ani też sposobu wykonywania władztwa nad nią w sensie przedmiotowym przez te osoby. Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska uczestnika co do braku przymiotu posiadania samoistnego z uwagi na złożenie przez osoby wcześniej wymienione

wniosków o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego. Zdaniem tego Sądu świadczyło to o dążeniu do uregulowania stanu prawnego nieruchomości i bez dodatkowych negatywnych okoliczności nie może przesądzać o wykonywaniu przez te osoby władztwa jak posiadacze zależni.

Sąd Rejonowy stwierdził, że momentem objęcia przez małżonków A. w posiadanie nieruchomości, istotnym z punktu widzenia instytucji zasiedzenia, był pierwszy dzień obowiązywania dekretu warszawskiego. W ocenie tego Sądu objęli oni nieruchomość w posiadanie w dobrej wierze, nie mając świadomości wejścia w życie dekretu i jego skutków prawnych. Potwierdzają to zeznania świadków oraz dowód z zaświadczenia Państwowego Biura Notarialnego, z którego wynika, że pomimo obowiązywania dekretu warszawskiego, w 1948 r. S.A. przekazał na rzecz córki I. część przedmiotowej nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Podniósł również, że zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza decydujący jest moment objęcia w posiadanie nieruchomości (również poprzednika prawnego obecnych posiadaczy), zaś późniejsze zaistnienie okoliczności usuwających dobrą wiarę nie ma wpływu na długość terminu niezbędnego do zasiedzenia nieruchomości. Podzielając go uznał, iż obecna wiedza posiadaczy przedmiotowej nieruchomości na temat jej rzeczywistego stanu prawnego nie wpływa na bieg terminu zasiedzenia.

Sąd Rejonowy wskazał, że z wejściem w życie dekretu warszawskiego przedmiotowe nieruchomości stały się własnością Gminy m. W., a następnie przeszły na własność Państwa. Możliwość ich zasiedzenia została wyłączona przez art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159). Zakaz ten, rozszerzony następnie przez art. 177 k.c., uchyliła ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeksu cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), która weszła w życie 1 października 1990 r. Zgodnie z jej art. 10 termin zasiedzenia, który dla posiadacza w dobrej wierze na podstawie zmienionego art. 172 k.c. wynosi 20 lat, ulega skróceniu o połowę, przy czym z uwagi na komunalizację przedmiotowych nieruchomości ustawą z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr

32, poz. 191 ze zm.), termin ich zasiedzenia należy liczyć od wejścia w życie tej ustawy w dniu 27 maja 1990 r.

W konkluzji przedstawionych wywodów Sąd Rejonowy stwierdził, że do nabycia własności przedmiotowych nieruchomości doszło z dniem 27 maja 2000 r. W tym stanie rzeczy wytoczenie przez uczestnika w dniu 16 czerwca 2005 r. sprawy o ich wydanie nie przerwało biegu terminu zasiedzenia.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji uczestnika m. W., Sąd Okręgowy w W. zaakceptował ustalenia Sądu pierwszej instancji i wywiedzione z nich wnioski prawne. Sąd Okręgowy podkreślił, że stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości nastąpiło w sprawie nie na rzecz małżonków S. i A.A., lecz na rzecz ich następców, którzy objęli je w posiadanie w 1950 r., będąc w tej dacie w dobrej wierze. Przekazanie w 1948 r. nieruchomości przez S.A. na rzecz córki I. na podstawie aktu notarialnego uprawniało przekonanie jego następców, że w chwili obejmowania darowanych im gruntów nabywają je od właściciela. Dobra wiara następców małżonków A. nie była zaś – jak stwierdził Sąd Okręgowy – w sprawie nigdy, w tym także w apelacji, kwestionowana, działa więc w stosunku do nich domniemanie z art. 7 k.c. Niezależnie od tego Sąd Okręgowy podzielił stanowisko zaskarżonego apelacją wyroku, iż zgromadzony materiał dowodowy nie doprowadził także do obalenia domniemania dobrej wiary małżonków S. i A.A. Zdaniem Sądu Okręgowego również przy przyjęciu – zgodnie ze stanowiskiem uczestnika postępowania – posiadania w złej wierze po stronie małżonków A., czy ich następców prawnych, termin zasiedzenia upłynąłby przed wytoczeniem powództwa o wydanie nieruchomości. Na podstawie ustawy sporna nieruchomość, z uwagi na komunalizację, przestała bowiem być z dniem 27 maja 1990 r. nieruchomością państwową i od tego dnia, na podstawie stosowanego przez analogię art. 10 ustawy zmieniającej kodeks cywilny z 28 lipca 1990 r., którego 15 - letni termin, skrócony o połowę, upływał 27 maja 2005 r.

Kierując się powyższym Sąd Okręgowy oddalił apelację uznając bezzasadność podniesionych w niej zarzutów obrazy art. 7 k.c., art. 172 k.c. w zw. z art. 10 ustawy zmieniającej k.c. i art. 176 k.c.

W skardze kasacyjnej uczestnik postępowania zarzucił, wywiedzione w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, - w postaci błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowanie - naruszenie przepisów :

- 1) art. 172 k.c. poprzez uznanie, iż posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez S.A. i A.A. oraz ich następców prawnych miało charakter posiadania w dobrej wierze, pomimo tego, iż nieruchomość znajdowała się na terenie objętym działaniem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, co świadczy o tym, że dobrej wiary przyjąć nie można;
- 2) art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r o zmianie ustawy - Kodeks cywilny w zw. z art. 172 k.c. i w zw. z art. 176 § 1 i 2 k.c. polegające na przyjęciu, że zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło z dniem 27 maja 2000 r., podczas gdy właściwa wykładnia, i zastosowanie tychże przepisów powinna skutkować konkluzją, że zasiedzenie mogło nastąpić dopiero dnia 1 października 2005 r.;
- 3) art. 175 w zw. z art. 123 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że nie nastąpiło przerwanie biegu zasiedzenia, pomimo wytoczenia wnioskodawcy przez uczestnika powództwa o wydanie nieruchomości przed 1 października 2005 r.

We wnioskach skargi domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego za instancję kasacyjną lub w przypadku uznania, że zachodzą przesłanki do merytorycznego rozstrzygnięcia uchylenia postanowień Sądu Okręgowego i Sądu Rejonowego oraz oddalenia wniosku o zasiedzenie w całości i obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sformułowany przez skarżącego zarzut naruszenia art. 172 k.c. zmierza do podważenia przyjętej w zaskarżonym wyroku kwalifikacji posiadania następców prawnych małżonków A., jako uzyskanego w dobrej wierze na tej podstawie, że jak podnosi się w jego uzasadnieniu, ze względu na zasadę ignorantia uiris nocet, na

gruncie objętym dekretem warszawskim pierwotni właściciele z chwilą jego wejścia w życie stali się posiadaczami w złej wierze, niezależnie od tego kiedy dowiedzieli się o jego obowiązywaniu. Pogląd ten, który co do zasady można by uznać za adekwatny dla oceny sytuacji prawnej pierwotnych właścicieli gruntów warszawskich, przy równoczesnym braku odniesienia się przez skarżącego do pozostałych wskazanych przez Sądy orzekające przesłanek charakteryzujących sytuację prawną ich następców - obecnych uczestników postępowania - w dacie objęcia nieruchomości w posiadanie (których skarżący nie kwestionuje) nie może być rozstrzygający dla oceny zasadności przyjętej w sprawie kwalifikacji ich posiadania. Wskazać trzeba w związku z tym, że pojęcie dobrej czy złej wiary ma charakter klauzuli generalnej, z istoty której wynika możliwość uwzględnienia w ocenie stanu faktycznego różnych okoliczności faktycznych, które w oderwaniu od konkretnej sprawy nie mogą być oceniane raz na zawsze i w jednakowy sposób według schematu o bezwzględny znaczeniu.

Podzielić należy przy tym stanowisko Sądu Okręgowego, że także przy przyjęciu złej wiary S.A. i jego małżonki, czy ich następców prawnych nie doszłoby do przerwania biegu zasiedzenia przez wytoczenie w dniu 16 czerwca 2005 r. powództwa o wydanie nieruchomości. W takiej sytuacji wniosek nie mógłby być oddalony, a jedynie stwierdzenie zasiedzenia mogło nastąpić nie wcześniej niż w dniu 27 maja 2005 r.

Zdaniem skarżącego stanowisko to oparte zostało na błędnej wykładni art. 10 ustawy zmieniającej kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r. polegającej na przyjęciu, że zasiedzenie nieruchomości państwowych, które podlegały komunalizacji stało się możliwe od 27 maja 1990 r., a więc jeszcze przed uchyceniem art. 177 k.c.

Kwestia stosowania art. 10 wymienionej ustawy w odniesieniu do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym, była przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego zawartej w uchwale z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 174/94 (OSNC 1996, nr 1, poz. 2) formułującej tezę, że przepis ten ma zastosowanie także do tych nieruchomości. W jej uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że literalna wykładnia tego przepisu,

a w szczególności użyty w nim zwrot „przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy” prowadzi do wniosku, że chodzi o czas istniejący przed wejściem w życie ustawy, a niekoniecznie do dnia wejścia w życie tej ustawy. Tym samym ustawodawca uwzględnił możliwość zaistnienia takiej sytuacji, że stan wyłączający zasiedzenie istniał przez pewien okres przed wejściem w życie ustawy, a przestał istnieć w dniu jej wejścia w życie. Zważywszy na ratio legis art. 10, którym jest złagodzenie skutków rygoryzmu przepisów wyłączających możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowych, ze złagodzenia tego powinni skorzystać wszyscy posiadacze nieruchomości państwowych przed wejściem w życie omawianej ustawy, a nie tylko posiadacze tych nieruchomości, które miały taki status także do dnia jej wejścia w życie.

Rozwinięcie przytoczonej argumentacji zawiera postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2004 r., II CK 337/03 (OSP 2005, nr 6, poz. 77), w którym stwierdzono, że w odniesieniu do nieruchomości państwowej będącej przedmiotem komunalizacji można uznać, że mimo utraty przez Skarb Państwa własności przed 1 października 1990 r. przepis art. 10 ustawy zmieniającej k.c. ma także wprost zastosowanie. Przyjąć bowiem należy, że jest to wynik postrzegania gminy jako przejemcy dotychczasowej sytuacji prawnej Skarbu Państwa, co uzasadnia analogiczne potraktowanie nieruchomości, która przed dniem 1 października 1990 r. stała się mieniem komunalnym, jak nieruchomość, która do tej daty pozostawała nieruchomością państwową.

Logicznym następstwem odpadnięcia przeszkody do zasiedzenia w odniesieniu do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym jest to, iż bieg ich zasiedzenia rozpoczyna się od nowa od tego dnia. Zgodnie z art. 10 ustawy zmieniającej termin ich zasiedzenia ulega skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwowa, nie więcej jednak niż o połowę.

Przedstawiony kierunek wykładni zyskał aprobatę w doktrynie i jest kontynuowany w judykaturze (postanowienie SN z dnia 12 września 2007 r., I CSK 186/07 dotychczas nie publ.).

Równocześnie w orzecznictwie ukształtował się pogląd, usuwający istniejącą wcześniej ta tym tle i podnoszoną przez skarżącego rozbieżność stanowisk, zgodnie z którym zasiedzenie nieruchomości, znajdującej się w samoistnym posiadaniu osoby niebędącej właścicielem, która przestała być nieruchomością państwową, na skutek jej zbycia przed dniem 1 października 1990 r. biegnie od dnia utraty przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej; termin zasiedzenia ulega skróceniu w drodze analogii do art. XLII pwkc oraz art. 10 ustawy zmieniającej kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r., w którym nieruchomość była własnością państwową, lecz nie więcej niż o połowę (postanowienie SN z dnia 20 maja 2004 r., III CK 337/03, OSP 2005, nr 6, poz. 77, uchwała 7 sędziów SN z dnia 19 stycznia 2006 r., III CZP 100/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 95).

W świetle powyższego, wniesiona bez uzasadnionej podstawy skarga kasacyjna podlegała oddaleniu stosownie do art. 398¹⁴ k.p.c.