

Sygn. akt I CSK 300/07

POSTANOWIENIE

Dnia 5 grudnia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

SSN Mirosław Bączyk

w sprawie z wniosku M.G.

przy uczestnictwie W.O., J.A. i Miasta W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 5 grudnia 2007 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania - Miasta W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 15 lutego 2007 r., sygn. akt [...],

uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w W. – w wyniku uwzględnienia apelacji wnioskodawczyni M.G. od postanowienia Sądu Rejonowego – zmienił zaskarżone postanowienie i stwierdził, że M.G. w $\frac{1}{2}$ części i W.O. oraz J.A. po $\frac{1}{4}$ części nabyły przez zasiedzenie z dniem 27.05.2000 r. własność nieruchomości, stanowiącej niezabudowane działki o numerach ewidencyjnych nr 13 o powierzchni 4418 m², położoną w W. przy ul. B. oraz nr 108, o powierzchni 5762 m², położoną w W. przy ul. B. i B.

W sprawie tej ustalono co następuje:

Aktem notarialnym sporządzonym w 1890 r. G.A. nabył na własność rolniczą parcelę we wsi S., aktualnie obejmującą działki nr 13 o powierzchni 4418 m² i nr 108 o powierzchni 5762 m². Przed wybuchem II wojny światowej opisane działki objęli we władanie N.G. – córka G.A. oraz jej mąż A.G. G.A. zmarł w styczniu 1946 r., a spadek po nim nabyły dzieci: N.G., H.S. i M.Ł. po $\frac{1}{3}$ części. Ustalono, że mąż N.G. zmarł w 1960 r., a N.G. w 1979 r. Spadek po N.G. nabyły dzieci: M.G., H.T. i S.G. po $\frac{1}{3}$ części każde z nich. Następnie w 1993 r. zmarła H.T., a jej spadkobiercami są córki J.A. i W.O. po $\frac{1}{2}$ części. W 1994 r. zmarł natomiast S.G., a spadek po nim nabyły siostra M.G. w $\frac{1}{2}$ części oraz siostrzenice J.A. i W.O. po $\frac{1}{4}$ części.

Ustalono, że po śmierci A.G. spornymi działkami władała jego żona N.G. wraz z dziećmi. Działki te nigdy nie były zabudowane, stanowiły w części ziemię uprawną, a w części łąki. Podatki od nieruchomości w połowie płaciła wnioskodawczyni, a w połowie W.O. i J.A. Za właścicieli nieruchomości byli uważani N.G. i jej mąż A., a następnie ich dzieci, a później M.G., W.O. i J.A.

Sąd Rejonowy wniosek oddalił uznając, iż objęcie w posiadanie spornej nieruchomości przez N. i A.G. nastąpiło w złej wierze. Z uwagi na dekret z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, art. 7 ustawy z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, art. 177 k.c. oraz art. 10 ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie kodeksu cywilnego,

zasiedzenie rozpoczęło swój bieg dopiero z dniem 27.05.1990 r. i mogło nastąpić z dniem 27.05.2005 r. Skoro jednak skarga windykacyjna została wniesiona z dniem 25.05.2005 r., to nastąpiło przerwanie biegu zasiedzenia.

Odmierną ocenę prawną przyjął Sąd Okręgowy. Wskazał, że w dacie wejścia w życie dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy żył jednak właściciel spornych działek G.A., który umarł 17.01.1946 r. Utracił on własność na podstawie postanowień dekretu, a więc do chwili śmierci był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze. Statusu samoistnego posiadacza nie utracił przez to, że za jego zgodą sporną nieruchomość użytkowała N.G. z mężem. Skoro istnienie dobrej wiary ustalono na chwilę objęcia nieruchomości w posiadanie, to przyjęć należy, że także następcy prawni byli w dobrej wierze. Sąd Okręgowy odwołał się też do art. 7 k.c. stwierdzając, że wynikające z tego przepisu domniemanie nie zostało obalone, a zatem jest ono wiążące (art. 234 k.p.c.). W konsekwencji, skoro sporna nieruchomość utraciła status nieruchomości państwowej z dniem 27.05.1990 r., to przy zastosowaniu art. 172 k.c. i art. 10 ustawy z dnia 28.07.1990 r. nowelizującej kodeks cywilny, zasiedzenie nastąpiło z dniem 27.05.2000 r.

Uczestnik postępowania m. W. wniosło od tego postanowienia skargę kasacyjną. W ramach podstawy z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzuciło naruszenie:

- art. 172 k.c. w związku z art. 10 ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie (...) i art. 7 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu istnienia dobrej wiary w chwili objęcia nieruchomości we władanie;
- art. 175 k.c. w związku z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na wykluczeniu przerwania biegu zasiedzenia;
- art. 1 i 12 dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy przez niewłaściwe zastosowanie w zakresie oceny dobrej wiary.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucono naruszenie:

- art. 234 k.p.c. przez uznanie, iż sąd jest związany domniemaniem, które zostało obalone;

- art. 610, 670, 677 i 391 k.p.c. przez zaniechanie przez sąd II instancji dokonania z urzędu ustaleń w zakresie objęcia nieruchomości w samoistne posiadanie;
- art. 382 k.p.c. w związku z art. 176 Konstytucji przez pozbawienie uczestnika kontroli instancyjnej.

Wskazując na powyższe uczestnik postępowania wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku względnie o przekazanie Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie jest bezsporne, iż właścicielem spornych nieruchomości był G.A., który umarł 17 stycznia 1946 r. Oznacza to, że w dniu 24 listopada 1945 r., tj. w dacie wejścia w życie dekretu w dniu 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279) wymieniony G.A. utracił własność nieruchomości; pozostał on jednak nadal posiadaczem tej nieruchomości i to posiadaczem samoistnym. Zasadnie bowiem przyjął Sąd Okręgowy, że mimo użytkowania nieruchomości przez córkę G.A., tj. N.G. i jej męża, były właściciel nie utracił samoistnego posiadania. Objęcie rzeczy (nieruchomości) w posiadanie samoistne, a także kontynuowanie tego posiadania przez osobę, która nie jest jej właścicielem, zakłada określoną świadomość posiadania, będący wyobrażeniem o przysługującym mu prawie własności. Samo bowiem tylko faktyczne władanie pozbawione woli ukierunkowanej na treść i zakres prawa własności, jest i pozostaje tylko samym faktycznym władaniem. Każdy samoistny posiadacz obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że z przyczyn usprawiedliwionych uważa się za właściciela albo dlatego, że chce rzeczą władać dla siebie jak właściciel, chociaż wie, że nie jest właścicielem. W związku z tym mówi się o posiadaniu w dobrej lub w złej wierze. Kryterium oceny charakteru posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary, jako warunku nabycia własności nieruchomości w krótszym (20 lat) lub dłuższym (30 lat) terminie jest stan świadomości posiadacza w chwili uzyskania posiadania. Późniejsza zmiana posiadania w złej wierze na posiadanie w dobrej wierze (i odwrotnie) nie ma wpływu na długość okresu potrzebnego do nabycia własności przez zasiedzenie.

Jeśli więc G.A. utracił prawo własności z dniem 24 listopada 1945 r., lecz zachował jej samoistne posiadanie, to istotne znaczenie dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy ma ocena, czy owo samoistne posiadanie G.A. po 24 listopada 1945 r. było posiadaniem w dobrej, czy w złej wierze, to decyduje o tym, czy przy uwzględnieniu art. 176 k.c. i art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie (...) zasiedzenia mogło nastąpić bądź z dniem 27 maja 2000 r., czy z dniem 27 maja 2005 r.

Sąd Okręgowy – przyjmując tradycyjne pojęcie dobrej wiary przywrócone uchwałą składu 7 sędziów SN z dnia 6.12.1991 r. III CZP 108/91, OSNCP 1992, nr 4 poz. 48 – uznał, że samoistne posiadanie G.A. po dniu 24 listopada 1945 r. było posiadaniem w dobrej wierze. Tą ocenę kwestionuje się w skardze kasacyjnej i w istocie jest to podstawowy zarzut. Jest niewątpliwe, że to tradycyjne ujęcie dobrej wiary oznacza, że za posiadacza nieruchomości w dobrej wierze należy uważać tego, kto błędnie, ale w danych okolicznościach w sposób usprawiedliwiony jest przekonany, iż przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Problem oceny dobrej wiary posiadacza, który utracił prawo własności po wejściu w życie dekretu o użytkowaniu i własności gruntów warszawskich, był już przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego. W postanowieniu z dnia 25.01.2006 r. I CK 233/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 173) Sąd Najwyższy przyjął pogląd według którego właściciel nieruchomości z chwilą utraty własności z dniem wejścia w życie cytowanego dekretu stał się posiadaczem nieruchomości w złej wierze, bez względu na to, kiedy dowiedział się o wejściu w życie tego dekretu (*ignoratio iuris nocet*), w związku z czym okres posiadania potrzebny do zasiedzenia wynosi 30 lat i mógł być skrócony do 15 lat na podstawie art. 10 ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie (...). To stanowisko należy podzielić, jeżeli uwzględnić samą istotę dobrej wiary w wąskim, tradycyjnym ujęciu. Odnosząc to do okoliczności niniejszej sprawy oznacza to, że bieg zasiedzenia mógł upłynąć z dniem 27.05.2005 r. Nie byłoby więc przeszkód do stwierdzenia zasiedzenia gdyby nie fakt, że uczestnik postępowania m.st. Warszawa w dniu 25.05.2005 r. wniosło skargę windykacyjną, co spowodowało przerwanie biegu zasiedzenia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Przyjmując odmienną ocenę prawną Sąd Okręgowy nie rozważał tej okoliczności, szczególnie nie dokonał oceny, czy w okolicznościach

niniejszej sprawy, podniesienie zarzutu przerwania biegu zasiedzenia nie pozostaje w sprzeczności z art. 5 k.c. Rzecz w tym, że z jednej strony wniesienie skargi windykacyjnej z mocy prawa powoduje przerwanie biegu zasiedzenia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w związku z art. 175 k.c.), z drugiej strony jednak nie sposób pominąć następujących okoliczności, które zaistniały w niniejszej sprawie tj. wytoczenia powództwa w toku niniejszego postępowania na 2 dni przed upływem okresu zasiedzenia w złej wierze (27.05.2005 r.), faktu, że sporna nieruchomość była własnością G.A. od 1890 r. do 24 listopada 1945 r., faktu że po tej dacie była i pozostaje w posiadaniu jego następców prawnych. W okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób a priori wykluczyć uznania zarzutu przerwania biegu zasiedzenia za kolidujący z art. 5 k.c.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. orzeczono jak w sentencji.