

Sygn. akt I CSK 419/07

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 marca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Antoni Górski

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z wniosku S.S.

przy uczestnictwie Miasta W. i W. S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 marca 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Miasta W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 25 kwietnia 2007 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

W sprawie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości położonych w W. oznaczonych jako działka nr 220 o pow. 803 m kw. zabudowana domem oraz jako działka nr 221 o pow. 330 m kw. niezabudowana. Sąd Okręgowy drugiej instancji po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji Miasta Stołecznego Warszawy – uczestnika postępowania oddalił apelację. Prawomocne postanowienie stwierdzające nabycie z dniem 28 maja 2005 r. tych nieruchomości wskutek zasiedzenia przez małżonków S. S. i W. S. uwzględniało następujące okoliczności:

Nieruchomości stanowiące całość gospodarcza są położone na terenie podlegającym działaniu przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m. st. Warszawy i zostały objęte przez Miasto w posiadanie. Poprzednia właścicielka złożyła wniosek o przyznanie prawa do gruntu stosownie do art. 7 ust. 1 dekretu, a następnie w roku 1949 sprzedała dom nieżyjącym obecnie rodzicom W. S., którzy objęli we władanie całą nieruchomość (o większym wówczas obszarze niż w chwili obecnej). Właściciele domu wyodrębnili w 1961 r. samodzielne lokale i własność jednego z nich przenieśli na syna W. S. Po zawarciu w 1972 r. związku małżeńskiego przez W. i S., wnioskodawczyni również zamieszkała w omawianym domu. Całą nieruchomością, tj. domem i gruntem członkowie rodziny S. władali jak właściciele. Po śmierci drugiego z rodziców uczestnika postępowania, posiadaczami samoistnymi całości byli małżonkowie S. i W. S. W 1986 r. została wydana decyzja o ustanowieniu użytkownika wieczystego działki nr 220 na rzecz W. S. i żyjącej jeszcze jego matki W. Decyzja przewidywała zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, jednak akt notarialny nie został sporządzony. W dniu 20 września 2005 r. Miasta Stołeczne Warszawy wniosło pozew o wydanie nieruchomości oznaczonej jako działka nr 220.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstawy do dokonania odmiennych ustaleń faktycznych albo odmiennej oceny posiadania jako samoistnego niż w pierwszej instancji. Odpowiadając na zarzut apelacji dotyczący końcowego terminu zasiedzenia, sąd odwoławczy odrzucił zapatrywanie Miasta St. Warszawy, jakoby upływ tego terminu mógł nastąpić dopiero w dniu 28 października 2005 r.

z konsekwencjami w postaci przerwania jego biegu przez wniesienie powództwa windykacyjnego.

Skarga kasacyjna Miasta St. Warszawy oparta na pierwszej podstawie zarzuca błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie kodeksu cywilnego w związku z art. 172 k.c. i w związku z art. 176 § 1 i 2 k.c., polegające na przyjęciu początku biegu terminu zasiedzenia na 27 maja 1990 r. zamiast na dzień 1 października 1990 r.

Skarżący domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia i poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego oraz orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie wniosku o zasiedzenie oraz zasądzenia kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przytoczona przez uczestnika Miasta stołeczne Warszawy podstawa skargi określa granice jej rozpoznania (art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c.) do zagadnienia, czy art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz. U. poz. 321, dalej: ustawy zmieniającej) stosuje się do posiadania w okresie bezpośrednio poprzedzającym uchylene art. 177 k.c. w odniesieniu do gruntu, który od dnia 27 maja 1990 r. przestał być własnością państwa, a stał się z mocy prawa własnością jednostki samorządu terytorialnego, tj. miasta Warszawy (art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. poz. 191).

Twierdzącą odpowiedź skarżąca opiera na kilku powołanych orzeczeniach Sądu Najwyższego, w tym - na fragmentach uzasadnienia uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 31 stycznia 2002 r. (III CZP 72/01), wyjaśniającej kwestię, czy okres posiadania przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych dolicza się do okresu, o który skraca się termin zasiedzenia nieruchomości państwowej oraz czy okres posiadania przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych uwzględnia się przy ustalaniu czasu posiadania niezbędnego do zasiedzenia takiej nieruchomości. Sąd Najwyższy na obydwa pytania odpowiedział przecząco, jednak nie rozstrzygał wprost dalszej wątpliwości wyłaniającej się przy stosowaniu art. 10,

dotyczącej zależności między art. 10 ustawy zmieniającej a przepisem art. 5 wymienionej wyżej ustawy z 10 maja 1990 r. uwłaszczającej jednostki samorządu terytorialnego. Cytowane w skardze zdanie z uchwały sygn. III CZP 72/01 stwierdzające, iż z art. 10 wynika, że w wypadkach nim objętych zasiedzenie biegnie od dnia chylenia art. 177 k.c., tj. od dnia 1 października 1990 r., nakazywało ustalić wpraw, które „wypadki” czyli stany faktyczne są objęte tym przepisem.

Temu zagadnieniu poświęcona była inna uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 19 stycznia 2006 r. III CZP 100/05, OSNC 2006/6/95, wyjaśniająca bieg terminu zasiedzenia nieruchomości państwowej, która została zbyta na rzecz osoby fizycznej w okresie obowiązywania regulacji wyłączającej nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości państwowych. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w takim wypadku zasiedzenie biegnie od dnia utraty przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej, ale zgodnie z art. 10, termin zasiedzenia ulega skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwową, lecz nie więcej niż o połowę. Potrzeba rozstrzygnięcia w składzie powiększonym Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego wynikała z niezamieszczenia w ustawie przepisu regulującego bieg przed 1 października 1990 r. zasiedzenia nieruchomości, która wcześniej stała się przedmiotem własności innej osoby niż Skarb Państwa. Milczenie ustawodawcy odnośnie do tej kwestii było jednak zrozumiałe, jeżeli uwzględni się, że źródłem problemu intertemporalnego wynikającego z ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie kodeksu cywilnego nie był art. 172 k.c., lecz art. 177 k.c., a ściślej jego uchylenie. Przepis ten dotyczył, jak wiadomo, nieruchomości będących przedmiotem własności państwowej i w tym zakresie uchylał skutki posiadania samoistnego przewidziane w art. 172 § 1 albo § 2 k.c., czyli nabycie własności z mocy prawa. Uchylenie zakazu z dniem 1 października 1990 r. wywoływało pytanie, kiedy posiadacz władający nieruchomością jak właściciel uzyska prawo własności. Rozwiązanie przyjęte w art. 10, wzorowane w znacznej mierze na art. XXXIV dekretu z 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. poz. 321) w interesie Skarbu Państwa i jego następców przyjęło skracanie okresu potrzebnego do zasiedzenia. Nie oznacza to jednak, że ustawa z 28 lipca 1990 r. jednocześnie ograniczała w jakikolwiek sposób hipotezę art. 172 k.c., wyłączając

jego stosowanie do innych właścicieli niż Skarb Państwa. Takiego przypuszczenia nie usprawiedliwia tekst któregokolwiek przepisu ustawy uchylającej art. 177 k.c. ani intertemporalny charakter art. 10.

Przejęcie z mocy prawa własności nieruchomości państwowych na inne osoby, w tym na jednostki samorządu terytorialnego spowodowało wyłączenie ich spod działania zakazu ustanowionego w art. 177 k.c. Z chwilą uchylecia tego przepisu rozważanie skutków czasowych zmiany stanu prawnego mogło odnosić się do okresu, w którym art. 177 k.c. (a przedtem inne przepisy ustanawiające taki zakaz) obowiązywał i ten okres został poddany regulacji intertemporalnej, przyznającej przywilej skrócenia terminu, natomiast posiadanie nieruchomości przez osoby niebędące właścicielami po 27 maja 1990 r. oceniane pod kątem biegu zasiedzenia podlegało unormowaniu podstawowemu zawartemu w art. 172 k.c. Wymieniony przepis nie czyni różnic w dopuszczalności i biegu terminów ze względu na osobę właściciela lub tytuł jego własności, dlatego Miasto St. Warszawy, stając się właścicielem na podstawie ustawy, musiało się liczyć ze skutkami upływu czasu posiadania jego nieruchomości przez inne osoby. Nie można przy tym podzielić zapatrywania wyrażanego w skardze, jakoby przyjęcie daty 27 maja 1990 r. jako początkowej, pozbawiało skarżącego skutecznej ochrony swojego prawa. W rzeczywistości termin zasiedzenia (przy zastosowaniu przywileju skrócenia ustanowionego w art. 10 ustawy zmieniającej) upływał po kilkunastu latach od przywrócenia jednostkom samorządu terytorialnego własności nieruchomości gruntów i nie może być uznany za niewystarczający do ustalenia stanu władania i przeciwdziałania skutkom dawności.

Zagadnienie początku biegu zasiedzenia po uchyleniu art. 177 k.c. zostało szczegółowo wyjaśnione w uchwale III CZP 100/05. W jej uzasadnieniu Sąd Najwyższy stwierdził, że w razie zbycia przez państwo nieruchomości, dokonanego przed uchyleciem art. 177 k.c., nie powstawał problem intertemporalny, lecz kwestia oceny zmiany stanu faktycznego doniesłego dla zasiedzenia według obowiązującego prawa w przypadkach przeniesienia przed uchyleciem art. 177 k.c. własności nieruchomości państwowych znajdujących się w posiadaniu innych osób na podmioty z sektora niepaństwowego. Oceny te podziela również skład orzekający w rozpoznawanej sprawie.

Zmierzając do podważenia trafności uchwały z 19 stycznia 2006 r., III CZP 100/05 skarżący przypisuje szczególne znaczenie zastosowaniu w drodze analogii art. XLII przepisów prowadzących kodeks cywilny, pomijając jednak zasadniczy motyw tej części uzasadnienia uchwały składu powiększonego, tj. wyjaśnienie ratio legis tego przepisu i dopuszczalność stosowania analogii, ze względu na pogląd wyrażony w uzasadnieniu postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2004 r., II CK 337/03.

Z tych przyczyn nie można uznać, że skarga kasacyjna została oparta na usprawiedliwionej podstawie, co wymagało jej oddalenia (art. 398<sup>14</sup>) k.p.c.