

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 marca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku Andrzeja S.

przy uczestnictwie Miasta Stołecznego Warszawy, Joanny i Izabelli S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 4 marca 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Miasta Stołecznego Warszawy

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 23 listopada 2009 r.,

- 1. uchyla zaskarżone postanowienie i apelację oddala;**
- 2. ustala, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy oddalił wniosek wnioskodawcy – A. S. o stwierdzenie nabycia przez niego własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 28 o pow. 217 m<sup>2</sup> (bliżej opisanej w postanowieniu tego Sądu) przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r.

Sąd ten ustalił, że współwłaścicielami budynku mieszkalnego (położonego przy ul. K. 101) byli K. G. i J. P. (jako spadkobiercy rodziców). Władali oni także działką nr 28, na której znajdował się budynek z chwilą – jak stwierdzono – przejścia na nich prawa własności nieruchomości budynkowej. Działka ta stała się w dniu 21 listopada 1945 r. własnością gminy, a następnie – Skarbu Państwa. W dniu 12 marca 1980 r. K. G. i J. P. zawarli z A. S. (wnioskodawcą) umowę zamiany, na mocy której zobowiązali się przenieść na rzecz A. S. własności budynku wraz z użytkowaniem wieczystym gruntu. Umowę tę wykonano w czerwcu 1980 r. Małżonkowie A. i Izabela S. władali wspólnie budynkiem i nieruchomością gruntową do czasu rozwiązania związku małżeńskiego w 1991 r., przy czym małżonkowie umówili się, że żona przeprowadzi się do innego mieszkania, natomiast A. S. zamieszka w spornym budynku wraz z dziećmi. Na mocy takiego porozumienia się A. S. samodzielnie władał nieruchomością gruntową i budynkiem w czasie wykonywania władztwa nad nieruchomością. A. S. zbudował nowe ogrodzenie gruntu, posadził drzewo, dbał o roślinność i staw. Nieruchomość przeszła w dniu 27 maja 1990 r. na własność Gminy w wyniku komunalizacji i Gmina ta została wpisana do księgi wieczystej jako właściciel gruntu. W dniu 27 maja 2005 r. wpłynął do sądu pozew m.st. Warszawy przeciwko Izabeli i Andrzejowi S. o wydanie nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie.

W ocenie Sądu Rejonowego, wnioskodawca A. S. może doliczyć czas posiadania swojej pierwszej żony w zakresie jej udziału (po wydaniu budynku wraz z gruntem mężowi przez I. S.), może też doliczyć okres posiadania dawnych spadkobierców właścicieli nieruchomości (będących samoistnymi jej posiadaczami po śmierci ich rodziców w 1959 r.). Nieruchomość utraciła status własności państwowej w dniu 27 maja 1990 r. Oznacza to, że bieg terminu zasiedzenia tej nieruchomości zaczął biec już od dnia 27 maja 1990 r. Grunt znajdował się w nieprzerwanym samoistnym posiadaniu wnioskodawcy i jego poprzedników

prawnych od 1959 r., toteż termin zasiedzenia upłynął (po odpowiednim skróceniu) w dniu 27 maja 2005 r. Posiadanie było jednak wykonywane w złej wierze. Złożony w dniu 27 maja 2005 r. pozew spowodował przerwanie biegu zasiedzenia (art. 175 k.c.), a nie było podstaw do zastosowania w tym zakresie art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy uwzględnił apelację wnioskodawcy, zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek o zasiedzenie. Sąd ten uznał, że wnioskodawca był wyłącznym samoistnym posiadaczem nieruchomości, a ustalony stan faktyczny (los prawny nieruchomości gruntowej) pozwala stwierdzić, że objął on nieruchomość we władanie jako posiadacz w dobrej wierze. Chroniło go bowiem domniemanie dobrej wiary (art. 2268 k.c. Napoleona, stanowiący odpowiednik art. 8 przepisów ogólnych prawa cywilnego z 1946 r. i następnie art. 7 k.c.) oraz domniemanie ciągłości posiadania (art. 2234 k.c. Napoleona, odpowiednik art. 299 § 1 prawa rzeczowego z 1946 r., obecnie – art. 340 k.c.). Do zasiedzenia posiadanej nieruchomości mogło dojść dopiero po uchyleniu art. 177 k.c. w 1990 r. Nieruchomość ta w wyniku komunalizacji stała się nieruchomością komunalną w dniu 27 maja 1990 r. Interpretując art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że bieg terminu zasiedzenia spornej nieruchomości należy liczyć od dnia 1 października 1990 r. W tej sytuacji powództwo Gminy o wydanie nieruchomości nie przerwało biegu zasiedzenia, ponieważ bieg ten zakończył się w 2000 r., a powództwo wytoczono dopiero w maju 2005 r.

W skardze kasacyjnej Miasta Stołecznego Warszawy podnoszono zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 516 k.p.c. i w zw. z art. 361 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c., art. 233 k.p.c. i art. 229 k.p.c. Wskazywano także na naruszenie prawa materialnego tj. art. 2268 k.c. Napoleona, art. 7 k.c. i art. 172 k.c. Skarżąca wносиła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie może być brany pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym z racji reguły wyrażonej w art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. Sąd Apelacyjny może dokonywać oceny prawnej zebranego materiału dowodowego

w świetle niepodnoszonych w apelacji przepisów prawa materialnego, toteż zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. nie może być uznany za uzasadniony.

Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika to, że Sąd drugiej instancji podzielił zasadnicze ustalenia Sądu pierwszej instancji dotyczące posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych. Podzielił też ocenę tego Sądu o wyłączności i samoistności takiego posiadania przez wnioskodawcę w okresie biegu zasiedzenia (art. 172 k.c.). Przyjął jednak, że posiadanie to było posiadaniem w dobrej wierze, ponieważ – jak wywiódł – ustalenia dobrej lub złej wiary dokonuje się „w oparciu o obowiązujące przepisy w dacie oceny, a zatem w roku 1945”, a obowiązujący wówczas stan prawny przewidywał domniemanie dobrej wiary posiadacza i domniemanie ciągłości posiadania, przy czym oba te domniemania nie zostały obalone w toku postępowania i przemawiają na rzecz wnioskodawcy.

Wywód Sądu Okręgowego nie może prowadzić do uzasadnienia stanowiska, że wnioskodawca A. S. „objął nieruchomość jako posiadacz w dobrej wierze” i to w związku z pozostawaniem jego poprzedników prawnych także w dobrej wierze. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwaliło się już trafne stanowisko, że właściciel nieruchomości, który utracił jej własność z chwilą wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279), jeżeli nadal włada nieruchomością, pozostaje jej posiadaczem w złej wierze (zob. np. ostatnio – postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2010 r., I CSK 35/10, niepubl., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2010 r., I CSK 322/09 oraz powołane tam inne orzeczenia). Jeżeli kryterium oceny charakteru posiadania z punktu widzenia złej lub dobrej wiary (art. 172 § 1 i § 2 k.c.) jako przesłanki nabycia własności w dłuższym lub krótszym terminie jest stan świadomości posiadacza w chwili uzyskania posiadania (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2003 r., III CZP 35/03, Prokuratura i Prawo. Orzecznictwo 2004, z. 2, poz. 32; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2002 r., III CKN 2006/01, niepubl.), to poprzednicy prawni wnioskodawcy (b. właściciela gruntu) nie nabyli posiadania w dobrej wierze, tracąc własność gruntu w dniu 24 listopada 1945 r. ex lege. W konsekwencji wnioskodawcę – jako kolejnego posiadacza gruntu (od 1974

r.) – należało uważać za posiadacza samoistnego w złej wierze ze wszystkimi konsekwencjami prawnymi wynikającymi z tego stanu rzeczy.

Nie można też podzielić interpretacji art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (...), przyjętej w końcowym fragmencie uzasadnienia zaskarżonego postanowienia (s. 3 i 4). W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje trafne stanowisko, że bieg terminu zasiedzenia nieruchomości nabytej przez gminę na podstawie przepisów z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym (...) (Dz. U. Nr 32, poz. 199 ze zm.) rozpoczyna się w dniu 27 maja 1990 r. (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2007 r., I CSK 186/07, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2008 r., I CSK 419/07, niepubl.). W rezultacie należy przyjąć, że 30-letni termin zasiedzenia nieruchomości posiadanej przez wnioskodawcę skończył bieg w dniu 27 maja 2005 r. (art. 172 § 2 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r.).

Wytoczenie przez właściciela nieruchomości (Miasto Stołeczne Warszawa) powództwa windykacyjnego m. in. przeciwko wnioskodawcy w dniu 27 maja 2005 r. doprowadziło do przerwania biegu terminu zasiedzenia określonego w art. 172 § 2 k.c. (art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Powództwo to zostało bowiem wytoczone w okresie biegu terminu zasiedzenia. W tej sytuacji istniały uzasadnione podstawy uchylenia zaskarżonego postanowienia i oddalenia wniosku wnioskodawcy. O kosztach postępowania (apelacyjnego i kasacyjnego) orzeczono stosownie do art. 520 § 1 k.p.c.