

POSTANOWIENIE

Dnia 6 września 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku H. D. i M. K.
przy uczestnictwie Miasta Stołecznego Warszawy
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 6 września 2012 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 26 września 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2011 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek H. D. i M. K. o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 27 maja 2000 r. własności nieruchomości położonej przy ul. M. 7, o powierzchni 1140 m. kw., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą Kw /.../.

Jak ustalił Sąd Rejonowy, T. K. oraz G. i H. K. nabyli 13 kwietnia 1932 r. po połowie od M. K. większą niezabudowaną nieruchomość. T.K. objął w posiadanie część tej nieruchomości położoną przy ul. M., a rodzice wnioskodawców G. K. i H. K. objęli w posiadanie działkę położoną przy ul. M. 7, której dotyczy wniosek. Postawili na niej budynek mieszkalny, który uległ zniszczeniu w powstaniu warszawskim. W 1945 r. rodzice wnioskodawców przystąpili do jego odbudowy i ponownie zamieszkali w nim wraz z dziećmi. Przedmiotowa nieruchomość na skutek wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm. dalej jako dekret warszawski) stała się własnością gminy miasta stołecznego Warszawy, a następnie w 1950 r. przeszła na własność Skarbu Państwa. O istnieniu dekretu warszawskiego rodzice wnioskodawców dowiedzieli się najpóźniej w 1947 r., natomiast M. K. w latach pięćdziesiątych, a H. D. w latach siedemdziesiątych dwudziestego wieku. G. K. zmarł 7 marca 1957 r., a H. K., która zmarła 9 stycznia 2000 r., do chwili śmierci mieszkała razem z dziećmi na przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawcy i ich rodzice traktowali nieruchomość jako własną. W 1986 r. H. K. wraz z L. K. złożyła wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego przy ul. M. 5a i 7. Do czasu zamknięcia rozprawy nie zapadło w tej sprawie ostateczne rozstrzygnięcie. Dnia 19 maja 2005 r. Miasto Stołeczne Warszawa wniosło pozew przeciwko H. K., H. D. oraz M.K. o wydanie przedmiotowej nieruchomości.

Na tej podstawie Sąd Rejonowy przyjął, że zarówno wnioskodawcy jak i ich rodzice mieli świadomość działania dekretu warszawskiego a wobec tego posiadanie wnioskodawców od początku miało charakter posiadania w złej wierze. W ocenie Sądu zostało obalone domniemanie dobrej wiary wynikające z art. 7 k.c. Do dnia nowelizacji Kodeksu cywilnego dokonanej z dniem 1 października 1990 r.

(ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny Dz. U. Nr 55, poz. 321 - dalej jako ustawa z dnia 2 lipca 1990 r.) i uchylenia art. 177 k.c. obowiązywał zakaz nabywania przez zasiedzenie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Na podstawie art. 10 tej ustawy Sąd Rejonowy przyjął, że przedmiotowa nieruchomość, skomunalizowana z dniem 27 maja 1990 r., mogła być od tego dnia przedmiotem zasiedzenia. Od tej daty zaczyna biec termin zasiedzenia skrócony maksymalnie o połowę, przy zastosowaniu obecnie obowiązującego trzydziestoletniego posiadania przy złej wierze. Oznacza to, że termin zasiedzenia mógł upłynąć najwcześniej z dniem 27 maja 2005 r. Zasiedzenie nie mogło jednak nastąpić ponieważ okres zasiedzenia został przerwany w dniu 25 maja 2005 r., bowiem w tej dacie Miasto Stołeczne Warszawa wniosło przeciwko H. i M. K. pozew o wydanie przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska wnioskodawców, że wniesienie pozwu o wydanie nieruchomości stanowiło naruszenie art. 5 k.c.

W apelacji od tego orzeczenia wnioskodawcy zarzucili między innymi naruszenie art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie oraz art. 172 k.c. przez przyjęcie, że byli oni posiadaczami samoistnymi w złej wierze, pomimo że ich poprzednicy prawni byli posiadaczami w dobrej wierze.

Sąd Okręgowy uwzględniając apelację wnioskodawców zmienił zaskarżone postanowienie Sądu pierwszej i stwierdził, że wnioskodawcy nabyli z dniem 27 maja 2000 r. przez zasiedzenie po 1/2 części własność przedmiotowej nieruchomości. Sąd Okręgowy podzielił w całości ustalenia Sądu pierwszej instancji odnośnie samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych. Podkreślił, że istnienie dobrej bądź złej wiary ma znaczenie nie przez cały okres posiadania ale w chwili objęcia w posiadanie nieruchomości. O samoistnym posiadaniu można mówić od dnia wejścia w życie dekretu warszawskiego tj. od dnia 21 listopada 1945 r., albowiem z tym dniem utracili oni prawo własności nieruchomości, pozostając nadal jej posiadaczami. W ocenie Sądu, zgromadzony materiał dowodowy nie dawał podstaw do ustalenia, że G. i H. K. mieli wówczas świadomość skutków w/w dekretu. Nie można też przesądzać automatycznie o złej wierze posiadacza w oparciu o zasadę *ignorantia iuris nocet*. Ocena powinna uwzględniać okoliczności konkretnej sprawy, a nie jedynie zasady kreującej pewną

fikcję, wywodzoną z powinności zaznajomienia się z obowiązującymi przepisami prawa. Dla skutecznego obalenia domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c. konieczne jest przeprowadzenie dowodu, że posiadacz (poprzedni posiadacz) objął posiadanie, wiedząc, że właścicielem nie jest przy czym nie można uznać za wystarczające hipotetyczne założenie, że taką wiedzę powinien mieć. Jak podkreślił Sąd, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dał podstaw do takiego ustalenia. Realia trudnego życia w powojennej Polsce poddają w wątpliwość świadomość poprzedników prawnych wnioskodawców, co do wejścia w życie dekretu warszawskiego i jego skutków, jak również brak takiej świadomości nie może być oceniany negatywnie, lecz powinien być uznany za usprawiedliwiony. Dlatego, zdaniem sądu, wystarczające do zasiedzenia własności było zachowanie dwudziestoletniego okresu samoistnego posiadania nieruchomości. Ponieważ termin zasiedzenia rozpoczął bieg w chwili utraty przez nieruchomość statusu nieruchomości państwowej, Sąd uznał, że wnioskodawcy nabyli własność nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2000 r.

Uczestnik postępowania Miasto Stołeczne Warszawa wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji. W ramach podstawy wymienionej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. uczestnik zarzucił naruszenie art. 234 k.p.c. Ponadto, zdaniem skarżącego, doszło do naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 176 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. oraz art. 7 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu istnienia dobrej wiary G. i H. K. w chwili objęcia we władanie przedmiotowej nieruchomości i ustalenie, że zasiedzenie nieruchomości nastąpiło z dniem 27 maja 2000 r. Wnoszący skargę zarzucił też naruszenie art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez ich niezastosowanie pomimo wykazania przerwania biegu zasiedzenia przez wniesienie dnia 25 maja 2005 r. pozwu o wydanie przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna uczestnika zasługuje na uwzględnienie.

Niesłusznie jednak zarzuca się w niej przyjętą przez Sąd zasadę doliczania okresu posiadania gruntu państwowego objętego komunalizacją, dokonaną z dniem 27 maja 1990 r.

Do tej kwestii odniósł się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 czerwca 2012 r. (sygn. akt I C 590/11, niepubl.). Przyjął w nim trafnie, że art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. ma zastosowanie do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym. Stanowisko to prezentowane jest od dawna w judykaturze Sądu Najwyższego. W uzasadnieniu uchwały z dnia 13 stycznia 1995 r., (sygn. akt III CZP 174/94 (OSNC 1996, nr 1, poz. 2) 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.

W należącym do tego samego nurtu orzecznictwa postanowieniu z dnia 20 maja 2004 r., II CK 337/03 (OSP 2005, nr 6, poz. 77) Sąd Najwyższy przyjął, że zastosowanie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r., do nieruchomości państwowej będącej przedmiotem komunalizacji, jest wynikiem 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. Z kolei w postanowieniu z dnia 6 marca

2008 r. (sygn. akt I CSK 419/07, niepubl.) Sąd Najwyższy wskazał, że przejście 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. Przedstawiony kierunek wykładni zyskał aprobatę w doktrynie i jest kontynuowany w judykaturze, a 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 z dnia 28 lipca 1990 r., termin ich zasiedzenia ulega skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwową, nie więcej jednak niż o połowę (zob. postanowienia (zob. tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 października 2007 r., I CSK 231/07, niepubl.; zob. też postanowienia z dnia 12 września 2007 r., I CSK 186/07 niepubl.; z dnia 6 marca 2008 r., I CSK 419/07, niepubl.; z dnia 17 kwietnia 2008 r., sygn. akt I CSK 539/07, niepubl.; z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 247/10, niepubl.; z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 293/10, niepubl.;).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podobnie ocenia się konsekwencje zbycia przed dniem 1 października 1990 r. nieruchomości państwowej. Zasiedzenie biegnie wówczas od dnia utraty przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej; termin zasiedzenia ulega skróceniu w drodze analogii do art. XLII p.w.k.c. oraz art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r., w którym nieruchomość była własnością państwową, lecz nie więcej niż o połowę (zob. m. in. postanowienie Sądu Najwyższego 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 podsumowaniu dotychczasowych rozważań, należy uznać za nieuzasadniony zarzut zastosowania art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r., oparty na stwierdzeniu, że w dniu 27 maja 1990 r. przepis ten jeszcze nie obowiązywał, albowiem ustawa zmieniająca Kodeks cywilny weszła w życie dopiero 1 października 1990 r.

Słusznie natomiast, zarzuca się w skardze kasacyjnej przyjęcie, że wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nie zostało obalone wobec G. i H. K., którzy z dniem wejścia w życie dekretu warszawskiego, czyli z dniem 24 listopada 1945 r., utracili prawo własności przedmiotowej nieruchomości, pozostając jedynie jej samoistnymi posiadaczami. Dla oceny charakteru posiadania, z punktu widzenia dobrej lub złej wiary, jako przesłanki nabycia własności nieruchomości, decydujący jest stan świadomości posiadacza w chwili uzyskania posiadania. Późniejsze zmiany w tym zakresie nie mają znaczenia dla ustalenia okresu posiadania niezbędnego do zasiedzenia własności. Zagadnienie charakteru posiadania nieruchomości w zakresie istnienia dobrej lub złej wiary dotychczasowego właściciela nieruchomości, który utracił prawo własności w następstwie wejścia w życie dekretu warszawskiego, było wielokrotnie przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego (zob. postanowienia z dnia 25 stycznia 2006 r., I CK 233/05, OSNC 2006, Nr 10, poz. 173; Z dnia 5 grudnia 2007 r. I CSK 300/07, OSNC – ZD 2008, Nr 3, poz. 91; 11 lutego 2010 r., I CSK 322/09, niepubl.; z dnia 1 grudnia 2010 r., I CSK 35/10, niepubl.; z dnia 4 marca 2011 r. I CSK 293/10, niepubl.). Utrwaliło się w nich trafne stanowisko, że właściciel nieruchomości, który utracił jej własność z chwilą wejścia w życie dekretu warszawskiego jeżeli nadal włada nieruchomością, staje się jej posiadaczem w złej wierze. Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w niniejszej sprawie przychylił się do tego stanowiska i podzielił argumenty, przytaczane w dotychczasowych orzeczeniach. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 stycznia 2006 r. wskazał, że nowoczesne systemy prawne korzystają tradycyjnie z maksymy *ignorantia iuris nocet*, zaczerpniętej z rzymskiego dziedzictwa prawnego. Maksymę tę wykorzystuje także orzecznictwo sądowe (zob. np. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1998 r., II UKN 519/97, OSNAPUS 1999, nr 1, poz. 36) oraz Trybunał Konstytucyjny, który np. w uchwale z dnia 7 marca 1995 r., W 9/94 (OTK

Zb.Urz. 1995, nr 1, poz. 20) wyraził pogląd, że funkcjonowanie prawa, zwłaszcza w demokratycznym państwie prawnym, opiera się na założeniu, iż wszyscy adresaci obowiązującej normy prawnej - a więc zarówno podmioty obowiązane do jej przestrzegania, jak i organy powołane do jej stosowania - znają jej właściwą treść (tzw. fikcja powszechnej znajomości prawa) i że nikt nie może uchylić się od ujemnych skutków naruszenia tej normy na tej podstawie, że normy tej nie znał lub rozumiał ją opacznie (*ignorantia iuris nocet*).

Zgodnie z przytoczoną zasadą, nie można się tłumaczyć nieznaną treścią prawa należycie ogłoszonego, przyjmuje się bowiem, że każdy zainteresowany treścią adresowanych do niego norm prawnych ma możliwość zapoznania się z obowiązującymi aktami prawnymi. Przyjęcie fikcji powszechnej znajomości przepisów prawnych zamieszczonych w należycie ogłoszonych i obowiązujących aktach prawnych jest konieczne ze względu na pewność i bezpieczeństwo obrotu prawnego.

Ma ona znaczenie z punktu widzenia stanu świadomości posiadacza w chwili objęcia nieruchomości w posiadania kwalifikacji posiadania z punktu widzenia jego dobrej lub złej wiary.

Sam Kodeks cywilny nie definiuje tych pojęć. W najnowszym orzecznictwie sądowym odwołującym się do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r. (sygn. akt III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4 poz. 48) przyjmuje się, także w odniesieniu do instytucji posiadania tzw. tradycyjne rozumienie dobrej wiary, które oznacza uzasadnione okolicznościami przekonanie posiadacza o przysługiwaniu mu prawa, które faktycznie wykonuje. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza więc jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2006 r., II CK 3/06, niepubl.; z dnia 11 marca 2009 r., I CSK 360/08, niepubl.; z dnia 4 grudnia

2009 r., III CSK 79/09, niepubl.). Fikcja powszechnej znajomości prawa należycie ogłoszonego nakazuje przypisanie właścicielowi wiedzy co do skutków wejścia w życie dekretu warszawskiego, w tym także wiedzy o przejściu na własność gminy m. st. Warszawy z dniem wejścia w życie tego dekretu, wszystkich gruntów położonych na jej obszarze.

Jak słusznie podniósł Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 czerwca 2009 r. (sygn. akt I CSK 445/08, niepubl.), z faktu prawidłowego opublikowania aktu prawnego można zasadnie wyprowadzić wniosek, że akt ten był powszechnie znany, a w konsekwencji znane były również skutki jego wejścia w życie. Reguła ta dotyczy niewątpliwie również aktów o charakterze nacjonalizacyjnym, pozbawiających określone w nich podmioty prawa własności. Z uwagi na ich skutki i szeroki zakres zastosowania były one przy tym w praktyce powszechnie znane. Nie sposób z tego względu zakładać, że wejście w życie przepisów dekretu o gruntach warszawskich nie było znane wnioskodawczyni i jej poprzednikowi prawnemu. Przy innym założeniu zachodziłaby potrzeba wykazania, kiedy poszczególni adresaci norm prawnych zapoznali się faktycznie z ich treścią, co mogłoby okazać się niewykonalne i godziłoby ewidentnie w porządek prawny.

Dlatego nie przekonują motywy jakimi kierował się Sąd drugiej instancji przyjmując dobrą wiarę poprzedników prawnych wnioskodawców w chwili objęcia przez nich nieruchomości w posiadanie samoistne, tym bardziej, że nie zostały w sprawie wskazane żadne szczególne okoliczności, które odnosiłyby się tych osób.

Wobec tego uzasadniony jest, podniesiony w skardze kasacyjnej, zarzut naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 176 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. i art. 7 k.c. odnoszący się przyjęcia dobrej wiary poprzedników prawnych wnioskodawców do chwili objęcia przez nich nieruchomości w posiadanie samoistne.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. a także na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. postanowił jak wyżej.