

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. N., B. L., I. L. i B.K.  
przy uczestnictwie Miasta Stołecznego Warszawy  
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 4 marca 2016 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawczynie M. N.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.  
z dnia 30 kwietnia 2014 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. nie obciąża wnioskodawczynie M. N. kosztami postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek M. N., B. L., I.L. i B. K. o stwierdzenie nabycia przez N. i H. małż. N. z dniem 6 lipca 1961 r. przez zasiedzenie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. P. [...], oznaczonej numerem ewidencyjnym 90, ewentualnie o stwierdzenie nabycia tej nieruchomości w drodze zasiedzenia przez wnioskodawczynię z dniem 28 maja 2000 r.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 18 stycznia 1932 r. N. i H. małż. L. - na podstawie „dobrowolnej umowy przyrzeczenia kupna - sprzedaży” zawartej w zwykłej formie pisemnej z K. i J. małż. U. - objęli w posiadanie nieruchomość o pow. 663 m<sup>2</sup>, odpowiadającą działce oznaczonej obecnie w ewidencji nr 90 i objętej księgą wieczystą nr [...]. Na podstawie projektu zatwierdzonego w dniu 29 czerwca 1932 r., jeszcze przed wybuchem drugiej wojny światowej, wybudowali na tej nieruchomości budynek mieszkalny, który stanowił centrum życiowe rodziny i kolejnych pokoleń. Po wojnie nieruchomość została objęta przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.) i stała się własnością gminy m. st. Warszawy. Z kolei z dniem 13 kwietnia 1950 r., zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach władzy państwowej (Dz.U. Nr 14, poz. 130 ze zm.), stała się własnością Skarbu Państwa.

Dotychczasowi posiadacze i ich następcy prawni nadal korzystali z nieruchomości. Po odnowieniu ewidencji gruntów w 1980 r., jako władających wpisano N. L. oraz jej synów W. i J. Spadek po H. L. nabyła bowiem żona N. oraz synowie W. i J. L. W dniu 21 maja 1984 r. zmarła N. L., a spadek po niej nabyli synowie W. i J. po połowie. W. L. zmarł w dniu 22 stycznia 1996 r., a spadek po nim nabyła żona B. L. i córka M. L. po połowie. W dniu 23 maja 1999 r. zmarł J. L., a spadek po nim nabyły żona I. L. i córka B. K. po połowie.

W budynku przy ul. P. [...] od urodzenia mieszka M. N., która od 1986 r. opłaca należne podatki. Stały kontakt z nieruchomością utrzymują też B. L., I. L. i B. K., z tym że I. L. mieszka w W. przy ul. Z., a B. K. w Republice Federalnej Niemiec.

Z dniem 27 maja 1990 r. nieruchomości przy ul. P. [...] - co stwierdzono decyzją Wojewody Warszawskiego z dnia 31 sierpnia 1992 r. - stała się ponownie własnością m. st. Warszawy, a w dniu 25 maja 2005 r. m. st. Warszawa wytoczyło przeciwko B. L. i M. N. powództwo o wydanie nieruchomości. W dniu 22 sierpnia 2005 r. M. N. złożyła wniosek o stwierdzenie zasiedzenia spornej nieruchomości, lecz postępowanie w tej sprawie zostało umorzone postanowieniem z dnia 16 czerwca 2010 r.

Sąd Rejonowy stwierdził, że N. i H. małż. L. objęli nieruchomości w posiadanie w czasie obowiązywania na terenie m. st. Warszawy Kodeksu Napoleona, który przewidywał – w razie wejścia w posiadanie gruntu na podstawie tytułu nieważnego z powodu braku formy - trzydziestoletni termin zasiedzenia (art. 2265 i 2267). Bieg tego terminu rozpoczął się w dniu 18 stycznia 1932 r., a zatem nie upłynął do dnia 1 września 1939 r., wobec czego - zgodnie z art. 1 pkt 3 dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 21 lutego 1940 r. o wstrzymaniu i zawieszeniu biegu terminów (Dz.U. Nr 4, poz. 9) - uległ zawieszeniu. Przepisy Kodeksu Napoleona w części dotyczącej terminów zasiedzenia zostały uchylone z dniem 1 stycznia 1947 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.), który dla posiadaczy w złej wierze również przewidywał termin trzydziestoletni. Nie doszło więc do zasiedzenia nieruchomości przez N. i H. L. przed dniem wejścia w życie art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159 ze zm.), a następnie - art. 177 k.c. W świetle powołanych przepisów w okresie od dnia 21 lipca 1961 r. do dnia 1 października 1990 r. zasiedzenie nieruchomości Skarbu Państwa było wyłączone. Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.), jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po dniu wejścia w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie, jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym zasiedzenie było wyłączone, lecz nie więcej niż o połowę. W niniejszej sprawie termin zasiedzenia biegł od dnia komunalizacji, tj. od dnia 27 maja 1990 r. i ulega skróceniu o połowę, tj. o 15 lat. Zasiedzenie

mogłoby więc nastąpić nie wcześniej niż z dniem 27 maja 2005 r. Ze względu na to, że w dniu 25 maja 2005 r. m. st. Warszawa skierowało przeciwko M. N. i B. L. pozew o wydanie nieruchomości, nastąpiło przerwanie biegu zasiedzenia (art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c.). Z kolei zasiedzenie przez I. L. i B. K. nie mogło nastąpić z tej przyczyny, że wymienione nie były samoistnymi posiadaczkami nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczyni M. N., aprobuując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz ich ocenę prawną. Sąd Okręgowy podzielił też stanowisko Sądu pierwszej instancji, że wytoczenie przez uczestnika powództwa windykacyjnego krótko przed upływem terminu zasiedzenia nie może być uznane za nadużycie prawa.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni M. N., powołując się na podstawę określoną w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.c., wniosła o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy i stwierdzenie, że wnioskodawczyni w równych częściach nabyły przez zasiedzenie własność nieruchomości objętej żądaniem wniosku. Skarżąca wskazała na naruszenie art. 5 w związku z art. 123 i art. 175 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Problem dopuszczalności stosowania art. 5 k.c. w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia był przedmiotem obszernych rozważań Sądu Najwyższego w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 (OSNC 2008, nr 5, poz. 43). Sąd Najwyższy stanął w niej na stanowisku, że możliwość ochrony interesów byłych właścicieli nieruchomości w sprawach o zasiedzenie za pomocą konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego jest wyłączona. Podkreślił, że zarzut nadużycia prawa nie może być skutecznie podnoszony, gdy przepis prawa rozstrzyga w sposób jednoznaczny określoną sytuację, nie pozostawiając sądowi marginesu ocennego, nawet jeżeli można uznać, że dochodzi do pokrzywdzenia jednej ze stron. Artykuł 5 k.c. nie może być podstawą odmowy stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, ponieważ

nabycie to następuje *ex lege*, a stwierdzenie przez sąd nabycia prawa własności ma jedynie charakter deklaracyjny, co wyklucza dopuszczalność zastosowania tego przepisu do ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa. Sąd Najwyższy zauważył też, że trudno aprobować pogląd, który w istocie zakłada *a priori* stosowanie art. 5 k.c. dla określonej kategorii przypadków, a nie do konkretnych stanów faktycznych, które wymagają odstąpienia od rozwiązań typowych. Podkreślił, że ustawodawca normując zasiedzenie przyznał prymat ochronie trwającego przez wiele lat *status quo* kosztem prawa własności dotychczasowego właściciela, nie uzależnił możliwości zasiedzenia od tytułu lub sposobu objęcia rzeczy w posiadanie i przyjął, że dobra lub zła wiara posiadacza ma wpływ jedynie na długość okresu zasiedzenia. Takie założenia - stwierdził Sąd Najwyższy - przemawiają przeciwko próbom odwoływania się do konstrukcji nadużycia prawa względnie poszukiwania innej aksjologii dla uzasadnienia „blokowania” stosowania przepisów bezwzględnie obowiązujących. Sąd Najwyższy dodał też, że przy ocenie możliwości odwoływania się w sprawach o zasiedzenie do konstrukcji nadużycia prawa nie można pominąć, ujawnionej - w ramach dyskusji nad projektami ustaw reprivatyzacyjnych - rozbieżności poglądów we współczesnym społeczeństwie na temat moralnego prawa byłych właścicieli odzyskania w naturze znacjonalizowanych nieruchomości lub ich rynkowej wartości.

Przytoczone stanowisko było przyjmowane w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego, czego przykładem są postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 534/11 (nie publ.), z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 590/11 (nie publ.), z dnia 30 stycznia 2014 r., I CSK 243/13 (nie publ.), z dnia 10 lipca 2014 r., I CSK 533/13 (OSNC-ZD 2015, nr D, poz. 54) i z dnia 30 stycznia 2015 r., III CSK 123/14 (nie publ.).

Skarżąca zauważyła, że w aktualnym orzecznictwie Sądu Najwyższego stosowanie art. 5 k.c. zarówno w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., jak i w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia - co do zasady - jest wyłączone. Podniosła jednak, że od zasady tej mogą istnieć wyjątki, o czym świadczy postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2013 r., I CSK 257/13 (nie publ.), w którym Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że o ile sam fakt wystąpienia z wnioskiem przerywającym bieg zasiedzenia nie może zostać uznany

za sprzeczny z art. 5 k.c., o tyle okoliczności, w jakich wniosek ten został zgłoszony, w określonym stanie faktycznym przemawiają za koniecznością jego zastosowania, jako środka obrony przed czynieniem użytku ze swojego prawa w sposób, który na ochronę nie zasługuje. Zdaniem skarżącej, okoliczności, w jakich m. st. Warszawa w dniu 25 maja 2005 r. wystąpiło z pozwem o wydanie nieruchomości w celu przerwania biegu zasiedzenia świadczą o nadużyciu prawa i uzasadniają udzielenie ochrony przewidzianej w art. 5 k.c.

Odnosząc się do tego zarzutu trzeba ponownie podkreślić, co uczynił również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 18 grudnia 2013 r., I CSK 257/13, że zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności faktycznych danej sprawy i w takim ujęciu wyznaczają kierunki jej rozstrzygnięcia. Poza tym art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i jego stosowanie powinno być ograniczane do szczególnie drastycznych przypadków nadużycia prawa. Orzeczenie w sprawie I CSK 257/13, do którego odwołuje się skarżąca, jest niewątpliwie wyjątkiem od ukształtowanej linii orzeczniczej w zakresie stosowania art. 5 k.c. w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia. Niezależnie jednak od wyjątkowego charakteru tego orzeczenia, trzeba zauważyć, że zostało ono wydane w szczególnym, odmiennym od występującego w niniejszej sprawie stanie faktycznym. W sprawie tej bowiem posiadacze nieruchomości - wbrew własnym interesom faktycznym i prawnym - zainicjowali postępowanie o uregulowanie sytuacji prawnej na rzecz Skarbu Państwa, co w ostatecznym wyniku doprowadziło do złożenia przez Skarb Państwa w ostatnim dniu biegu terminu zasiedzenia wniosku o zniesienie współwłasności w celu przerwania biegu zasiedzenia nieruchomości.

Powracając na grunt stanu faktycznego stanowiącego podstawę zaskarżonego postanowienia, trzeba podkreślić, że ustawodawca przez ustanowienie ustawowych terminów zasiedzenia dał wyraz temu, że z punktu widzenia porządku prawnego jest obojętne, czy uprawniony wystąpi z żądaniem ochrony swego prawa w pierwszym, czy w ostatnim dniu terminu. Stosowanie art. 5 k.c. nie może bowiem prowadzić do uchylecia bądź zmiany obowiązujących przepisów prawa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2008 r.,

IV CNP 12/08, nie publ.). Oznacza to, że samoistny posiadacz nieruchomości musi liczyć się z możliwością przerwania biegu zasiedzenia, a co za tym idzie z utratą możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw, postanawiając o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z art. 520 § 1 w związku z art. 391 § 1, art. 398<sup>21</sup> i art. 13 § 2 k.p.c.