

Sygn. akt I CSK 186/07

POSTANOWIENIE

Dnia 12 września 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku H. M.

przy uczestnictwie R. M., J. G. i Miasta W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 12 września 2007 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania - Miasta W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 11 grudnia 2006 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2006 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację Miasta W. - uczestnika postępowania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia wszczętego wnioskiem H. M. Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 5 lipca 2006 r. uwzględnił ten wniosek i stwierdził, że z dniem 27 maja 2005 r. H. M. i R. M. nabyły na współwłasność w częściach równych po $\frac{1}{2}$ każda z nich własność nieruchomości położonej przy ul. B.10 w W.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że po drugiej wojnie światowej właścicielem wskazanej nieruchomości był Skarb Państwa, który nabył swoje prawo na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. nr 50, poz. 279). Następnie, w dniu 27 maja 1990 r. nieruchomość przeszła na własność gminy [...] (później miasto stołeczne Warszawa) na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191 ze zm.).

W dniu 15 grudnia 1956 r., na podstawie zawartej z J. i S. małżonkami C. umowy zatytułowanej „umowa cesji” nieruchomość tę nabył F. M., ojciec wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania. Posiadanie przeszło na nabywcę w dniu zawarcia umowy. F. M. uważał się za właściciela działki, korzystał z niej i opłacał należności publicznoprawne. Dokonywał także remontów znajdującego się na działce budynku. Razem z nim zamieszkiwały córki. R. M. do 1979 r., kiedy to wyjechała do USA, a H. M. przez cały czas. R. także po wyjeździe przyjeżdżała na działkę, pomagała ojcu zajmować się nią, a także partycypowała w kosztach remontów. F. M. zmarł w 1996 r., a spadek po nim w częściach równych nabyły obie córki.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uznał, że zostały spełnione przesłanki nabycia własności w drodze zasiedzenia, przy czym - wobec nabycia posiadania w złej wierze - zastosowanie ma termin trzydziestoletni (art. 172 § 2 k.c.). Ustalił, że po śmierci F. M. samoistnymi posiadaczami nieruchomości stały się jego córki,

które do okresu własnego posiadania mogą doliczyć okres posiadania poprzednika prawnego (art. 176 k.c.). Samoistne posiadanie wykonywane było przez obie córki, gdyż R. M. po wyjeździe z Polski nie utraciła posiadania samoistnego. H. M. wykonując faktyczne uprawnienia w stosunku do nieruchomości w części zachowywała się jak właściciel, w części zaś jak dzierżyciel, faktycznie władając częścią nieruchomości za siostrę.

Określając termin nabycia własności datą 27 maja 2005 r. Sąd Rejonowy oparł się na art.1 pkt 34 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. nr 55, poz. 321), którym uchylono art. 177 k.c. oraz na art. 10 tej samej ustawy. Zdaniem Sądu pierwszej instancji art. 177 k.c. należało rozumieć w ten sposób, że w okresie jego obowiązywania samoistne posiadanie nieruchomości stanowiącej własność państwową było pozbawione skuteczności jako przesłanka zasiedzenia, ale jeżeli własność nieruchomości przeszła na inną osobę „przywracana” była skuteczność prawna stanu faktycznego, jakim jest posiadanie, w zakresie możliwości jej nabycia w drodze zasiedzenia. Artykuł 177 k.c. nie miał zastosowania do nieruchomości, które w chwili upływu czasu potrzebnego do zasiedzenia nie stanowiły już własności państwowej. W dniu 27 maja 1990 r. nieruchomość przestała być własnością Skarbu Państwa (stała się z mocy prawa własnością Gminy [...]). Biorąc zaś pod uwagę treść art.10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. należało liczyć termin przedawnienia od dnia utraty przez nieruchomość charakteru nieruchomości państwowej, a okres potrzebny do nabycia własności skrócić o połowę. Stąd nabycie własności przez wnioskodawczynię i uczestniczkę postępowania nastąpiło w dniu 27 maja 2005 r.

Oddalając apelację uczestnika miasta W. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji. Podkreślił, że ustalenia oraz ocena prawna dokonana przez ten Sąd nie nasuwa zastrzeżeń, a zawarte w apelacji zarzuty nie znajdują potwierdzenia. Potwierdził, powołując się na uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r., III CZP 100/05 (OSNC 2006, nr 6, poz. 95), że art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny może znaleźć w drodze analogii zastosowanie do sytuacji, kiedy nieruchomość stanowiła własność państwa, ale przed upływem terminu zasiedzenia utraciła charakter nieruchomości państwowej. Za Sądem Rejonowym

przyjął także, że siostrze wnioskodawczyni można przypisać status samoistnego posiadacza, gdyż o istnieniu takiego posiadania decyduje nie faktyczne wykonywanie władztwa nad rzeczą, ale możliwość takiego nią władania.

Skarga kasacyjna uczestnika postępowania - miasta W. oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego. Skarżąca wskazuje naruszenie art. 172 w związku z art. 176 § 1 i 2 oraz w związku z art. 336 k.c. przez uznanie, że R. M. była posiadaczem samoistnym; art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. w związku z art. 172 i art. 176 § 1 i 2 k.c. przez przyjęcie, że zasiedzenie nieruchomości nastąpiło w dniu 27 maja 2005 r., a nie w dniu 1 października 2005 r.; art. 175 w związku z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez przyjęcie, że nie nastąpiło przerwanie biegu zasiedzenia, mimo że uczestniczka postępowania wytoczyła powództwo o wydanie rzeczy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie znajduje uzasadnionych podstaw. Przede wszystkim należy zauważyć, że nie mogą odnieść skutku zarzuty związane z dokonanymi przez Sądy orzekające ustaleniami dotyczącymi spełnienia przez wnioskodawczynię i jej siostrę przesłanek pozwalających na nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Nie nasuwa zastrzeżeń w szczególności ocena sytuacji R. M. jako samoistnego współposiadacza nieruchomości stanowiącej przedmiot władania. Zgodnie z art. 337 k.c. posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Przepis ten stanowi przejaw zasady, że faktyczne władztwo nad rzeczą może być wykonywane zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio. Jeszcze pod rządem dekretu o prawie rzeczowym Sąd Najwyższy wyjaśnił, że posiadacz oddający rzecz w posiadanie zależne pozostaje posiadaczem w zakresie prawa własności (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1962 r., 4 CR 246/62, OSN 1963, nr 6, poz. 131; orzeczenie to zachowało aktualność). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy mamy do czynienia z sytuacją nawet bardziej wyrazistą, gdyż H. M. nie była posiadaczem zależnym, a jedynie dzierżycielem w zakresie władztwa nad częścią posiadanej nieruchomości.

Nie budzi także zastrzeżeń przyjęta przez Sąd Okręgowy wykładnia art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz jego analogiczne zastosowanie do stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy. Problem zakresu stosowania tego przepisu oraz data, od której biegnie termin zasiedzenia w sytuacji, gdy nieruchomość będąca wcześniej własnością Skarbu Państwa stała się własnością innego podmiotu, został rozstrzygnięty przez Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 19 stycznia 2006 r., III CZP 100/05 (OSNC 2006, nr 6, poz. 95). Skład orzekający w niniejszej sprawie podziela poglądy wyrażone w uzasadnieniu wskazanej uchwały oraz zawartą tam argumentację, co czyni zbędnym ich powtarzanie. Wprawdzie w swojej treści uchwała odwołuje się do sytuacji, gdy nieruchomość została zbyta na rzecz osoby fizycznej, jednak istota problemu pozostaje niezmienną i wyraża się w pytaniu, czy utrata przez nieruchomość charakteru własności państwowej pod rządem art. 177 k.c. otwierała możliwość nabycia własności takiej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Pozytywna odpowiedź na tak postawione pytanie jest oczywista w świetle przedstawionych wyżej wywodów.

W tej sytuacji oczywiście niezasadny jest zarzut nieuwzględnienia przez Sąd drugiej instancji przerwania biegu terminu zasiedzenia na skutek wystąpienia przez miasto W. z roszczeniem windykacyjnym. Wobec tego, że powództwo zostało wytoczone po dniu 27 maja 2005 r. (co jest niesporne), nie mogło odnieść skutku zamierzonego przez uczestnika postępowania. W dacie wytoczenia powództwa nie był on już bowiem właścicielem spornej nieruchomości.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 398¹⁴ k.p.c.).