

Sygn. akt I CSK 445/08

POSTANOWIENIE

Dnia 5 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Z.M.

przy uczestnictwie Miasta Stołecznego Warszawy

i Z.J.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 czerwca 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Miasta Stołecznego Warszawy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 8 maja 2008 r., sygn. akt [...],

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w W. w postanowieniu z dnia 2 sierpnia 2007 r. stwierdził, że wnioskodawczyni Z.M. nabyła przez zasiedzenie, z dniem 1 października 2000 r., własność nieruchomości położonej w W. przy ul. J. 3 o powierzchni 545 m². Sąd ten ustalił, że nieruchomość tę nabył w 1935 r. P.M. Oгородził ją wówczas i wybudował drewniany dom, w którym zamieszkał z żoną. Po jej śmierci zawarł w 1975 r. ponowny związek małżeński z Z.M. P.M. zmarł w 1984 r. P.M. od 1935 r. opłacał podatek od nieruchomości, której dotyczył wniosek. Obecnie podatek ten opłaca wnioskodawczyni. Nieruchomość nie ma urzędzonej księgi wieczystej. W zbiorze dokumentów prowadzonym przez Sąd Rejonowy w W. jako jej właściciel wpisana jest Gmina W., jako zarządca Zarząd Dzielnicy Gminy W., zaś jako użytkownik wnioskodawczyni Z.M. W kwietniu 1998 r. zarządca nieruchomości zwrócił się do wnioskodawczyni z propozycją podpisania umowy dzierżawy nieruchomości. W związku z odmową wnioskodawczyni Gmina W. wniosła przeciwko Z.M. pozew o wydanie nieruchomości.

Sąd Rejonowy przyjął, że P.M. utracił własność nieruchomości położonej w W. przy ul. J. na podstawie przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 – dalej dekret o gruntach warszawskich) w chwili wejścia w życie tych przepisów, tj. 21 listopada 1945 r. Od tego czasu był posiadaczem samoistnym nieruchomości, a po jego śmierci nieruchomość w posiadanie objęła wnioskodawczyni, która była uprawniona do zaliczenia do czasu posiadania okresu posiadania nieruchomości przez P.M. Art. 7 k.c. wprowadza domniemanie dobrej wiary. Uczestnik postępowania Miasto Stołeczne Warszawa nie udowodnił, że posiadanie wnioskodawczyni i P.M. było posiadaniem w złej wierze. Dla nabycia przez wnioskodawczynię nieruchomości w wyniku zasiedzenia wymagany był zatem okres 20 lat. Dla biegu terminu zasiedzenia, który w myśl art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 – dalej ustawa zmieniająca k.c.) rozpoczął się w dniu 1 października 1990 r. mógł być doliczony okres 10 lat, poprzedzający wejście w życie znowelizowanych przepisów

k.c. Należało zatem przyjąć, że wnioskodawczyni nabyła własność nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 1 października 2000 r.

Apelacja uczestnika postępowania Miasta Stołecznego Warszawy została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w W. z dnia 8 maja 2008 r., który podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

Skarga kasacyjna tegoż uczestnika postępowania została oparta o obie podstawy określone w art. 398. 3 § 1 k.p.c. Zarzucono w niej naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 176 k.c. i art. 10 ustawy zmieniającej k.c., art. 7 k.c., art. 1 i art. 12 dekretu o gruntach warszawskich przez ich niewłaściwe zastosowanie, art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez ich niezastosowanie oraz obrazę art. 234 k.p.c. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku Z.M.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozstrzyganej sprawie istota sporu dotyczyła zagadnienia czy wnioskodawczyni i P.M. byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości położonej w W. przy ul. J. w dobrej wierze i czy wystarczający był w związku z tym do zasiedzenia 20 letni okres jej posiadania. Art. 1 i art. 12 dekretu o gruntach warszawskich nie odnoszą się do kwestii dobrej wiary posiadaczy gruntów położonych na obszarze Warszawy i nie mogły w tym zakresie zostać naruszone przez ich niewłaściwe zastosowanie. Usprawiedliwione były natomiast pozostałe zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej.

Skarżący nie kwestionował samoistnego posiadania nieruchomości przez P.M., a następnie przez wnioskodawczynię Z.M. Z uwagi na brzmienie art. 7 k.c. wchodziło w grę domniemanie, że posiadanie przez nich nieruchomości było posiadaniem w dobrej wierze. Sąd Okręgowy przyjął, że domniemanie to nie zostało obalone w sytuacji, gdy badaniu w kontekście dobrej wiary podlega ocena stanu autentycznej wiedzy posiadacza samoistnego co do prawa własności. Do usunięcia domniemania dobrej wiary nie mogło być zatem w jego ocenie wystarczające odwołanie się do uniwersalnych zasad obowiązujących w porządku prawnym, w tym powszechnej znajomości opublikowanych przepisów prawa.

Stanowisko to jest błędne, gdyż nie uwzględnia należyście przepisów dotyczących ogólnych reguł dowodzenia o faktach mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zajęcie określonych okoliczności faktycznych nie musi być wykazywane dowodami wskazującymi na nie bezpośrednio. Może to wynikać także z innych ustalonych faktów, co podkreśla art. 231 k.p.c. stanowiąc o domniemaniach faktycznych. W myśl tej zasady 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. Okoliczność ta nie wymagała zatem dowodzenia (art. 228 § 1 k.p.c.). Wymaga też podkreślenia, że 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.

Z przyczyn wyżej wskazanych zachodziły podstawy dla przyjęcia, że wnioskodawczyni Z.M., a wcześniej P.M., byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Zasiedzenie nieruchomości było w tym przypadku możliwe po upływie 30 lat od objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne (art. 172 § 2 k.c.), przy uwzględnieniu jednak, że nieobowiązujący już art. 177 k.c. wyłączał czasowo możliwość zasiedzenia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Oceniając to zagadnienie, z uwzględnieniem treści art. 10 ustawy zmieniającej k.c. należało przyjąć, że istniała podstawa do doliczenia przez wnioskodawczynię do czasu posiadania wymaganego do zasiedzenia nieruchomości okresu 15 lat. Z uwagi na komunalizację mienia, którego dotyczył wniosek bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się wcześniej, niż przyjął to Sąd Okręgowy (w dniu 27 maja 1990 r.). Zasiedzenie mogło nastąpić zatem z dniem 27 maja 2005 r. Bieg terminu zasiedzenia został jednak przerwany w wyniku wniesienia przez gminę W. w 2002

r. pozwu o wydanie nieruchomości. Z tego względu uzasadniony był zarzut naruszenia art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.

Uwzględniając powyższe Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.