

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy dla W. Mokotowa oddalił wniosek H. M. (1) o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Powyższe orzeczenie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Matka wnioskodawcy C. M. władała przedmiotową nieruchomością co najmniej od 1 kwietnia 1932 r., tj. od dnia narodzin wnioskodawcy. Nieruchomość została objęta działaniem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W.. W latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych C. M. dzierżawiła nieruchomość, która wówczas figurowała pod adresem (...). C. M. zmarła 19 maja 1990 r. i od tego czasu nieruchomością władał H. M. (1) wraz ze swą żoną H. M. (2). W okresie od 1 stycznia 1992 r. do 31 grudnia 1994 r. H. M. (1) dzierżawił przedmiotową nieruchomość. Po upływie okresu dzierżawy nieruchomość pozostała nadal w posiadaniu H. M. (1) i jego żony. W dniu 25 maja 2005 r. (...) W. wystąpiło z powództwem przeciwko H. M. (1) i jego żonie oraz ich dzieciom o wydanie nieruchomości. Sprawa jest obecnie zawieszona.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy stwierdził, że w okresie od 1 stycznia 1947 r., tj. do dnia uchylecia prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r., bieg zasiedzenia własności nieruchomości nie rozpoczął się, gdyż z przepisu art. 123 tego aktu prawnego wynikała całkowita niedopuszczalność nabycia przez zasiedzenie nieruchomości, której właściciel został ujawniony w księdze wieczystej (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z 17 listopada 1959 r., I CO 21/58, OSN 1959/4/93). Nie doszło też w ocenie Sądu do zasiedzenia w czasie obowiązywania dekretu Prawo rzeczowe z 1946 r. Zgodnie z art. 50 Prawa rzeczowego, nabycie nieruchomości przez posiadacza w dobrej wierze następowało po upływie lat dwudziestu, a nabycie nieruchomości przez posiadacza w złej wierze następowało po upływie lat trzydziestu. C. M. objęła nieruchomość w posiadanie w złej wierze, gdyż wiedziała, że nie jest właścicielką nieruchomości. Przy zastosowaniu art. XXXIV Przepisów wprowadzających prawo rzeczowe

z 1946 r., który pozwalał zaliczać do okresu zasiedzenia biegnącego od 1 stycznia 1947 r. wcześniejszy okres posiadania nieruchomości, która nie ulegała zasiedzeniu według przepisów obowiązujących przed wejściem w życie prawa rzeczowego, najwcześniej do zasiedzenia mogłoby dojść 1 kwietnia 1962 r. Wówczas obowiązywała już jednak ustawa z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, która w art. 7 zakazywała zasiadywania nieruchomości państwowych położonych na obszarze miast. Zakaz zasiadywania nieruchomości państwowych utrzymany został następnie w art. 177 Kodeksu cywilnego, obowiązującego od 1 stycznia 1965 r. Zasiadywanie przedmiotowej nieruchomości stało się na powrót możliwe dopiero z dniem 27 maja 1990 r., tj. z chwilą wejścia w życie ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym, na mocy której przedmiotowa nieruchomość stała się gruntem komunalnym, a więc nie miał względem niej zastosowania zakaz zasiadywania nieruchomości państwowych. Rozpoczęty w tym dniu termin zasiedzenia nieruchomości, wynoszący trzydzieści lat - stosownie do art. 172 § 2 k.c. mógł ulec skróceniu o połowę, przy zastosowaniu analogii do art. XLII ustawy Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny. Upływ terminu zasiedzenia jednak nie nastąpił, ponieważ w dniu 28 lipca 1992 r. H. M. (1) zawarł umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, przez co utracił samoistność posiadania. Ponowne objęcie nieruchomości w samoistne posiadanie nastąpiło wraz z wygaśnięciem dzierżawy w dniu 1 stycznia 1995 r. Rozpoczęty w tym dniu bieg terminu zasiedzenia uległ przerwaniu w dniu 25 maja 2005 r., gdy (...) W. wystąpiło z powództwem o wydanie nieruchomości.

W apelacji od powyższego rozstrzygnięcia wnioskodawca zarzucił naruszenie następujących przepisów prawa:

- art. 172 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, poprzez przyjęcie, że dla obliczania terminu zasiedzenia nieruchomości komunalnej właściwe jest zastosowanie analogii do art. XLII ustawy Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny i art. 10 w/w ustawy nowelizującej,
- art. 172 k.c. poprzez przyjęcie, że w wypadku, gdy właściciel nieruchomości został ujawniony w księdze wieczystej (hipotecznej) nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie pod rządem prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r. nie było możliwe, w sytuacji niemożliwości ustalenia, czy nieruchomość była objęta księgą wieczystą z uwagi na zaginięcie księgi,
- art. 7 k.c. poprzez przyjęcie złej wiary C. M. w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie pomimo, że wynikające z tego przepisu domniemanie dobrej wiary nie zostało obalone,
- art. 6 k.c. poprzez nałożenie na wnioskodawcę ciężaru dowodu na okoliczność, że nieruchomość nie była dzierzawiona,
- art. 234 k.p.c. poprzez pominięcie tego przepisu i przyjęcie złej wiary posiadacza oraz braku samoistności posiadania.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę postanowienia poprzez stwierdzenie, że wnioskodawca nabył własność przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 2 października 1990 r. i zasądzenie na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, ewentualnie uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu

Sąd Okręgowy rozważył, co następuje:

Wnioskodawca wnosząc o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przyjął za początek posiadania nieruchomości przez swą matkę dzień 1 kwietnia 1932 r. (narodziny wnioskodawcy). Z okoliczności podanych we wniosku wynika jednak, że matka wnioskodawcy objęła nieruchomość w posiadanie już 26 grudnia 1930 r., tj. w dniu zamążpójścia. Za dzień rozpoczęcia samoistnego posiadania należy zatem przyjąć dzień, w którym faktycznie posiadanie to rozpoczęło się, a nie dowolny inny dzień wybrany przez wnioskodawcę.

Dla prawidłowego rozpoznania wniosku o zasiedzenie własności nieruchomości niezbędne jest ustalenie, czy C. M. obejmując nieruchomość w posiadanie była w dobrej, czy w złej wierze. Przepisy prawa nie zawierają definicji dobrej i złej wiary. Definicję dobrej wiary kształtowało zatem orzecznictwo. Z czasem ugruntował się pogląd, według którego dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (tak Sąd Najwyższy między innymi w wyroku z 25 czerwca 1968 r., III CRN 159/68, OSP 1970/10/197). Wnioskodawca we wniosku nie wyjaśnił wprawdzie w ogóle okoliczności, w jakich C. M. objęła nieruchomość w posiadanie, wobec tego nie wiadomo, czy miała ona tytuł prawny uzasadniający jej przekonanie, że jest właścicielem nieruchomości. Przesłuchanie wnioskodawcy na tę okoliczność okazało się niemożliwe ze względu na stan zdrowia. Dowody z zeznań uczestniczek J. G. i H. M. (2) nie wyjaśniły wątpliwości ze względu na niewielką wiedzę zeznających o faktach. Ogół faktów podanych przez wnioskodawcę pozwala jednak uznać, że C. M. objęła nieruchomość w złej wierze. Po pierwsze już sam fakt niewyjaśnienia przez wnioskodawcę we wniosku, na jakiej podstawie matka objęła nieruchomość w posiadanie skłania do przyjęcia, że nie posiadała ona tytułu prawnego. Po drugie zważyć

należy, że objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło w dniu ślubu C. M., odbywającego się w drugi dzień Świąt Bożego Narodzenia. W tym dniu z pewnością nie było możliwości sporządzenia aktu notarialnego, gdyż był to dzień wolny od pracy. Z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością można w tej sytuacji stwierdzić, że przekazanie nieruchomości w posiadanie na rzecz C. M. odbyło się nieformalną umową darowizny. Ten splot okoliczności obala domniemanie dobrej wiary.

Pod rządem Prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach, nie było możliwe zasiedzenie nieruchomości, jeśli jej właściciele zostali ujawnieni w księdze wieczystej (por. uchwała Sądu Najwyższego z 17 listopada 1958 r., III CO 21/58, OSN z 1958, poz. 93). Wiadomo, że dla przedmiotowej nieruchomości była prowadzona księga wieczysta, ale obecnie nie jest możliwe ustalenie treści wpisów w niej zawartych, ponieważ księga ta zaginęła. Co za tym idzie, nie można stwierdzić, czy w księdze tej był ujawniony właściciel nieruchomości. Nie można też przyjąć domniemania, że właściciel był ujawniony w księdze wieczystej, gdyż obligu ujawniania prawa własności ówczesny akt prawny nie wprowadzał. Z art. 5 Prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, przywilejach i hipotekach wynikał jedynie oblig wciągnięcia tytułu nabycia do ksiąg wieczystych w celu uzyskania prawa rozporządzania własnością dóbr nieruchomości. Dlatego też chybiona była ocena Sądu Rejonowego, że zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości pod rządem Prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, przywilejach i hipotekach było niedopuszczalne.

Rozpoczęty w dniu 26 grudnia 1930 r. bieg trzydziestoletniego terminu zasiedzenia, stosownie do art. 2262 Kodeksu cywilnego N., nie mógł zakończyć się przed dniem wejścia w życie prawa rzeczowego, tj. w dniu 1 stycznia 1947 r. Zgodnie z art. 50 § 2 prawa rzeczowego, termin zasiedzenia w złej wierze wynosił lat trzydzieści. Do zasiedzenia należy więc stosować przepisy prawa rzeczowego, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli zasiedzenie rozpoczęte przed wejściem w życie prawa rzeczowego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w dotychczas obowiązujących przepisach, zasiedzenie następuje z tym wcześniejszym terminem (art. XXXIV § 1 i 2 przepisów wprowadzających prawo rzeczowe). Mając powyższe na względzie, początek okresu zasiedzenia należało przyjąć na datę 26 grudnia 1930 r.

Wnioskodawca w apelacji zarzucił naruszenie art. 172 k.c. oraz wносиła o stwierdzenie, że zasiedzenie nieruchomości nastąpiło na rzecz wnioskodawcy z dniem 1 października 1990 r. Wbrew twierdzeniom wnioskodawcy Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia art. 172 k.c. Od chwili wejścia w życie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., przedmiotowa nieruchomość była własnością (...) W., a w 1951 r. została upaństwowiona. W okresie od dnia wejścia w życie ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, do dnia uchylecia przepisu art. 177 k.c, co nastąpiło z dniem 1 października 1990 r. na mocy ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321), w odniesieniu do nieruchomości państwowych wyłączona była możliwość zasiedzenia. Zgodnie z art. 10 wyżej wymienione ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan rzeczy, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie ustawy nowelizującej prowadził do zasiedzenia, zasiedzenie biegło od dnia wejścia tej ustawy, jednakże termin zasiedzenia ulega w tym wypadku skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Przedmiotowa nieruchomość została skomunalizowana z dniem 27 maja 1990 r. i od tego dnia nie miał wobec niej zastosowania art. 177 k.c, gdyż odnosił się on wyłącznie do nieruchomości państwowych. Na temat liczenia biegu terminu zasiedzenia nieruchomości państwowych, które zostały skomunalizowane z dniem 27 maja 1990 r., wypowiedział się Sąd Najwyższy w orzeczeniach z 4 marca 2011 r., I CSK 293/10 oraz z 29 czerwca 2012 r. (opublikowane w Lex CD), stwierdzając, że bieg zasiedzenia tych nieruchomości rozpoczyna się z dniem komunalizacji, przy czym zgodnie z art. 10 ustawy z 28 lipca 1990 r. zmieniającej Kodeks cywilny, ulega on skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwową lecz nie więcej niż o połowę. Pogląd ten jest powszechnie podzielany w orzecznictwie, co oznacza, że najwcześniejszym możliwym terminem zasiedzenia nieruchomości skomunalizowanej 27 maja 1990 r. jest dzień 27 maja 2000 r., jeśli posiadacz objął nieruchomość w posiadanie w dobrej wierze. W przypadku posiadacza w złej wierze termin nabycia własności przez zasiedzenie najwcześniej mógł przypaść na dzień 27 maja 2005 r.

Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c zmienił zaskarżone postanowienie. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.