

Sygn. akt I CKN 430/98

POSTANOWIENIE

Dnia 28 kwietnia 1999 r.

Sąd Najwyższy, Izba Cywilna,
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSN T. Wiśniewski

Sędziowie: SN A. Górski

SN J. Gudowski (spraw.)

Protokolant: B. Rogalska

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 1999 r. na rozprawie

sprawy z wniosku F. G. i W. G.

z udziałem Gminy Miasta G.

o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie,

na skutek kasacji F. G.

od postanowienia Sądu Wojewódzkiego w G.

z dnia 14 maja 1997 r., sygn. akt III ACa [...]

postanawia:

**u c h y l i ć zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę
Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania
oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 15 października 1996 r. Sąd Rejonowy w G. stwierdził, że F. G. nabył z dniem 13 listopada 1992 r. – przez zasiedzenie – własność nieruchomości położonej w G. przy ul. W. [...] o powierzchni 696 m², stanowiącej część dwu nieruchomości oznaczonych w rejestrze gruntów numerami [...] i [...], obj. KW nr [...] i KW nr [...].

Sąd I instancji ustalił, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, co przy spełnieniu pozostałych przesłanek wymaganych do zasiedzenia, uzasadnia uwzględnienie wniosku.

Sąd Wojewódzki w G. uwzględnił apelacji uczestniczki – Gminy Miasta Gmina i orzeczeniem z dnia 14 maja 1997 r. zmienił postanowienie Sądu I instancji w ten sposób, że wniosek oddalił. Sąd II instancji stwierdził, że posiadaniu wnioskodawcy nie można przypisać cech samoistności, gdyż w dniu 9 czerwca 1958 r. zwracał się do ówczesnego Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. o sprzedaż lub wydzierżawienie przedmiotowej nieruchomości, co wyklucza, by czuł się jej właścicielem, a nie wykazał zmiany charakteru posiadania po tej dacie.

Kasacja wnioskodawcy została oparta na podstawie z art. 393¹ pkt 1 k.p.c. Zdaniem skarżącego Sąd II instancji naruszył prawo materialne przez błędną wykładnię art. 336 i 172 k.c., w związku z czym uzasadniony jest wniosek o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie apelacji Gminy Miasta G..

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jest oczywiste, i pozostaje poza wszelką dyskusją, że podłożem zasiedzenia – instytucji prawa rzeczowego polegającej na usuwaniu długotrwałej niezgodności między stanem posiadania a rzeczywistym stanem prawnym – jest taki stan faktyczny, który nie opiera się na prawie własności. Istotnym elementem tego stanu

musi być natomiast posiadanie określone mianem "posiadania samoistnego", polegające na faktycznym władaniu rzeczą "jak właściciel" (art. 172 § 1 w zw. z art. 336 k.c.). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza, który – co jasne – właścicielem nie jest, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela, co wcale nie oznacza, że w każdej sytuacji posiadacz musi mieć przekonanie, iż jest właścicielem.

Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje natomiast na dobrą albo złą wiarę posiadania. I tak, posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1949 r., Wa.C. 159/49, "Demokratyczny Przegląd Prawniczy" 1950, nr 6, s. 56; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 1963 r., III CR 71/62, OSNCP 1963, nr 5, poz. 111, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1980 r., III CZP 14/80, OSNCP 1980, nr 9, poz. 161 albo uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 48).

W tej sytuacji stanowisko Sądu II instancji, leżące u podstaw postanowienia uwzględniającego apelację uczestniczki, a mianowicie, że wnioskodawca "... potwierdził brak po swojej stronie woli władania (...) nieruchomością jak właściciel, (...) skoro w swoim piśmie z dnia 9 czerwca 1958 r. zwrócił się do Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. o sprzedaż lub wydzierżawienie spornej

nieruchomości ...", co – zdaniem tego Sądu – obala istnienie przesłanki samoistnego posiadania, nie może być uznane za trafne. Kierując to pismo do ówczesnego terenowego organu władzy państwowej wnioskodawca nie zademonstrował bowiem braku samoistności posiadania (nie objawił woli rezygnacji z samodzielnego, niezależnego od innej osoby władania rzeczą dla siebie), ani tym bardziej nie objawił braku poczucia, że jest właścicielem, gdyż nie mógł się nim czuć w sytuacji, gdy objął nieruchomość bez żadnego tytułu prawnego, lecz co najwyżej tylko ujawnił wiedzę, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie. Innymi słowy, wnioskodawca uzewnętrzniał złą wiarę posiadania.

Poza tym nie można samoistnemu posiadaczowi w złej wierze, zasiadającemu własność rzeczy, wiedzącemu, że nie jest właścicielem i znającemu właściciela, odmówić prawa do podjęcia prób wcześniejszego wyeliminowania niezgodności między stanem posiadania a rzeczywistym stanem prawnym, np. w drodze cywilnoprawnej umowy przenoszącej własność rzeczy. Próby takie, zmierzające do unormowania stanu prawnego, leżą nie tylko w interesie posiadacza, ale także w interesie ogólnym.

Poczynionej przez Sąd II instancji ocenie charakteru posiadania wnioskodawcy zarzucić można także pewną arbitralność, gdyż została ona oderwana od całokształtu okoliczności faktycznych, bez uwzględnienia rzeczywistych motywów napisania i wystosowania pisma z dnia 9 czerwca 1958 r., a także z pominięciem uwarunkowań zewnętrznych, w jakich w owym czasie wnioskodawca się znajdował.

W tym stanie rzeczy – po uznaniu, że samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy,

nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, przy czym z innych okoliczności nie wynika, iż rezygnuje z samodzielnego, rzeczywistego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą – zaprezentowany w zaskarżonym postanowieniu pogląd Sądu Wojewódzkiego, uzasadniający oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, nie może być uznany za prawidłowy.

Zważywszy dodatkowo, że samoistność posiadania – jako przesłanka natury prawnej – może być przedmiotem zarzutów formułowanych w ramach podstawy pierwszej z art. 393¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł więc, jak w sentencji (art. 393¹³ § 1 przy zastosowaniu z art. 108 § 2 w związku z art. 393¹⁹ i art. 391 k.p.c.).