

Sygn. akt I CKN 74/97

P O S T A N O W I E N I E

Dnia 23 kwietnia 1997 r.

Sąd Najwyższy Izba Cywilna

w składzie następującym:

Przewodniczący SSN - M. Słoniewski

Sędziowie SN - F. Barczewska

SN - L. Walentynowicz (spraw.)

Protokółant - E. Krentzel

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 1997 roku

na rozprawie sprawy z wniosku [...] Spółdzielni „[...]” w L.

z udziałem H. O.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek kasacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Wojewódzkiego w P.

z dnia 19 września 1996 r., sygn. akt I Cr [...]

p o s t a n a w i a :

- 1) zmienić zaskarżone postanowienie i poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w L. z dnia 27 lutego 1996 r., sygn. akt Ns [...] i wniosek oddalić;**

- 2) zasądzić od wnioskodawczynie na rzecz uczestniczki postępowania H. O. kwotę 830 zł (osiemset trzydzieści złotych) tytułem kosztów postępowania za wszystkie instancje.**

U Z A S A D N I E N I E

Postanowieniem z dnia 27 lutego 1996 r. Sąd Rejonowy w L. stwierdził, że [...] Spółdzielnia „[...]” w L. nabyła z dniem 22 listopada 1994 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości o powierzchni 0,0464 ha, składającej się z działek nr [...] /1, nr [...] /2 i nr v/3, położonej w L., wpisanej do księgi wieczystej nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w L..

Sąd Rejonowy ustalił, że poprzedniczka prawna wnioskodawczynie - [...] Spółdzielnia X. w L. objęła w posiadanie samoistne te działki (według ówczesnego oznaczenia noszące numery [...] /6, [...] /7 i [...] /8) na podstawie zawartej z H. O. w dniu 21 listopada 1974 r. warunkowej umowy sprzedaży oraz zapłaciła umówioną cenę. Z uwagi na to, że warunkowa umowa sprzedaży została zawarta w formie notarialnej, a strony zmierzały do przeniesienia własności nieruchomości, Sąd uznał, iż właściwy dla tej sytuacji dwudziestoletni termin przedawnienia upłynął z dniem 22 listopada 1994 r., jako że ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) dotychczasowe terminu zasiedzenia uległy przedłużeniu.

Z powołaniem się na podstawy z art. 368 pkt 1 i 4 kpc, uczestniczka postępowania H. O. wniosła w rewizji o zmianę lub o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości.

Rewidująca zakwestionowała przyjęcie przez Sąd Rejonowy dobrej wiary posiadacza, warunkującej nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie

(art. 172 kc). W jej ocenie, wnioskodawczyni była posiadaczem w złej wierze, a to oznacza, iż 30 -letni termin zasiedzenia jeszcze nie upłynął.

Sąd Wojewódzki w P. postanowieniem z dnia 19 września 1996 r. zmienił zaskarżone orzeczenie i ustalił, że nabycie własności przez zasiedzenie nastąpiło z dniem 22 listopada 1984 r. oraz oddalił rewizję uczestniczki.

Sąd odwoławczy uznał, iż w postępowaniu pierwszoinstancyjnym przyjęto błędnie złą wiarę posiadacza, podczas gdy należało potraktować wnioskodawczynię jako posiadacza samoistnego w dobrej wierze. Sąd w tej mierze powołał się na wykładnię dokonaną przez Sąd Najwyższy w uchwale III CZP 58/86 (OSNCP 1987, Nr 10, poz. 150), w myśl której osoba uzyskująca posiadanie nieruchomości na podstawie notarialnej umowy zobowiązującej do przeniesienia jej własności, może mieć przymioty samoistnego posiadacza w dobrej wierze w rozumieniu art. 172 kc. Przy takim założeniu nabycie własności nieruchomości nastąpiło - zdaniem Sądu Wojewódzkiego - z upływem terminu dziesięcioletniego (art. 172 kc przed nowelizacją), gdyż ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 55, poz. 321) nie miała zastosowania do terminów zasiedzenia, które upłynęły przed wejściem jej w życie, t.j. przed dniem 1 października 1990 r.

Kasacja uczestniczki postępowania została oparta na zarzucie naruszenia prawa materialnego (art. 393¹ pkt 1 kpc), t.j. art. 172 kc, w wyniku czego Sąd Wojewódzki przyjął dobrą wiarę wnioskodawczyni i 10 -letni termin zasiedzenia, gdy w rzeczywistości posiadacz miał pełną świadomość stanu prawnego przejętej nieruchomości, czego dowodem jest tocząca się aktualnie sprawa o wykup spornych działek (I C [...] Sądu Wojewódzkiego w P.). Prawidłowa wykładnia znowelizowanego art. 172 kc powinna - w ocenie skarżącej - prowadzić do konkluzji, że wnioskodawczyni jako posiadacz w złej wierze (tak ustalił Sąd Rejonowy) nie nabyła jeszcze własności nieruchomości.

Uczestniczka wniosła w rezultacie o uchylenie orzeczeń obu Sądów i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Rejonowy nie wypowiedział się wprost o świadomości prawnej wnioskodawczynie w odniesieniu do nieruchomości w chwili objęcia jej w posiadanie, ale treść uzasadnienia orzeczenia tego Sądu wskazuje na uznanie [...] Spółdzielni „[...]” w L. za posiadacza samoistnego w dobrej wierze. Wypada również zauważyć, iż zawierająca w dniu 21 listopada 1974 r. warunkową umowę sprzedaży [...] Spółdzielnia X. w L. nie była „poprzedniczką prawną” wnioskodawczynie, ale tą samą spółdzielnią, która jedynie zmieniła swoją nazwę w następstwie uchwały Nr [...] Walnego zgromadzenia przedstawicieli z dnia 27 lipca 1977 r. (por. postanowienie rejestrowe Sądu Rejonowego w P. z dnia 12 sierpnia 1977 w sprawie S [...] - k.36 akt I C [...] Sądu Wojewódzkiego w P..

Gdyby uznać, że wnioskodawczynie przysługiwał status posiadacza samoistnego w dobrej wierze, to zasadny byłby pogląd prawny Sądu Wojewódzkiego co do dziesięcioletniego terminu zasiedzenia upływającego w dniu 22 listopada 1984 r. (art. 172 § 1 kc sprzed nowelizacji), jako że ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) nie skorygowała terminów zasiedzenia, które upłynęły przed dniem 1 października 1990 r. (por. uchwałę Sądu Najwyższego III CZP 73/90 z dnia 10 stycznia 1991 r. - OSNCP 1991, z. 7, poz. 83). Sąd Wojewódzki nie mógł natomiast zmienić zaskarżonego postanowienia przez ustalenie wcześniejszego terminu nabycia własności nieruchomości przez wnioskodawczynię; przy braku jej rewizji, na niekorzyść strony skarżącej (art. 382 kpc sprzed nowelizacji).

Zasadniczym jednak problemem kasacyjnym pozostaje zagadnienie dobrej (złej) wiary wnioskodawczynie w momencie objęcia nieruchomości w posiadanie, co - jak bezspornie ustalono w postępowaniu sądowym - nastąpiło w dacie zawarcia warunkowej umowy sprzedaży działek nr nr [...] /6, [...] /7 i [...] /8 (obecna numeracja: [...] /1, [...] /2 i [...] /3), t.j. w dniu 21 listopada 1974 r. Sąd Wojewódzki przyjął za rozstrzygającą wykładnię dokonaną przez

Sąd Najwyższy w uchwale III CZP 58/86 z dnia 17 września 1986 r. (OSNCP 1987, z. 10, poz. 150), dopuszczającą uznanie za posiadacza samoistnego w dobrej wierze osoby, która uzyskała posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej do przeniesienia jej własności w formie aktu notarialnego. Pogląd taki jest jednak dyskusyjny, gdyż nawiązuje jednoznacznie do zliberalizowanej definicji dobrej wiary, a Sąd Najwyższy w orzekającym składzie tego poglądu nie podziela. Dobra wiara w ujęciu zliberalizowanym polega na przeświadczeniu posiadacza, że wykonując we własnym imieniu prawo własności niczych praw nie narusza, a jego działanie nie zmierza do obejścia prawa. Tendencje judykatury są zgoła odmienne i zmierzają do stosowania ostrzejszych kryteriów oceny dobrej wiary posiadacza w ujęciu tradycyjnym, eksponującym usprawiedliwione w danych okolicznościach przekonanie posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo własności. Według poglądu tradycyjnego, posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie.

W uzasadnieniu uchwały III CZP 108/91 z dnia 6 grudnia 1991 r. (OSNCP 1992, z. 4, poz. 48), mającej moc zasady prawnej, Sąd Najwyższy opowiedział się jednoznacznie za stosowaniem oceny dobrej wiary posiadacza nieruchomości w ujęciu tradycyjnym (ustosunkował się też krytycznie do tezy uchwały III CZP 58/86). Przedstawioną tam obszerną i przekonującą argumentację prawną należy podzielić.

Nowelizacja kodeksu cywilnego dokonana ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz.U. Nr 55, poz. 321) zmierzała również do wzmocnienia prawa własności, m.in. poprzez wydłużenie okresów zasiedzenia (art. 1 pkt 32 i 33). Nie są zatem wskazane orzecznicze tendencje liberalizacyjne przyzwalające na nieformalny obrót nieruchomościami, podważające pewność tego obrotu.

Stosownie do przedstawionego stanowiska wypada przyjąć, iż wejście w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej do

przeniesienia jej własności, zawartej w formie notarialnej, nie uzasadnia przyznania przymiotu dobrej wiary posiadaczowi, który wie, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie.

Nie ulega wątpliwości, że wnioskodawczyni jako osoba prawna wiedziała o statusie przejętej nieruchomości. O tym, że H. O. pozostaje właścicielem spornych działek, zaświadczała treść umowy z dnia 21 listopada 1974 r. (k. 8), a aktualnie toczy się między kontrahentami przed Sądem Wojewódzkim w P. proces o wykup tej nieruchomości (I C [...]). W międzyczasie doszło też między stronami do sfinalizowania umowy sprzedaży innej nieruchomości, poprzedzonej umową warunkową z dnia 23 maja 1975 r. (k. 48).

Dokonana w postępowaniu kasacyjnym wykładnia nie pozwala na potraktowanie wnioskodawczyni jako posiadacza nieruchomości w dobrej wierze, czego konsekwencją jest zastosowanie wobec niej przepisów właściwych dla posiadacza w złej wierze (art. 172 § 2 kc). Ustawa nowelizująca z dnia 28 lipca 1990 r. przedłużyła termin zasiedzenia z art. 172 § 2 kc do lat trzydziestu i ma on zastosowanie wobec [...] Spółdzielni „[...]” w L., ponieważ dotychczasowy, dwudziestoletni termin nie upłynął przed dniem 1 października 1990 r. (vide: art. 9 ustawy nowelizującej).

Należało w konsekwencji zmienić zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w L. i wniosek o zasiedzenie oddalić (art. 393¹⁵ kpc w związku z art. 13 § 2 kpc).

Na rzecz uczestniczki postępowania zasądzone zostały należne koszty postępowania za wszystkie instancje, obejmujące poniesione opłaty oraz koszty zastępstwa prawnego (art. 520 § 2 kpc związku z art. 108 § 1 kpc i art. 13 § 2 kpc).

aw
jg