

Postanowienie z dnia 3 kwietnia 2003 r.

W postanowieniu stwierdzającym nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie sąd orzeka, kto w określonej chwili nabył jej własność, bez względu na to, czy jest właścicielem w chwili orzekania.

Sędziowie SN:

Tadeusz Domińczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

Mirosław Bączyk

Zbigniew Strus

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Marii K. przy uczestnictwie Michaliny K., Jana K., Anny G., Bogdana S., Elżbiety S., Anieli W. oraz Zofii B. i Małgorzaty I. o zasiedzenie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 3 kwietnia 2003 r., kasacji uczestników Bogdana S. i Elżbiety S. od postanowienia Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej z dnia 28 maja 1999 r. oddalił kasację.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej oddalił apelację uczestników postępowania Elżbiety i Bogdana S. od postanowienia Sądu Rejonowego w Żywcu z dnia 29 stycznia 1999 r., którym Sąd ten stwierdził, że małżonkowie Michalina K. córka Jakuba i Anny oraz Michał K. syn Jana i Barbary nabyli na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej przez zasiedzenie w dniu 1 stycznia 1985 r. własność nieruchomości położonej w L., stanowiącej niezabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 700 m², a objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Żywcu, w której jako właściciele wpisani są małżonkowie Bogdan i Elżbieta S.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego zarówno w przedmiocie poczynionych przez ten Sąd ustaleń, jak i wniosków wyprowadzonych z tych ustaleń. Przyjął mianowicie, że w latach 1957-1992 nieruchomość pozostawała we władaniu Michaliny i Michała K. – rodziców wnioskodawczyni Marii K. Podstawą zaś tego władania było nieformalne nabycie od Karola T. Właściciele nieruchomości Aniela W. i Stanisław T. po II wojnie światowej opuścili miejsce położenia nieruchomości. Początkowo nieruchomość była w posiadaniu Ludwika Z., a następnie przeszła we władanie Karola T. – przyrodniego brata właścicieli – i ten dokonał jej nieformalnej sprzedaży na rzecz Michaliny i Michała K.

Tymczasem w dniu 27 października 1987 r., umową notarialną Aniela Włoch i Stanisław T. sprzedali składającą się z kilku działek nieruchomość małżonkom Elżbiecie i Bogdanowi S. Zbywcy okazali nabywcom przedmiot umowy, z wyłączeniem jednakże działki oznaczonej nr (...).

Nabytą nieformalnie pod rządami prawa rzeczowego działkę Michalina i Michał K. zasiedzieli z dniem 1 stycznia 1985 r. Wobec skrócenia przez kodeks cywilny terminu zasiedzenia nieruchomości, początek biegu tego terminu przypada bowiem w odniesieniu do przedmiotu postępowania na dzień 1 stycznia 1965 r.

Sąd Okręgowy wyraził przekonanie, że stwierdzając zasiedzenie, Sąd Rejonowy nie naruszył przepisu art. 609 k.p.c. Interes wnioskodawczyni jako następcy prawnego nabywców nieruchomości nie może być zasadnie kwestionowany w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia. Nadto Sąd Okręgowy zauważył, że postanowienie stwierdzające zasiedzenie odzwierciedla stan prawny nieruchomości w dniu 1 stycznia 1985 r., nie przesądzając o losach tej nieruchomości w późniejszym okresie.

W kasacji opartej na obu podstawach z art. 393-1 k.p.c. uczestnicy Elżbieta i Bogdan S. wnieśli o zmianę postanowienia Sądu Okręgowego i oddalenie wniosku, ewentualnie o uchylenie go i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach. Kasacja zarzuca, że zaskarżone postanowienie wydane zostało z naruszeniem art. 609 k.p.c. „przez uwzględnienie roszczenia osoby nie będącej zainteresowaną w sprawie” oraz art. 5 ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. 2001 r. nr 124, poz. 1361 – dalej: „u.k.w.h.”) „przez uwzględnienie roszczenia, które wygasło”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Długotrwałe właścicielskie posiadanie rzeczy cudzej prowadzi do nabycia jej własności przez zasiedzenie (art. 172 k.c.). Zasiedzenie biegnie przeciwko osobie, która legitymuje się tytułem prawnym do rzeczy, ale ze swego prawa nie korzysta, tolerując jednocześnie władanie rzeczą osoby nieuprawnionej. Bierne zachowanie właścicieli nieruchomości, Anieli W. i Stanisława T., sprawiło, że nieformalni nabywcy nieruchomości, Michalina i Michał K. – rodzice wnioskodawczyni – stali się jej właścicielami z dniem 1 stycznia 1985 r. Stwierdzeniu zasiedzenia z tym dniem nie stoi na przeszkodzie późniejsza sprzedaż nieruchomości przez jej

pierwotnych właścicieli, których prawo nie zostało z księgi wieczystej wykreślone lub mylnie tam wpisane. Stwierdzenie zasiedzenia ma ten skutek, że określa nowy stan prawny nieruchomości, poczynając od daty wskazanej w postanowieniu sądu, bez względu na skutki późniejszych zdarzeń, które ten stan mogą odmiennie kształtować. W postępowaniu o zasiedzenie sąd wydaje postanowienie, w którym stwierdza tylko kto własność nieruchomości w określonej dacie nabył, a tym samym kto własność tę utracił, bez względu na to, czy w dacie orzekania nabywca zachował własność przedmiotu zasiedzenia. Kto zasiedział nieruchomość staje się bowiem z mocy prawa właścicielem. Każde późniejsze nabycie własności – niezależnie od podstawy prawnej – odbywa się jego kosztem. Nie do przyjęcia jest pogląd, że takie późniejsze nabycie nieruchomości, np. w drodze kupna i w zaufaniu do księgi wieczystej – jak to ma miejsce w stanie faktycznym sprawy – odbiera zainteresowanemu prawo do żądania stwierdzenia zasiedzenia. Oznaczałoby to w istocie, że z upływem terminu otwierającego możliwość stwierdzenia zasiedzenia, a przed kolejną zmianą właściciela, nieruchomość nie stanowiła niczyjej własności.

Takiego stanu rzeczy obowiązujące prawo nie przewiduje. Co się zaś tyczy nabycia własności nieruchomości w zaufaniu do treści księgi wieczystej, to wymaga zauważenia, że okoliczność ta nie przesądza o pozytywnym skutku umowy. W aktualnym porządku prawnym nie ma wprawdzie odpowiednika art. 47 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. nr 57, poz. 319), w myśl którego, jeżeli w chwili zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości była własnością osoby trzeciej z mocy przepisów o zasiedzeniu, nabywca może powołać się przeciwko tej osobie na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych tylko wtedy, gdy przed upływem roku od daty umowy zażąda oddania mu nieruchomości w posiadanie, niemniej aktualnie – choćby przez wzgląd na uregulowanie zawarte w art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. – ten, kto nieruchomość zasiedział, bądź jego następca prawny nie jest pozbawiony możliwości kwestionowania skuteczności zbycia. Tym samym chybiony jest zarzut naruszenia art. 609 k.p.c.

W związku z powyższymi uwagami i na zasadzie art. 393-12 k.p.c. należało orzec, jak w sentencji.