

POSTANOWIENIE

Dnia 16 maja 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta N. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa przy uczestnictwie [...], Miasta N. i Prokuratora Okręgowego w N. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa o zasiedzenie nieruchomości, na skutek skargi J.H., F.R., P.R., R.P. i A.Z. o wznowienie postępowania w sprawie Ns [...] Sądu Rejonowego w N. zakończonej prawomocnym postanowieniem z dnia 1 marca 1995 r., po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 maja 2007 r., skargi kasacyjnej uczestników: [...] od postanowienia Sądu Okręgowego w N. z dnia 19 września 2006 r., sygn. akt [...],

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w N.

do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w N.S. po wznowieniu postępowania w sprawie [...] zakończonego postanowieniem z dnia 1 marca 1995 r., uchylił to postanowienie, zniósł postępowanie, którego dotyczyła skarga o wznowienie i oddalił wniosek Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta N. o zasiedzenie nieruchomości położonej w N. przy ul. R. 14. Sąd ten ustalił, że nieruchomość będąca przedmiotem postępowania stanowiła własność małżonków S. i A.R. Budynek mieszkalny położony na tej nieruchomości został w czasie wojny zajęty przez różne osoby fizyczne. W 1948 r. Okręgowy Urząd Likwidacyjny przywrócił A.R. posiadanie nieruchomości. W 1949 r., działając przez pełnomocnika, wynajęła ona lokale użytkowe położone na parterze i I piętrze na okres do 31 marca 1952 r. Pozostałe pomieszczenia w budynku były zajmowane przez osoby fizyczne na cele mieszkalne na podstawie przydziału. Remonty budynku realizował częściowo administrator ustanowiony przez właścicielkę, a częściowo Państwo. Od 1 stycznia 1952 r. budynek był administrowany przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (MPGKiM) w N. W 1968 r. pomieszczenia, które do lat 60- tych były zajmowane na potrzeby hurtowni, otrzymał Młodzieżowy Dom Kultury. Od 1978 r. w jego posiadaniu jest cały budynek.

Sąd pierwszej instancji uznał, że wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż posiadanie wykonywane przez Skarb Państwa nie miało charakteru posiadania w znaczeniu cywilnoprawnym. Brak było wprawdzie ustaleń, że została wydana decyzja o przejęciu nieruchomości w zarząd państwowy, jednakże działania podejmowane przez Skarb Państwa spełniały właśnie taką funkcję, jak sprawowanie zarządu o charakterze publicznym.

Sąd Okręgowy w N. po rozpoznaniu apelacji wnioskodawcy, postanowieniem z dnia 19 września 2006 r., zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że stwierdził nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa w wyniku zasiedzenia, z dniem 1 września 1982 r. Akceptując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, Sąd Okręgowy nie podzielił jego oceny co do charakteru posiadania wykonywanego przez Skarb Państwa, poczynając od 1952 r. Od tego czasu

budynek znajdował się w ewidencji MPGKiM w N. Skarb Państwa objął budynek w posiadanie w drodze czynności faktycznych, w związku z nie wykonywaniem władztwa przez właścicieli. Nie miało to związku z aktami władczymi Państwa i do posiadania przez Skarb Państwa miało zastosowanie domniemanie z art. 339 k.p.c. Uczestnicy postępowania nie obalili zaś domniemania o samoistności posiadania Skarbu Państwa. W ocenie Sądu drugiej instancji należało zatem przyjąć, że najpóźniej w chwili, gdy upłynął okres obowiązywania umowy najmu, a zatem od dnia 1 września 1952 r. rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa. Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał, że wbrew twierdzeniom uczestników postępowania nie nastąpiło przerwanie biegu zasiedzenia na podstawie art. 121 pkt 4 k.c. Przemawiało to za zmianą zaskarżonego postanowienia i uwzględnieniem wniosku, w sposób wskazany w treści postanowienia z dnia 19 września 2006 r.

Skarga kasacyjna uczestników postępowania ad 1-9 została oparta o obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania skarżący zarzucili obrazę art. 386 § 6 k.p.c., art. 382 w zw. z art. 207 § 3 k.p.c., art. 231 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 w zw. z art. 517 i 357 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 228 k.p.c., art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. W ramach zaś podstawy naruszenia prawa materialnego podnieśli zarzut obrazę art. 172 § 2 k.c. w zw. z art. 50 § 2 Prawa rzeczowego, art. 336 k.c., art. 339 k.c., art. 340 k.c., art. 341 k.c., art. 1 k.c., art. 5 k.c., art. 175 w zw. z art. 121 pkt 4 k.c. W oparciu o te zarzuty skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w N. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu, choć nie wszystkie zawarte w niej zarzuty były usprawiedliwione. Dotyczy to w pierwszym rzędzie zarzutu naruszenia szeregu przepisów „regulujących ogólne warunki dokonywania ustaleń faktycznych” i w konsekwencji wadliwego ustalenia, że w 1952 r. Skarb Państwa wszedł w posiadanie nieruchomości. Wbrew stanowisku skarżących brzmienie art. 398³ § 3 k.p.c. wyklucza możliwość uwzględnienia skargi kasacyjnej w oparciu o zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Nie sposób podzielić

również zarzutu skargi kasacyjnej, że ocena Sądu drugiej instancji o działaniu Skarbu Państwa w sferze cywilno-prawnej, prowadzącym do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, była wynikiem zastosowania domniemania o takim ich charakterze, co miałoby skutkować naruszeniem art. 386 § 6 k.p.c. oraz art. 231 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy w rzeczywistości wskazał, jakie okoliczności faktyczne ustalone w toku postępowania przemawiały za tego rodzaju oceną. Stanowisku skarżącego w tym zakresie przeczy jednocześnie również inny zarzut skargi kasacyjnej, dotyczący dokonania ustaleń faktycznych w zakresie przejęcia nieruchomości we władanie przez Skarb Państwa, w oparciu o spóźnione dowody z przesłuchania świadków. Sam zaś zarzut naruszenia z tego względu art. 382 k.p.c. był bezzasadny, bowiem przepis ten nie dotyczy zasad przeprowadzania nowych dowodów w postępowaniu apelacyjnym. W skardze kasacyjnej nie zarzucono zaś naruszenia art. 381 k.p.c., który odnosi się do tej kwestii.

W skardze kasacyjnej zasadnie zarzucono natomiast, że w oparciu o dokonane w sprawie ustalenia faktyczne Sąd drugiej instancji przyjął wewnątrznie sprzeczną podstawę wydania zaskarżonego postanowienia, co stanowiło naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy stwierdził bowiem, że Skarb Państwa stał się posiadaczem nieruchomości w styczniu 1952 r., a za takim ustaleniem miało przemawiać umieszczenie nieruchomości w ewidencji zasobów komunalnych prowadzonej przez MPGKiM w N. W ocenie Sądu drugiej instancji wskazywało to na „zaniechanie wykonywania aktów posiadania przez właścicieli”. Jednocześnie Sąd Okręgowy stwierdził, że bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się w dniu 1 września 1952 r., po upływie okresu obowiązywania umowy najmu lokali użytkowych. Sąd ten nie wyjaśnił, z jakich powodów uznał, że posiadanie przez Skarb Państwa rozpoczęło się w czasie obowiązywania tej umowy, a jednocześnie nie spowodowało to rozpoczęcia biegu zasiedzenia.

Wymaga też podkreślenia, że skoro fakt zawarcia umowy najmu stanowił w ocenie Sądu Okręgowego okoliczność istotną dla rozpoczęcia się biegu terminu zasiedzenia, to niezrozumiałą jest brak oceny skutków korzystania nadal przez najemców z nieruchomości, mimo upływu terminu obowiązywania umowy. W skardze kasacyjnej trafnie podniesiono, że Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenie Sądu pierwszej instancji wskazujące, że najemcy korzystali

z pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby hurtowni aż do lat 60-tych. Skarżący zarzucili zasadnie, że w związku z tym ustaleniem nie rozważono, czy umowa najmu nie uległa przedłużeniu i nadal wiązała strony, co nie było wykluczone z uwagi na możliwość jej kontynuowania poprzez czynności konkludentne.

W skardze kasacyjnej podniesiono również trafnie, że Sąd drugiej instancji nie rozważył dostatecznie w jakich działaniach Skarbu Państwa przejawiała się wola Skarbu Państwa co do samoistnego posiadania nieruchomości i samo posiadanie nieruchomości. Należy zakładać, że było to wynikiem przywiązywania przez Sąd Okręgowy nadmiernej wagi do kwalifikowania działań podejmowanych przez Skarb Państwa wyłącznie w kategoriach *imperium* lub *dominium* i założenia, że brak działań mieszczących się w ramach typowych dla *imperium* przesądza o wykonywaniu posiadania przez Skarb Państwa na zasadach określonych przez prawo cywilne. W skardze kasacyjnej zasadnie przy tym zarzucono, że Sąd drugiej instancji w sposób błędny przeciwstawił czynności faktyczne, takie jak dokonywanie remontów i pobieranie czynszu aktom władczym dokonywanym w ramach *imperium*. W rzeczywistości dla oceny, czy rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia, istotne było jedynie stwierdzenie, czy czynności podejmowane przez Skarb Państwa odpowiadały cechom posiadania w rozumieniu art. 336 k.c. Tylko wówczas mógłby znaleźć zastosowanie art. 339 k.c., przewidujący domniemanie samoistności posiadania. Mimo że Sąd pierwszej instancji wyraźnie podkreślił, że działania podejmowane przez Skarb Państwa w odniesieniu do nieruchomości miały cechy typowe dla zarządu państwowego wykonywanego na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy, Sąd Okręgowy ocenę tę uznał za nieistotną jedynie z tego względu, że powołane wyżej przepisy weszły w życie po umieszczeniu nieruchomości w ewidencji zasobów komunalnych. Stanowisko to było nie uzasadnione tym bardziej, że wymóg posiadania samoistnego, jako warunek nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, nie odnosi się wyłącznie do chwili objęcia nieruchomości w posiadanie, lecz całego okresu posiadania wymaganego do nabycia w ten sposób własności. Sytuacja w tym zakresie mogła zaś ulegać zmianie, chociażby ze względu na zmianę

przeznaczenia nieruchomości i ostateczne przekazanie jej innej jednostce organizacyjnej na potrzeby Młodzieżowego Domu Kultury.

Z tych względów skarga kasacyjna była uzasadniona i zaskarżone postanowienie podlegało uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. Z uwagi na wskazane wyżej przyczyny uwzględnienia skargi kasacyjnej, bezprzedmiotowe stało się rozważanie przy jej rozpoznaniu pozostałych zawartych w niej zarzutów, dotyczących naruszenia art. 5 i 124 pkt 4 k.c. Potrzeba ich oceny zachodziłaby bowiem dopiero wówczas, gdyby zostało przesądzone istnienie przesłanek dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości w wyniku zasiedzenia.