

Sygn. akt III CSK 251/10

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 października 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSA Marek Machnij (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Teatru

w K.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta K., M. B. i innych, o  
zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 października 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestników E. W., M. W. i P. S. od postanowienia Sądu

Okręgowego

z dnia 9 lutego 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu  
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 9 lutego 2010 r. w wyniku uwzględnienia apelacji wnioskodawcy Teatru w K., zmienił postanowienie Sądu

Rejonowego z dnia 28 marca 2008 r. w ten sposób, że stwierdził, iż wnioskodawca nabył z dniem 1 października 1989 r. przez zasiedzenie własność bliżej opisanej działki nr 30/4 o powierzchni 0,1125 ha, a ponadto orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy uznał za uzasadniony zarzut sprzeczności ustaleń faktycznych, dokonanych przez Sąd pierwszej instancji, z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, stwierdzając, że Sąd Rejonowy nie uwzględnił bliżej wskazanych dowodów, z których wynikało, że osoby reprezentujące wnioskodawcę dokonywały aktów władania nieruchomością już od 1954 r. i w następnych latach sukcesywnie rozszerzały zakres tego władztwa, a począwszy od października 1969 r. cały teren, objęty wnioskiem, był już zajęty przez wnioskodawcę, przy czym do 1984 r. brama istniejąca w ogrodzeniu była otwarta, ale przedostające się przez nią osoby były przeganiane z tego terenu przez pracowników wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione również zarzuty naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. oraz niedokonania przez Sąd pierwszej instancji istotnych dla rozstrzygnięcia ustaleń faktycznych z uwagi na przyjmowanie dwóch różnych dat początkowych biegu terminu zasiedzenia. Jednocześnie wskazał, że nie uniemożliwia to jednak kontroli instancyjnej zaskarżonego postanowienia, w związku z czym dokonał we własnym zakresie odmiennych ustaleń faktycznych co do charakteru posiadania tej nieruchomości przez wnioskodawcę, rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia oraz pozostałych przesłanek zasiedzenia.

Sąd Okręgowy przyjął przede wszystkim, że posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę nie odpowiadało treści prawa użytkowania lub służebności, lecz miało charakter samoistny. W szczególności wziął pod uwagę fakt objęcia nieruchomości przez wnioskodawcę w posiadanie w październiku 1969 r., wskazując, że zakres jego władztwa nad nieruchomością, począwszy od 1959 r., niewątpliwie miał charakter eskalujący, zarówno w odniesieniu do intensywności tego władztwa, jak i sukcesywnego obejmowania nim coraz większej powierzchni, co ostatecznie w październiku 1969 r. doprowadziło do objęcia przez niego w posiadanie samoistne całej spornej działki. Jednocześnie Sąd odwoławczy stwierdził, że Sąd Rejonowy błędnie uważał, iż dostępność działki dla osób trzecich wykluczała możliwość przyjęcia jej samoistnego posiadania przez wnioskodawcę,

zwłaszcza że ich obecność nie była przez niego akceptowana.

Przyjmując samoistny charakter posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę od października 1969 r., Sąd Okręgowy zaakceptował jednocześnie stanowisko i argumentację Sądu Rejonowego co do biegu terminu zasiedzenia do dnia 1 lutego 1989 r. na rzecz Skarbu Państwa, ale nie podzielił poglądu w/w Sądu, że przeniesienie posiadania nieruchomości po tej dacie na rzecz wnioskodawcy mogło nastąpić jedynie w sposób określony w art. 351 k.c., tj. w drodze umowy. W ocenie Sądu odwoławczego, przeniesienie posiadania na rzecz wnioskodawcy mogło nastąpić w każdy ze sposobów, przewidzianych w przepisach art. 348 – 351 k.c., w związku z czym, pomimo że w tej sprawie nie zostało wykazane zawarcie w/w umowy, nie można wyłączyć przeniesienia posiadania nieruchomości na rzecz wnioskodawcy. Nastąpiło to w drodze zaprzestania faktycznego wykonywania władztwa przez poprzedniego posiadacza i objęcia tegoż władztwa przez kolejnego posiadacza, gdyż odpowiada to konstrukcji wydania rzeczy w trybie art. 348 k.c. (*traditio longa manu*). W tym zakresie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na to, że uczestniczący w tej sprawie Skarb Państwa (poprzedni posiadacz) poparł wniosek o stwierdzenie zasiedzenia. W konsekwencji wnioskodawca może na podstawie art. 176 § 1 k.c. doliczyć do okresu własnego posiadania okres posiadania tej nieruchomości przez swojego poprzednika, skoro nastąpiło przeniesienie posiadania.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawca nabył zgodnie z art. 172 k.c., w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 października 1990 r., własność nieruchomości z upływem dwudziestoletniego okresu jej samoistnego posiadania, ponieważ był jej posiadaczem w złej wierze.

Powyższe postanowienie zostało zaskarżone skargami kasacyjnymi przez uczestników E. i M. W. oraz uczestniczkę P. S.

Uczestnicy E. i M. W. oparli swoją skargę na obu podstawach kasacyjnych. W ramach pierwszej podstawy zarzucili naruszenie prawa materialnego przez:

- 1) niewłaściwe zastosowanie art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. wskutek przyjęcia, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa miało charakter posiadania samoistnego, które prowadziło do zasiedzenia, pomimo że działania wnioskodawcy do 1984 r. (tj. wydania pozwolenia na budowę) odpowiadały co

najwyżej treści służebności, użytkowania lub prawa obligacyjnego, a dopiero w późniejszym okresie nastąpiło zamanifestowanie w sposób widoczny dla otoczenia zmiany charakteru posiadania, a ponadto pomimo tego, że Skarb Państwa zwracał się do właścicieli z ofertą kupna nieruchomości, a następnie wydano decyzję o wywłaszczeniu, co oznacza, iż nie miał on woli władania rzeczą jak właściciel, a więc nie spełnił przesłanki posiadania samoistnego, ponieważ uznawał prawa właścicieli,

- 2) niewłaściwe zastosowanie art. 172 k.c. w zw. z art. 176 k.c. w wyniku błędnego przyjęcia, że upłynął przepisany ustawowo okres posiadania samoistnego niezbędny do zasiedzenia z uwagi na doliczenie do okresu posiadania wnioskodawcy okresu posiadania nieruchomości przez jego poprzednika (Skarb Państwa), pomimo że nie doszło do przeniesienia posiadania,
- 3) niewłaściwe zastosowanie art. 348 k.c. wskutek przyjęcia, iż nastąpiło powyższe przejście posiadania w ten sposób, że poprzedni posiadacz zaprzestał faktycznego władztwa nad rzeczą, a wnioskodawca objął władztwo nad nią i że przeniesienie posiadania mogło nastąpić jedynie w wyniku wydania przedmiotu posiadania w trybie art. 348 k.c., podczas gdy powinno to nastąpić na podstawie umowy między stronami (*traditio brevi manu*),
- 4) niezastosowanie art. 121 pkt 4 k.c. w zw. z art. 175 k.c. wskutek nieuwzględnienia przesłanek zawieszenia biegu terminu zasiedzenia pomimo istnienia stosownych okoliczności, a mianowicie tego, że Skarb Państwa objął nieruchomość w posiadanie w ramach wykonywania władztwa publicznego na podstawie decyzji z dnia 17 października 1973 r. o wywłaszczeniu nieruchomości, od której to decyzji jeden ze współwłaścicieli wniósł odwołanie, które nie zostało rozpoznane aż do 2001 r., a na podstawie tej decyzji wydano następnie pozwolenie na budowę i wybudowano budynek, w związku z czym należało przyjąć, iż właściciele – z uwagi na uwarunkowania polityczne przed 1989 r. – nie mieli możliwości skutecznego dochodzenia jej wydania, co powinno skutkować zawieszeniem biegu zasiedzenia od dnia 17 października 1973 r.

W ramach zarzutu naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, skarżący powołali się na naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z 391 § 1 k.p.c. przez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego

postanowienia konkretnych zdarzeń, które Sąd Okręgowy uznał za określające początek posiadania samoistnego prowadzącego do zasiedzenia oraz okoliczności, które uzasadniały przyjęcie, że w październiku 1969 r. nastąpiło objęcie nieruchomości w posiadanie samoistne, a także przez brak wskazania, na jakiej podstawie Sąd uznał za udowodnione przeniesienie posiadania ze Skarbu Państwa na wnioskodawcę, wskutek czego nie jest możliwe dokonanie kontroli kasacyjnej zaskarżonego postanowienia, a ponadto art. 6 k.c. przez przyjęcie za udowodnione, że nastąpiło przeniesienie posiadania, pomimo nieprzedstawienia przez wnioskodawcę jakiegokolwiek dowodu na tę okoliczność.

Na tych podstawach skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz orzeczenie co do istoty przez jego zmianę i oddalenie apelacji wnioskodawcy, ewentualnie domagali się uchylenia tego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uczestniczka P. S. oparła skargę kasacyjną na zarzutach:

1) naruszenia prawa materialnego:

- przez niezastosowanie art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. i art. 124 § 2 k.c. oraz art. 209 k.c., z których wynika, iż wniesienie odwołania od decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości przez jednego z jej współwłaścicieli przerwało bieg terminu jej zasiedzenia, który następnie nie rozpoczął ponownie biegu z uwagi na to, że postępowanie administracyjne, w którym złożono to odwołanie, nie zostało jeszcze zakończone, a to z kolei wykluczyło możliwość nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
- przez niezastosowanie art. 121 pkt 4 k.c. w zw. z art. 175 k.c. i art. 172 k.c., z których wynika, że bieg zasiedzenia nie rozpoczyna się, jeżeli z powodu siły wyższej właściciel nie może dochodzić swoich roszczeń z zakresu ochrony prawa własności, w sytuacji, w której przed 1989 r. nie istniała realna możliwość skutecznego wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym przeciwko Skarbowi Państwa w razie występowania w obrocie prawnym decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości lub jej części,

2) naruszenia przepisów postępowania:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. przez dowolne i nieznajdujące pokrycia

w zebranych materiałach dowodowych ustalono, że już od października 1969 r. wnioskodawca posiadał nieruchomość jako posiadacz samoistny, które to ustalenie miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ przyjęcie takiej daty początku biegu terminu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie spowodowało, że bieg tego terminu zakończył się przed dniem 1 października 1990 r., podczas gdy z uwagi na zmianę treści przepisu art. 172 § 2 k.c. nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia przez posiadacza samoistnego w złej wierze mogłoby nastąpić dopiero po upływie trzydziestu lat,

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. przez nieuwzględnienie w swoich ustaleniach treści dowodu z dokumentu urzędowego, tj. pisma z dnia 20 listopada 1973 r. skierowanego przez Dyрекcję Inwestycji Miejskich w K. do Komisji Odwoławczej ds. Wywłaszczeń przy Ministrze Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, powołanego przez Sąd pierwszej instancji, z którego to dowodu wynika, że ta nieruchomość jeszcze w 1973 r. nie znajdowała się w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa, ponieważ była „wysypiskiem śmieci i zbędnego sprzętu domowego z okolicznych posesji”.

W związku z tym skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu, ewentualnie – uchylenia tego postanowienia oraz wydania orzeczenia co do istoty i zasądzenia od wnioskodawcy na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania za wszystkie instancje.

Wnioskodawca oraz uczestnik Skarb Państwa wnosili o odrzucenie obu skarg kasacyjnych, ewentualnie o odmowę przyjęcia ich do rozpoznania lub ich oddalenie, a także o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego. Pozostali uczestnicy nie ustosunkowali się do skarg kasacyjnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Obie skargi kasacyjne zasługiwały na uwzględnienie, pomimo że jedynie część ich zarzutów okazała się uzasadniona.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że chybione są zarzuty obu skarg kasacyjnych, odnoszące się do zawieszenia lub przerwania biegu terminu zasiedzenia spornej nieruchomości z uwagi na toczące się postępowanie o jej wywłaszczenie. Przede wszystkim zwrócić trzeba uwagę na zupełnie odmienny

charakter i cel postępowania wywłaszczeniowego w stosunku do nabycia własności w drodze zasiedzenia. Wspólne dla nich jest jedynie to, że zmierzają one do pozbawienia własności dotychczasowego właściciela i do jej nabycia przez inną osobę. Całkowicie odmienny jest jednak tryb i przesłanki każdego z tych sposobów nabycia własności. W związku z tym, nie wdając się w zbędną w tej sprawie szczegółową analizę tych zagadnień, wystarczy obecnie stwierdzić, że nabycie własności nieruchomości w drodze wywłaszczenia nastąpiłoby na podstawie całkowicie odrębnej i niezależnej od przesłanek nabycia jej własności przez zasiedzenie. Ponadto wywłaszczenie nieruchomości skutkowałoby nabyciem jej własności przez Skarb Państwa, a w konsekwencji bezprzedmiotowe stałoby się istnienie lub brak przesłanek do jej nabycia w drodze zasiedzenia. Inaczej rzecz ujmując, gdyby doszło do skutecznego wywłaszczenia nieruchomości (na mocy decyzji z dnia 17 października 1973 r.), to w ogóle zbędne stałoby się rozważanie, czy i kiedy mogłoby dojść do jej ewentualnego nabycia w drodze zasiedzenia.

Z tych przyczyn nietrafne są wywody skarżących, odnoszące się do znaczenia faktu wniesienia przez jednego ze współwłaścicieli odwołania od w/w decyzji oraz nierozpoznania tego odwołania przez około 28 lat i niezakończenia postępowania wywłaszczeniowego do chwili obecnej. Zaskarżenie decyzji o wywłaszczeniu zmierzało bowiem do zapobiegnięcia skutkowi w postaci utraty prawa własności nieruchomości w drodze wywłaszczenia. Nie miało natomiast żadnego związku z biegiem terminu zasiedzenia i nie zmierzało do przerwania jego biegu. Były to dwie zupełnie odrębne kwestie. Gdyby decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, to nabycie własności objętej nią nieruchomości – bez względu na jej procesową lub materialnoprawną prawidłowość – nastąpiłoby na mocy tej decyzji, a nie w drodze zasiedzenia. Dopóki nie nastąpiło uprawomocnienie się tej decyzji, dopóty nie było wyłączone wystąpienie z powództwem windykacyjnym. W związku z tym skarżący błędnie twierdzą, że wniesienie odwołania od decyzji o wywłaszczeniu skutkowało również przerwaniem biegu terminu zasiedzenia, skoro ta czynność została podjęta z uwagi na zupełnie inne zdarzenia, niezwiązane z zasiedzeniem.

W tej sytuacji zarzut naruszenia przepisów art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c., art. 124 § 2 k.c. i art. 209 k.c. jest nieuzasadniony, ponieważ wniesienie

odwołania od decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości nie stanowiło czynności przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętej bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia, lecz było czynnością podjętą w postępowaniu administracyjnym w celu zapobiegnięcia ostateczności decyzji, skutkującej utratą własności tej nieruchomości.

Podkreślić ponadto można, że według dominującego poglądu doktryny i orzecznictwa skutek w postaci przerwania biegu terminu zasiedzenia mogą wywołać jedynie czynności zaczepne, a nie obronne właściciela, i to wyłącznie takie, które wprost lub pośrednio zmierzają do pozbawienia posiadacza władania rzeczą, co do której biegnie zasiedzenie. Wobec tego obrona przed wywłaszczeniem nie może być uważana za czynności skutkujące jednocześnie przerwaniem biegu terminu zasiedzenia.

W tym kontekście wskazać następnie należy, że ani skarżący, ani pozostali współwłaściciele nigdy – tak przed wydaniem decyzji o wywłaszczeniu, jak i w późniejszym okresie – nie występowali do sądu z powództwem windykacyjnym lub z innymi roszczeniami przeciwko wnioskodawcy, które mogłyby zostać uznane za czynności, wymienione w art. 123 § 1 pkt 1 k.c.

W tej sytuacji pozostaje jeszcze stwierdzić, że nie zasługują na akceptację wywody skarżących, z których miałyby wynikać, że brak takich czynności był usprawiedliwiony niemożnością dochodzenia na drodze sądowej roszczeń przeciwko Skarbowi Państwa w okresie przed 1989 r.

Takie twierdzenie jest z jednej strony w niniejszej sprawie zbyt ogólne, ponieważ skarżący nie przedstawili w toku postępowania żadnych konkretnych okoliczności przemawiających za jego prawdziwością, w szczególności wskazujących na to, że zrezygnowali z dochodzenia jakichkolwiek roszczeń, związanych z tą nieruchomością z powodu szykan ze strony organów państwowych lub uzasadnionych obaw przed negatywnymi skutkami takich żądań albo żeby w inny sposób uniemożliwiono im to lub odwiedziono ich od takiego zamiaru. Z drugiej strony znajomość ówczesnych warunków społeczno – prawnych nie uzasadnia przyjęcia generalnego poglądu, że przed 1989 r. całkowicie wyłączone



było dochodzenie jakichkolwiek roszczeń windykacyjnych wobec Skarbu Państwa w stopniu, który dawałby podstawę do przyjęcia, iż odpowiadało to stanowi siły wyższej w rozumieniu art. 121 pkt 4 k.c., z powodu której uprawniony nie może swoich roszczeń dochodzić przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw danego rodzaju. W konsekwencji ten zarzut nie został przez skarżących wykazany, więc nie można uznać, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem przepisów art. 121 pkt 4 k.c. w zw. z art. 175 k.c. i art. 172 k.c.

Nie zasługują na uwzględnienie również zarzuty, dotyczące naruszenia art. 172 w zw. z art. 176 k.c. i art. 348 k.c. W tym zakresie podkreślić najpierw wypada, że po myśli art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami stanowiącymi podstawę wydania zaskarżonego postanowienia. W związku z tym za punkt wyjścia dla oceny tych zarzutów przyjąć należy ustalenie dokonane przez Sąd Okręgowy, zgodnie z którym począwszy od dnia 1 lutego 1989 r. wnioskodawca przestał władać nieruchomością w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa oraz zaczął wykonywać władztwo faktyczne nad nią we własnym imieniu i na swoją rzecz. Podstawę takiego wniosku stanowiło ustalenie, że Skarb Państwa, jako dotychczasowy posiadacz, przestał władać nieruchomością, a jednocześnie zaczął nią władać wnioskodawca. W okolicznościach niniejszej sprawy nie budziło przy tym wątpliwości, że nie wynikało to z zawarcia między wnioskodawcą a Skarbem Państwa umowy przeniesienia posiadania nieruchomości. W związku z tym istotna była okoliczność, że Skarb Państwa, jako dotychczasowy posiadacz, z jednej strony wiedział o tym, że od dnia 1 lutego 1989 r. podmiot, który do tamtej pory władał nieruchomością w jego imieniu i na jego rzecz, nadal nią włada, ale już we własnym imieniu i na swoją rzecz, a z drugiej strony nie tylko nie sprzeciwiał się temu, lecz akceptował tę sytuację, czemu ewidentny wyraz dał w niniejszej sprawie, popierając żądanie wnioskodawcy w przedmiocie stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie bezpośrednio na jego rzecz.

Przyjęta przez Sąd Okręgowy interpretacja ustalonych okoliczności faktycznych może zostać uznana za zgodną z konstrukcją przeniesienia posiadania w drodze wydania rzeczy, uregulowaną w art. 348 k.c. Za takim poglądem

przemawia analiza uregulowań prawnych, w jakich doszło do przejęcia posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę. W pierwszej kolejności wskazać należy, że przed dniem 1 lutego 1989 r. obowiązywał przepis art. 128 k.c. w brzmieniu „§ 1. Socjalistyczna własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługuje niepodzielnie Państwu. § 2. W granicach swej zdolności prawnej państwowe osoby prawne wykonywają w imieniu własnym względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej”. Na tle tej regulacji dominował pogląd, że ten przepis formułował zasadę jednolitej własności państwowej, zgodnie z którą właścicielem cywilnoprawnym mienia państwowego był wyłącznie Skarb Państwa, a państwowe osoby prawne jedynie wykonywały uprawnienia płynące z tej własności, ale nie były właścicielami zarządzanego mienia państwowego.

Następnie na mocy art. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 3, poz. 11) art. 128 k.c. otrzymał brzmienie „Własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługuje Skarbowi Państwa albo innym państwowym osobom prawnym”. Według zgodnego stanowiska doktryny i orzecznictwa nowe brzmienie w/w przepisu nie skutkowało uwłaszczeniem *ex lege* państwowych osób prawnych w odniesieniu do mienia państwowego, które znajdowało się w ich zarządzie w dniu wejścia w życie tej ustawy, tj. 1 lutego 1989 r., lecz oznaczało tylko tyle, iż z tą datą państwowe osoby prawne uzyskały zdolność do nabywania praw i obowiązków bezpośrednio w swoim imieniu i na swoją rzecz, czyli do swojego własnego majątku. Jeśli natomiast chodzi o nabycie uprawnień do mienia państwowego, które znajdowało się w ich dyspozycji przed zmianą tego przepisu, to taki skutek nastąpił dopiero na mocy innych przepisów, a mianowicie w odniesieniu do nieruchomości – na mocy przepisów ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.), a co do innych składników majątkowych – na podstawie przepisów ustaw, określających ustrój majątkowy państwowych osób prawnych (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 1991 r. sygn. akt III CZP 38/91, mającą moc zasady prawnej, OSNC 1991, nr 10 – 12, poz. 118).

W świetle tych uwag stwierdzić ponadto można, iż zmiana przepisów

regulujących zasadę jednolitej własności państwowej nie mogła samodzielnie skutkować również w odniesieniu do posiadania nieruchomości przez państwowe osoby prawne przed dniem 1 lutego 1989 r., a mianowicie nie mogła spowodować przejścia tego posiadania z mocy prawa ze Skarbu Państwa na rzecz państwowych osób prawnych, które przed tą datą władały faktycznie nieruchomością na rzecz Skarbu Państwa. W tym zakresie Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w niniejszej sprawie podzieliła pogląd i przytoczoną na jego poparcie argumentację, zawartą w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2006 r. sygn. akt I CSK 11/05 (Biul. SN 2006, nr 5, str. 11), zgodnie z którą osoba prawna, która przed dniem 1 lutego 1989 r., mając status państwowej osoby prawnej, nie mogła nabyć (także w drodze zasiedzenia) własności nieruchomości, może do okresu samoistnego posiadania, wykonywanego po dniu 1 lutego 1989 r., zaliczyć okres posiadania Skarbu Państwa sprzed tej daty, jeżeli nastąpiło przeniesienie posiadania.

Jednocześnie zauważyć warto, że w powołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy, wbrew skarżącym, wcale nie ograniczył przeniesienia posiadania do postaci, przewidzianej w art. 351 k.c., tj. do przeniesienia posiadania na rzecz posiadacza zależnego lub dzierżyciela na mocy samej umowy między stronami (*traditio brevi manu*), lecz wyraźnie stwierdził w końcowej części uzasadnienia postanowienia, że chodzi o różne sposoby pochodnego nabycia posiadania, określone w przepisach art. 348 – 351 k.c., a rzeczą wnioskodawcy jest wykazanie faktu przeniesienia posiadania. W związku z tym skarżący błędnie twierdzą, iż przeniesienie posiadania, stanowiące przesłankę doliczenia okresu posiadania poprzedniego posiadacza na podstawie art. 176 k.c., obejmuje jedynie sytuację, unormowaną w art. 351 k.c.

Tym samym Sąd Okręgowy nie mógł dopuścić się naruszenia przepisu art. 348 k.c. jedynie przez to, że uznał, iż może mieć on zastosowanie w niniejszej sprawie z uwagi na ustalone okoliczności faktyczne, pozwalające przyjąć, że doszło do przeniesienia posiadania ze Skarbu Państwa na wnioskodawcę przez zwykłe wydanie przedmiotu posiadania. Zresztą, skarżący wydają się nie dostrzegać, że eksponowany przez nich przepis art. 351 k.c. nie ma charakteru uniwersalnego i nie może odnosić się do każdej postaci umownego przeniesienia posiadania, lecz

jedynie do takiego przeniesienia, które następuje na rzecz dotychczasowego posiadacza zależnego lub dzierżyciela. Jego zastosowanie wymagałoby więc ustalenia, że wnioskodawca przed dniem 1 lutego 1989 r. był posiadaczem zależnym lub dzierżycielem nieruchomości, ale taka okoliczność w ogóle nie była przedmiotem twierdzeń i dowodów stron w tej sprawie.

Inną kwestią jest natomiast ustalenie, czy doszło do wydania nieruchomości na rzecz wnioskodawcy w trybie art. 348 k.c. Takie ustalenie nie może być jednak badane w postępowaniu kasacyjnym, gdyż zgodnie z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. W konsekwencji Sąd Najwyższy nie może oceniać, czy Sąd Okręgowy – na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego – zasadnie stwierdził, że można uznać, iż doszło do przeniesienia posiadania nieruchomości ze Skarbu Państwa na wnioskodawcę w sposób odpowiadający treści art. 348 k.c.

Skoro zarzut naruszenia w/w przepisu nie mógł być skuteczny w świetle wiążących w tej sprawie ustaleń faktycznych, to bezpodstawny był również połączony z nim zarzut naruszenia przepisów art. 176 k.c. i art. 172 k.c. Zaakceptowanie możliwości przeniesienia posiadania na mocy art. 348 k.c. powoduje bowiem, że chybione jest kwestionowanie prawidłowości zastosowania art. 176 k.c. i doliczenia okresu samoistnego posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa do okresu jej posiadania przez wnioskodawcę niezbędnego do nabycia własności na podstawie art. 172 k.c.

Jeżeli chodzi o pozostałe zarzuty kasacyjne, zawarte w obu skargach, to przede wszystkim wskazać należy, iż nie mogą one zostać uwzględnione w zakresie, w jakim *de facto* w niedopuszczalny, bo sprzeczny z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c., sposób zmierzają do zakwestionowania poszczególnych ustaleń faktycznych, przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia. Takie stanowisko odnosi się przede wszystkim do tych zarzutów, w których skarżący wprost zakwestionowali bliżej wskazane ustalenia faktyczne. Dotyczy to zwłaszcza zarzutów, podniesionych przez uczestników E. i M. W. w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, w których mowa jest w gruncie rzeczy o wadliwym lub bezpodstawnym ustaleniu niektórych okoliczności faktycznych bez odpowiedniego oparcia w zebranych materiale dowodowym lub bez należytego wyjaśnienia w treści

pisemnego uzasadnienia zaskarżonego postanowienia.

W ramach tej podstawy nieuzasadnione było poza tym podniesienie zarzutu naruszenia art. 6 k.c., który nie jest przepisem procesowym, lecz materialnoprawnym, a jego regulacja ogranicza się do określenia zasad rozkładu ciężaru. Z tego punktu widzenia Sąd Okręgowy niewątpliwie nie dokonał wadliwej wykładni powyższego przepisu, jak również nie dopuścił się jego wadliwego zastosowania przez błędne określenie zasad rozkładu ciężaru dowodu w niniejszej sprawie. Naruszenie tego przepisu nie mogło natomiast nastąpić przez zarzucane przyjęcie określonej okoliczności (faktu przeniesienia posiadania nieruchomości ze Skarbu Państwa na wnioskodawcę) za udowodnioną pomimo nieprzedstawienia przez wnioskodawcę jakiegokolwiek dowodu na tę okoliczność. Takie zagadnienie nie mieści się w dyspozycji tego przepisu. O ile zatem można byłoby nawet dopatrywać się jakiegoś znaczenia art. 6 k.c. dla kwestii procesowych, to sprowadza się ono przede wszystkim do prawidłowego rozłożenia w danej sprawie ciężaru dowodów między stronami, a nie do oceny, czy konkretna okoliczność została należycie wykazana przez stronę, która zgodnie z tym przepisem była zobowiązana do jej udowodnienia. Ta ostatnia kwestia podlega bowiem ocenie według właściwych przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Także zarzuty uczestniczki P. S., odnoszące się do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolne i niezajdujące poparcia w zebranych materiale dowodowym ustalenia wskazanych przez tą skarżącą okoliczności odnoszą się w istocie do niedopuszczalnego w świetle art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. kwestionowania ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego postanowienia.

Niemniej nie można skarżącym całkowicie odmówić racji co do tego, że z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia nie wynika dostatecznie i przekonująco, na jakich podstawach Sąd Okręgowy uznał, że właśnie w październiku 1969 r. rozpoczęło się samoistne posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę (najpierw jako państwową jednostkę organizacyjną działającą na rzecz Skarbu Państwa), od którego należy liczyć bieg terminu zasiedzenia tej nieruchomości. Zauważyć zwłaszcza można, że takie stanowisko jest oparte na bardzo ogólnikowych ustaleniach faktycznych, a ponadto jest niekonsekwentne i wewnętrznie sprzeczne. Opierając się bowiem na tych ustaleniach, które – jak już wcześniej wspomniano –

są stosownie do art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. wiążące dla Sądu Najwyższego, wskazać można, że Sąd Okręgowy uzasadnił pogląd o istnieniu posiadania samoistnego po stronie wnioskodawcy już w październiku 1969 r. tym, iż od wielu lat umieszczał on na tej nieruchomości dekoracje (w pisemnym uzasadnieniu jest omyłkowo użyte słowo „deklaracje”) o rozmiarach zajmujących całą powierzchnię, wycinał drzewa oraz przechowywał na niej żywe zwierzę.

Skarżący trafnie zarzucali, że te ustalenia nie zostały skonkretyzowane, a tym bardziej nie zostały bliżej określone pod względem chronologicznym. Ponadto z przytoczonych przez Sąd Okręgowy ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że wycięcie drzew przez pracowników teatru (wnioskodawcy) nastąpiło w drugiej połowie lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku w związku z realizacją spektaklu „Wiśniowy sad” oraz że postawiono na nieruchomości – bez bliższego podania okresu – prowizoryczną szopę dla konia, będącego rekwizytem w produkcji „Opera za trzy grosze”. Jednocześnie z przytoczonych przez Sąd odwoławczy ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, że jeszcze w latach sześćdziesiątych i z początkiem lat siedemdziesiątych na tej nieruchomości znajdował się zadbane ogród i bawiły się tam dzieci z okolicznych domów, a ogrodem zajmował się dozorca działający na zlecenie jednych ze współwłaścicieli, a dopiero od końca lat sześćdziesiątych – również rekwizytora teatru.

W świetle takich ustaleń nie można obecnie odeprzeć zarzutu, że Sąd Okręgowy z naruszeniem art. 328 § 2 k.p.c. nie wyjaśnił należycie, na jakich podstawach i z jakich przyczyn przyjął ustalenia, częściowo wyraźnie odmienne od ustaleń dokonanych przez Sąd pierwszej instancji, co do początku biegu terminu zasiedzenia nieruchomości na rzecz wnioskodawcy. Wiąże się to również z trafnym zarzutem naruszenia art. 382 k.p.c. przez nieuwzględnienie całości zebranego materiału dowodowego z uwagi na niedokonanie analizy treści i znaczenia powołanego przez skarżącą P. S. dowodu z pisma Dyrekcji Inwestycji Miejskich w K. z dnia 20 listopada 1973 r. pod kątem oceny początku posiadania samoistnego nieruchomości przez wnioskodawcę.

W tej sytuacji nie można odmówić racji również zarzutowi naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., ponieważ wobec braków uzasadnienia zaskarżonego postanowienia oraz nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy całości zebranego

w sprawie materiału dowodowego nie można aktualnie wiążąco ocenić w postępowaniu kasacyjnym, czy posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę już od października 1969 r. odpowiadało posiadaniu samoistnemu w rozumieniu art. 336 k.c., a w konsekwencji – czy upłynął termin niezbędny do nabycia jej własności przez wnioskodawcę w drodze zasiedzenia, określony w art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 października 1990 r., ewentualnie wprawdzie w nowym brzmieniu, ale w takim terminie, który upłynął przed dniem końcowego orzekania w niniejszej sprawie.

Nieuzasadnione jest natomiast kwestionowanie prawidłowości zastosowania art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. ze względu na to, że dopiero od 1984 r. Skarb Państwa zaimanifestował w sposób jawny dla otoczenia wolę władania nieruchomością jak właściciel w ten sposób, że przystąpił do realizacji inwestycji budowlanej na tej nieruchomości, podczas gdy wcześniej zwracał się do właścicieli z ofertą jej kupna, a następnie wydano decyzję o jej wywłaszczeniu. W tym zakresie podkreślić należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono już – podzielany przez Sąd Najwyższy w obecnej sprawie – pogląd, iż samoistny posiadacz nieruchomości, znajdujący się na drodze do jej zasiedzenia, nie traci cech takiego posiadacza przez to, że zwraca się do właściciela z ofertą kupna nieruchomości, ponieważ takie zachowanie nie wpływa na zamiar władania nią w charakterze właściciela, lecz świadczy jedynie o tym, iż posiadacz ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od jej ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać tylko na ocenę jego złej lub dobrej wiary. W braku innych okoliczności nie wpływa to jednak na przesłanki, od których zależy nabycie własności w drodze zasiedzenia (zob. np. post. Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2002 r. sygn. akt I CKN 1182/00, niepubl. oraz z dnia 15 października 2010 r. sygn. akt V CSK 65/10, *Palestra* 2010, nr 11 – 12, str. 179).

Podobnie ocenić można znaczenie wydania decyzji administracyjnej z dnia 17 października 1973 r. w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości. Nie wynika z niej, że Skarb Państwa nie miał woli władania tą nieruchomością jak właściciel lub zrezygnował z takiego władania nią. Ta decyzja zmierzała jedynie do nabycia własności nieruchomości na wskazanej w niej podstawie prawnej. Co więcej,

wbrew skarżącym, wręcz przeciwnie jej wydanie potwierdza prawidłowość stanowiska, że Skarb Państwa – niezależnie od podstawy prawnej – miał zamiar władania tą nieruchomością w charakterze właściciela. Wydanie tej decyzji jest więc w gruncie rzeczy okolicznością obojętną dla biegu zasiedzenia.

Co najwyżej – ze względu na ustalone w sprawie okoliczności dotyczące zaskarżenia tej decyzji i niezakończenia postępowania wywłaszczeniowego – można wziąć pod uwagę, że dotychczas nie doszło do nabycia przez Skarb Państwa własności nieruchomości w drodze wywłaszczenia, więc ustalenie, czy na podstawie tej decyzji – o ile nie nastąpiło to wcześniej – wnioskodawca zaczął samoistnie władać nieruchomością, może mieć znaczenie dla treści rozstrzygnięcia o nabyciu jej własności w drodze zasiedzenia jedynie w kontekście ustalenia początku biegu terminu zasiedzenia.

Z powyższych uwag wynika, że zarzuty naruszenia art. 172 k.c. i art. 336 k.c. są skuteczne, ponieważ na podstawie ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego postanowienia i jednocześnie wyznaczających granice orzekania przez Sąd Najwyższy, nie można jednoznacznie i stanowczo rozstrzygnąć, czy uzasadnione jest uznanie, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym nieruchomości przez okres wymagany do nabycia jej własności w drodze zasiedzenia na mocy art. 172 k.c., oczywiście z dodatkową koniecznością uwzględnienia kwestii, czy był posiadaczem w dobrej lub złej wierze.

W tym stanie rzeczy zaskarżone postanowienie należało uchylić na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.