

POSTANOWIENIE

Dnia 22 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

SSA Marek Machnij

w sprawie z wniosku Gminy K.

przy uczestnictwie L. T., Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta K. oraz S. L. kuratora spadku po E. T.

o stwierdzenie zasiedzenia,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 17 listopada 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestników L. T. i S. L.

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 23 września 2010 r.,

- 1. uchyla zaskarżone postanowienie w części uwzględniającej apelację wnioskodawcy (pkt 1) oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania (pkt 2, 4 i 5) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego**
- 2. dalej idącą skargę kasacyjną oddala.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 29 marca 2010 r. stwierdził, że Skarb Państwa nabył w drodze zasiedzenia, z dniem 1 stycznia 1975 r., udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. P.[...], a dalej idący wniosek, obejmujący prawo własności tej nieruchomości, oddalił. Sąd ten ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości, z udziałami wynoszącymi po $\frac{1}{2}$, byli M. T. i E. T. Po wojnie zarząd nieruchomością został przekazany Zarządowi Miejskiemu Nieruchomości Opuszczonych w K. Postanowieniem z dnia 10 sierpnia 1945 r. Sąd Grodzki wprowadził L. T. w posiadanie majątku opuszczonego, w tym co do $\frac{1}{2}$ części nieruchomości przy ul. P.[...]. Decyzją z dnia 9 września 1946 r. Tymczasowy Zarząd Państwowy na Województwo K. zarządził wprowadzenie w posiadanie majątku opuszczonego, w tym $\frac{1}{2}$ nieruchomości przy ul. P. M. T. W 1947 i 1948 r. nieruchomość była administrowana przez J. P. Uchwałą z dnia 6 lipca 1951 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w K. poleciło przejęcie nieruchomości tymczasowo w administrację przez Miejski Zarząd Nieruchomości z powodu opuszczenia jej przez właścicieli. Sąd Powiatowy postanowieniem z dnia 15 kwietnia 1959 r. stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie własność $\frac{1}{2}$ części nieruchomości położonej przy ul. P. [...] w K., należącej wcześniej do M. T. Postanowienie to zostało uchylone w 2007 r. w wyniku skargi o wznowienie postępowania. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ostatnio ujawnieni jako właściciele - w częściach ułamkowych po $\frac{1}{2}$, - byli E. T. i Gmina Miejska K. Podstawą wpisu na rzecz Gminy Miejskiej K. była decyzja wojewody z dnia 28 listopada 1991 r. Spadek po M. T. zmarłym 19 maja 1980 r. w A. nabyli po połowie C. R. i L. T. Spadek po C. R. nabył w całości L. T. Zarząd Budynków Komunalnych traktował E. T. jako współwłaściciela nieruchomości. W pismach kierowanych do kuratora jego spadku S. L. informował go o sprawach związanych z zarządem nieruchomością i zwracał się o zajęcie stanowiska w tych sprawach.

Sąd Rejonowy uznał, że od 15 kwietnia 1959 r. Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze udziału w nieruchomości należącego do M. T. Bieg terminu zasiedzenia tego udziału upłynął w dniu 1 stycznia 1975 r. Sąd nie podzielił stanowiska uczestników postępowania, że w czasie kiedy biegł termin

zasiedzenia warunki ustrojowe w Polsce spowodowały zawieszenie wymiaru sprawiedliwości a w konsekwencji zawieszenie biegu terminu zasiedzenia. Odnośnie udziału E. T. Sąd Rejonowy stwierdził, że objęcie nieruchomości w ramach zarządu nie prowadziło do uzyskania posiadania w rozumieniu przepisów prawa cywilnego. Skarb Państwa nie manifestował w tym zakresie woli władania jak właściciel. Nie świadczyły o tym dostatecznie takie działania jak pobieranie czynszu, zawieranie umów najmu, zlecenie wykonywania remontów. O braku samoistnego posiadania Skarbu Państwa świadczyło zaś wpisanie hipoteki przymusowej na rzecz Skarbu Państwa oraz treść pism kierowanych do kuratora spadku. Brak było zatem podstaw do stwierdzenia zasiedzenia udziału E. T.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 23 września 2010 r. oddalił apelacje uczestników postępowania L. T. i S. L. Uwzględnił natomiast apelację wnioskodawcy i stwierdził, że Skarb Państwa nabył w drodze zasiedzenia, z dniem 1 stycznia 1985 r., także prawo własności $\frac{1}{2}$ części nieruchomości położonej w K. przy ul. P. [...] w miejsce E. T. Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. Zakwestionował natomiast jego stanowisko, że posiadanie przez Skarb Państwa udziału w nieruchomości należącego do E. T. nie miało charakteru posiadania samoistnego. W ocenie Sądu Okręgowego Skarb Państwa do 1959 r. posiadał nieruchomość jako zarządca. Wystąpienie z wnioskiem o nabycie własności udziału w nieruchomości w drodze przemilczenia świadczyło o woli władania jak właściciel całą nieruchomością. Po tej dacie czynności polegające na zawieraniu umów najmu, pobieraniu czynszu, przeprowadzanie remontów obejmowały niewątpliwie całą nieruchomość. W ocenie Sądu Okręgowego dla oceny charakteru posiadania wykonywanego przez Skarb Państwa nie miało znaczenia zabezpieczenie kosztów remontu przez wpis hipoteki oraz treść pism kierowanych do kuratora spadku w latach 2005-2009. Sąd Okręgowy nie podzielił jednocześnie zarzutu uczestników postępowania jakoby Sąd Rejonowy uwzględniając wniosek jedynie co do udziału we własności nieruchomości orzekł o żądaniu, którego wnioskodawca nie zgłosił. Za niezasadny uznał również zarzut kwestionujący dobrą wiarę Skarbu Państwa przy zasiedzeniu udziału należącego do M. T. Uznał także, że uczestnicy postępowania nie wykazali w sposób zindywidualizowany aby przed 1989 r. nie byli w stanie skutecznie

dochodzić wydania nieruchomości. Niewystarczające było odwołanie się do ogólnikowych twierdzeń o sytuacji właścicieli budynków w okresie komunizmu. Nieuzasadniony był zatem zarzut naruszenia art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 121 pkt 4 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że przyczyną dla której właściciele nieruchomości zaniechali dochodzenia swoich praw były przesłanki ekonomiczne.

Skarga kasacyjna uczestników postępowania L. T. i S. L. została oparta na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. Zarzucono w niej naruszenie art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 i art. 339 k.c., art. 172 § 1 k.c., art. 172 § 2 k.c. w zw. z art. 175 i art. 121 pkt 4 k.c. oraz art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W oparciu o te zarzuty skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawa kasacyjna naruszenia przepisów postępowania była nieuzasadniona. Wnioskodawca po sprecyzowaniu wniosku domagał się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności całej nieruchomości, która faktycznie stanowiła współwłasność dwóch osób. Żądanie to należało zatem rozumieć jako obejmujące wszystkie udziały składające się na prawo własności nieruchomości. Uwzględnienie wniosku odnośnie jednego z udziałów oznaczało w tym przypadku, że wniosek został uwzględniony jedynie częściowo, nie zaś, jak podnoszą skarżący, że orzeczono w ten sposób o innym żądaniu. W sytuacji, w której Sąd drugiej instancji uwzględnił apelację wnioskodawcy i uznał istnienie przesłanek do stwierdzenia zasiedzenia także drugiego udziału, nie było podstaw do zmiany postanowienia Sądu pierwszej instancji w części uwzględniającej wniosek. W konsekwencji stwierdzenie zasiedzenia wszystkich udziałów składających się na własność nieruchomości nie oznaczało orzeczenia o żądaniu, które nie było przedmiotem wniosku złożonego w sprawie.

Częściowo uzasadnione były natomiast zarzuty naruszenia prawa materialnego. Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miało stwierdzenie czy Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym udziałów w prawie własności nieruchomości, której dotyczył wniosek. Sąd Okręgowy podzielił w całości ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, a częściowo także jego ocenę

prawną. Dotyczyło to między innymi skutków objęcia nieruchomości w zarząd. Uznał, że nie było to posiadanie w rozumieniu przepisów prawa cywilnego i nie mogło mieć do niego zastosowanie domniemanie o posiadaniu samoistnym (art. 139 k.c.). Wnioskodawca powinien zatem wykazać, że władanie nieruchomością wykonywane w ramach zarządu uległo przekształceniu w posiadanie samoistne. Niewystarczające było w tym zakresie udowodnienie, że Skarb Państwa zawierał umowy najmu lokali, pobierał od najemców czynsze i przeprowadzał remonty budynku. Tego rodzaju czynności mogły być bowiem przeprowadzane także w ramach sprawowania zarządu nad nieruchomością. Należało zatem wykazać okoliczności, które świadczyłyby wyraźnie o woli władania nieruchomością w charakterze posiadacza. Sąd Rejonowy ocenił prawidłowo, że taką okolicznością było złożenie wniosku o stwierdzenie nabycia w drodze przemilczenia udziału we współwłasności należącego do M. T. Sąd Okręgowy przyjął natomiast, że złożenie tego wniosku świadczyło również o woli objęcia przez Skarb Państwa także udziału E. T. Ocena ta nie została szerzej uzasadniona i nie sposób dociec jej motywów. Nie jest ona jednak trafna, gdyż w przypadku woli nabycia przez Skarb Państwa także udziału E. T. należałoby oczekiwać złożenia wniosku o nabycie w drodze przemilczenia również tego udziału, skoro stan własności nieruchomości nie budził wątpliwości, a przywrócenie posiadania po zakończeniu wojny nastąpiło na rzecz obu współwłaścicieli. Sąd Okręgowy nie przedstawił zaś innej argumentacji świadczącej o woli objęcia przez Skarb Państwa w posiadanie udziału E. T. Sąd Okręgowy pominął także, że ocena istnienia podstaw do nabycia w drodze zasiedzenia udziału E. T. powinna uwzględniać, że Skarb Państwa będąc współwłaścicielem nieruchomości (udziału po M. T.) mógł posiadać całą nieruchomość. Jednak wykonywanie posiadania w tym zakresie mogło doprowadzić do zasiedzenia pozostałego udziału (E. T.) jedynie przez wyraźne zaimplementowanie, że wykracza ono poza uprawnienia realizowane w ramach udziału we własności i wskazuje na chęć władania całą nieruchomością jako właściciel a nie współwłaściciel.

Błędne było przy tym stanowisko wykluczające, przy ocenie woli przejawianej przez Skarb Państwa, znaczenia obciążenia jego udziału hipoteką przymusową po przeprowadzeniu remontu nieruchomości w 1967 r. Mogło być to

podyktowane różnymi przesłankami i nie powinno być z tego względu oceniane w oderwaniu od całokształtu okoliczności faktycznych sprawy. W tym kontekście nie można zaś wykluczyć wymowy tej okoliczności jako świadczącej o traktowaniu w tym czasie przez Skarb Państwa E. T. za współwłaściciela nieruchomości. Uzasadniony był zatem zarzut naruszenia art. 172 § 1 k.c. w odniesieniu do udziału E. T.

Nie można podzielić natomiast stanowiska skarżących, że mimo wydania przez Sąd Powiatowy w dniu 15 kwietnia 1959 r. postanowienia o nabyciu przez Skarb Państwa udziału M. T. nie był on po tej dacie posiadaczem tego udziału w dobrej wierze. Okoliczność, że jego wydaniu sprzeciwiało się wcześniejsze przywrócenie posiadania współwłaścicielom nieruchomości, co potwierdziło niewątpliwie postępowanie wznowieniowe oraz fakt, że nieruchomość nie była później traktowana jako majątek opuszczony, w rozumieniu przepisów dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, nie przekreśla znaczenia prawomocnego orzeczenia sądowego stwierdzającego nabycie własności. Po jego wydaniu Skarb Państwa mógł się uważać za właściciela udziału w nieruchomości, a takie przekonanie uzasadnia uznanie go za posiadacza samoistnego w dobrej wierze, aż do czasu wszczęcia postępowania o wznowienie.

Nieuzasadniony był także zarzut naruszenia art. 172 § 2 k.c. w zw. z art. 175 i art. 121 pkt 4 k.c., choć ocena podobnie sformułowanego zarzutu zawartego w apelacji skarżących, przeprowadzona przez Sąd Okręgowy, budzi poważne zastrzeżenia. W szczególności nie znajdowało uzasadnienia w materiale dowodowym i nie zostało szerzej umotywowane stwierdzenie, że brak zainteresowania ze strony skarżących i ich poprzedników prawnych stanem nieruchomości był wynikiem przesłanek ekonomicznych. Skarżący nie zarzucili jednak naruszenia art. 378 bądź art. 328 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy co do zasady przyjął trafnie, że powoływanie się na zawieszenie biegu terminu zasiedzenia na podstawie art. 121 pkt 4 k.c. nie może ograniczać się do stwierdzenia, że w okresie władzy komunistycznej nastąpiło zawieszenie wymiaru sprawiedliwości, odpowiadające pojęciu działania siły wyższej. Aby ocenić, czy miał miejsce stan, w którym nie można było oczekiwać

uzyskania skutecznej ochrony praw przed sądami, konieczna jest istotnie ocena indywidualna i odniesienie się do sytuacji konkretnego podmiotu, który wówczas miałby wystąpić na drogę sądową. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego skarżący w apelacji nie ograniczyli się jednak do wskazania, że w okresie biegu terminu zasiedzenia sam ustrój panujący w PRL spowodował zawieszenie wymiaru sprawiedliwości. Skarżący twierdzili np. że na sytuację ich poprzedników prawnych wpływała ogólna pozycja właścicieli kamienic - źle traktowanych przez władze komunistyczne, czy status osób narodowości żydowskiej przebywających za granicą, w tym po zerwaniu stosunków dyplomatycznych między Izraelem i PRL w 1967 r. Tego rodzaju okoliczności Sąd Okręgowy powinien był rozważyć. Niewątpliwie wpływały one bowiem znacząco na utrudnienie dostępu do wymiaru sprawiedliwości w PRL. Ostatecznie nie można jednak przyjąć, że w odniesieniu do takiej kategorii osób miało miejsce zawieszenie wymiaru sprawiedliwości w okresie do 1989 r. Powołanie takich okoliczności nie precyzuje zaś dostatecznie indywidualnej sytuacji M. T. i E. T. w okresie biegu terminu zasiedzenia, po roku 1959. Skarżący nie zaferowali wystarczających dowodów w tym zakresie. Przykładowo dokonane ustalenia wskazują, że M. T. mieszkał i zmarł w Belgii. Nie zostało natomiast wyjaśnione czy posiadał obywatelstwo belgijskie i mógł przed sądami polskimi występować jako obywatel tego państwa. Skarżący nie dążyli także do wyjaśnienia kiedy i na jakiej podstawie M. T. i E. T. wyjechali z Polski, co z kolei mogło mieć znaczenie dla możliwości ich przyjazdu do Polski. Nie powołali także dowodów w celu wyjaśnienia z jakich konkretnie przyczyn przez okres kilkudziesięciu lat nie podejmowali żadnych działań wobec nieruchomości, której byli współwłaścicielami.

Wobec zasadności jedynie części podstaw skargi kasacyjnej zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zakresie, w którym Sąd Okręgowy uwzględnił apelację wnioskodawcy.

