

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 grudnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)*

*SSN Mirosław Bączyk*

*SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)*

w sprawie z wniosku Z. B.

przy uczestnictwie Miasta W., Obywatelskiego Komitetu Budowy Szpitala Kardiologicznego w W. im. M., G. B. i J. K.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 4 grudnia 2008 r.,

skarg kasacyjnych wnioskodawcy i uczestnika Miasta W. od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 24 października 2007 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Wnioskodawca Z. B. wystąpił o stwierdzenie na jego rzecz zasiedzenia z dniem 27 maja 2005 r. własności nieruchomości położonej w W. przy ulicy B., stanowiącej działki ewidencyjne (...) / 2 o powierzchni 1.361 m<sup>2</sup> oraz (...) / 0/2 o powierzchni 14.365 m<sup>2</sup>. Stanowisko wnioskodawcy popierał uczestnik G. B., natomiast pozostali uczestnicy: Miasto W., Obywatelski Komitet Budowy Szpitala Kardiologicznego im. M. w W. i J. K. wnieśli o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2007 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Działki, których dotyczy postępowanie, położone są na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze ... (Dz. U. Nr 50 poz. 279 ze zm.). W księgach wieczystych prowadzonych dla działki (...)2 o powierzchni 1.361 m<sup>2</sup> oraz dla działki (...)0/2 o powierzchni 14.233 m<sup>2</sup> jako właściciel wpisane jest Miasto W.. W księdze dla działki (...)0/2 figuruje ponadto wpis użytkowania wieczystego na rzecz uczestnika - Obywatelskiego Komitetu Budowy Szpitala Kardiologicznego im. M. w W. Użytkowanie to ustanowione zostało na podstawie umowy z 8 listopada 1991 r. o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

Obie działki stanowiły wcześniej część działki hipotecznej (...), której współwłaścicielem była m. in. Janina Smolarek - babka uczestnika J. K..

Działki od lat czterdziestych uprawiane były przez Z. B. i K. B., a po ich śmierci przez ich syna - wnioskodawcę Z. B., który wykorzystywał je rolniczo do 2002 r. i do tego samego roku płacił podatek od działki (...)2. Od tego czasu grunty leżą odłogiem, porośnięte są samosiejkami. Okolicznym mieszkańcom służą jako miejsce spacerów z psami. Użytkownik wieczysty nie zagospodarował działki (...)0/2, ani reszty otrzymanego terenu z uwagi na sprzeciw posiadaczy działek. W 1993 r. wystąpił do sądu z pozwem skierowanym m.in. przeciwko Z. B. o wydanie działki (...)0/2. Postępowanie w tej sprawie jeszcze się nie zakończyło.

Miasto W. w dniu 19 maja 2005 r. wytoczyło przeciwko wnioskodawcy powództwo o wydanie działki (...)2. Również ta sprawa nie jest rozstrzygnięta.

Sąd Rejonowy ocenił, że wnioskodawca był w posiadaniu spornych nieruchomości jedynie do 2002 r., kontynuując samoistne posiadanie rodziców. Ze względu na to, że nieruchomość stanowiła wcześniej własność Skarbu Państwa, bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się 27 maja 1990 r. Długość okresu potrzebnego do zasiedzenia Sąd określił przyjmując, że objęcie działek w posiadanie przez rodziców wnioskodawcy nastąpiło w złej wierze, gdyż wiedzieli oni, że nie są właścicielami nieruchomości. Zdaniem Sadu Rejonowego, ustalenie tej okoliczności obaliło domniemanie z art. 7 k.c.

Ponieważ przed 27 maja 2005 r. Miasto W. i Obywatelski Komitet Budowy Szpitala Kardiologicznego wystąpili przeciwko wnioskodawcy o wydanie nieruchomości, bieg zasiedzenia został przerwany zanim upłynął, a niezależnie od tego przed jego upływem wnioskodawca utracił posiadanie nieruchomości.

Rozpatrując sprawę na skutek apelacji wnioskodawcy Sąd Okręgowy w W. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w części dotyczącej działki nr (...)2 o pow.

1.361 m<sup>2</sup> i stwierdził, że Z. B. nabył własność tej działki przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2000 r. W pozostałym zakresie apelacja wnioskodawcy została oddalona.

Sąd II instancji dokonał odmiennej oceny okresu posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę i wiary jaka towarzyszyła jej objęciu w posiadanie samoistne. Uznał bowiem, że w 2002 r. wnioskodawca nie utracił posiadania działek w rozumieniu art. 339 k.c. gdyż – mimo zaprzestania uprawy i opłacania podatków - nadal zachował faktyczne władztwo, wyrażające się w możliwości korzystania z nich. Ten aspekt sprawy Sąd odwoławczy uznał jednak za mniej istotny, za ważniejsze poczytał natomiast nieprawidłowe, jego zdaniem, stanowisko Sądu Rejonowego w kwestii objęcia nieruchomości przez rodziców wnioskodawcy w posiadanie w złej wierze.

Sąd II instancji położył akcent na fakt, że rodzice Z. B. uzyskali posiadanie nieruchomości w roku 1942 - 1943, to znaczy jeszcze przed wejściem w życie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. W.. Nie można więc w stosunku do nich stosować wykształconej w orzecznictwie interpretacji, zgodnie z którą dotychczasowi właściciele, którzy stali się posiadaczami gruntów warszawskich w momencie zmiany ich statusu przez postanowienia dekretu, weszli w posiadanie w złej wierze. Decydująca dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza, a w konsekwencji długości okresu potrzebnego do nabycia własności przez zasiedzenie jest bowiem chwila objęcia nieruchomości w posiadanie.

Sąd Okręgowy przeanalizował materiał dowodowy sprawy i uznał, że żaden z dowodów nie wykazał sposobu, w jaki małżonkowie B. weszli w posiadanie spornej nieruchomości, ani też – wbrew ustaleniom Sądu I instancji - tego czy byli przekonani, że nie przysługuje im prawo własności. W konsekwencji stwierdzenie, że posiadanie uzyskane zostało w złej wierze nie ma wsparcia dowodowego i narusza korzystne dla samoistnego posiadacza domniemanie dobrej wiary wynikające z art. 7 k.c., wiążące sąd rozpoznający sprawę na podstawie art. 234 k.p.c. Domniemanie prawne zmienia przewidzianą w art. 6 k.c. zasadę rozkładu ciężaru dowodu, przenosząc ten ciężar ze strony twierdzącej na stronę przeczącą. Niedostarczenie dowodów obalających domniemanie spowodowało, że wniosek domniemania jest wiążący. Skoro zatem skutkiem objęcia nieruchomości przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze jest inny, krótszy termin jej zasiedzenia, błędne było zastosowanie przez Sąd Rejonowy terminu dłuższego. Wprawdzie wnioskodawca domagał się stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości z dniem 27 maja 2005 r., jednak sąd nie był związany wskazaną we

wniosku datą nabycia i miał obowiązek stwierdzić nabycie przez zasiedzenie w dacie odpowiadającej rzeczywistemu stanowi rzeczy.

Sąd Okręgowy rozważył unormowania istotne dla określenia biegu i upływu terminu zasiedzenia działek posiadanych przez powoda. Zwrócił uwagę, że art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn. Dz.U. z 1969, Nr 22, poz.159) wyłączył możliwość zasiedzenia terenów położonych w miastach i osiedlach, jak również terenów położonych poza ich granicami, ale włączonych do planu zagospodarowania przestrzennego miast i osiedli. Z kolei art. 177 k.c. wykluczył w ogóle możliwość zasiedzenia nieruchomości będących przedmiotem własności państwowej.

Kiedy zakazy te usunięto ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321), w jej art. 10 uregulowano sposób obliczania terminu zasiedzenia nieruchomości, których zasiedzenie według przepisów dotychczasowych było wyłączone, a obecnie stało się możliwe. W takim wypadku zasiedzenie biegnie od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, jednakże termin zasiedzenia ulega skróceniu o czas, w którym stan wyłączający zasiedzenie istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. W drodze wykładni wyjaśnione zostało, że okresu posiadania przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych nie dolicza się do okresu, o który skraca się termin zasiedzenia takich nieruchomości, ani nie uwzględnia się przy ustalaniu czasu niezbędnego do zasiedzenia. Jednak, zdaniem Sądu Okręgowego, kwalifikacja charakteru posiadania nieruchomości oceniana musi być według chwili wejścia w posiadanie. W związku z tym Sąd II instancji ocenił, że w wypadku wnioskodawcy zastosować należy 20-letni termin zasiedzenia, który na podstawie art. 10 ustawy nowelizującej kodeks cywilny ulega skróceniu maksymalnie o połowę. Przy czym wnioskodawca był uprawniony do doliczenia do okresu własnego posiadania okresu posiadania nieruchomości przez rodziców. Bieg tak określonego terminu rozpoczął się od dnia utraty przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej – co nastąpiło z dniem 27 maja 1990 r. na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) - i upłynął 27 maja 2000 r.

Sąd II instancji ocenił, że bieg tego terminu w wypadku działki nr (...)0/2 został przerwany wytoczeniem w 1993 r. powództwa windykacyjnego przez Obywatelski

Komitet Budowy Szpitala Kardiologicznego im. M. (art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Natomiast pozew o wydanie działki (...)2 wniesiony 19 maja 2005 r. przez Miasto W. takiego skutku już nie spowodował, bowiem złożony został po upływie terminu zasiedzenia.

W rezultacie Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...)2, natomiast oddalił apelację w pozostałej części. Wyjaśnił przy tym, że nie znalazł podstaw do zawieszenia postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie III C (...), dotyczącej stwierdzenia nieważności umowy użytkowania wieczystego działki (...)1, wchodzącej w skład działki (...)0/2, której dotyczył wniosek Z. B. o zasiedzenie, gdyż – zdaniem Sądu - nie miałoby ono prejudycjalnego charakteru dla niniejszej sprawy.

Powyższe postanowienie zaskarżyli skargami kasacyjnymi wnioskodawca oraz uczestnik - Miasto W.

Wnioskodawca zaskarżył postanowienie w części oddalającej jego apelację, a skargę oparł na obydwu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c.

Naruszenie prawa materialnego upatrywał w błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu:

- art. 172 k.c. w zw. z art. 176 k.c., art. 7 k.c. i art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia w zakresie działki (...)0/2;
- art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c., art. 232 k.c. i art. 233 k.c. oraz art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. 1991 Nr 30, poz. 127 ze zm.) i art. 18 ust. 1 oraz art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych poprzez pominięcie, iż o skuteczności przerwania biegu zasiedzenia powództwem windykacyjnym decyduje istnienie czynnej legitymacji prawnomaterialnej po stronie powoda;

Podstawa naruszenia przepisów postępowania, mającego istotny wpływ na wynik sprawy, sprecyzowana została w zarzutach uchybienia:

- art. 177 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez odmowę zawieszenia postępowania dotyczącego działki (...)0/2 do czasu rozpoznania przez sąd sprawy o stwierdzenie nieważności umowy użytkowania wieczystego tej nieruchomości;

- art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 677 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c., art. 382 k.p.c., art. 385 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie rozpoznania z urzędu istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, czego skutkiem było niezasadne częściowe oddalenie apelacji wnioskodawcy.

We wnioskach skarżący domagał się uchylecia zaskarżonej części postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W. lub zmiany tej części postanowienia poprzez stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...)0/2 z obrębu 1-02-36, KW (...) na rzecz wnioskodawcy. Wniósł także o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uczestnik Miasto W. zaskarżyło postanowienie w części zmieniającej orzeczenie Sądu I instancji oraz orzekającej o kosztach postępowania (punkty I i III). Również ta skarga kasacyjna została oparta na obydwu podstawach wskazanych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c.

Naruszenie prawa materialnego zdaniem skarżącego dotyczy:

- błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowanie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny w związku z art. 172 § 1 i art. 176 k.c. poprzez przyjęcie, iż poprzednicy prawni wnioskodawcy weszli w posiadanie spornej nieruchomości w dobrej wierze, co doprowadziło do stwierdzenia nabycia własności działki przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2000 r.,
- bezzasadnego zastosowanie domniemania dobrej wiary przewidzianego w art. 7 k.c., gdy nie wykazano, ani nie uprawdopodobniono przesłanki domniemania, a okoliczności sprawy i materiał dowodowy obalają to domniemanie;
- naruszenia art. 172 w związku z art. 336 i 340 k.c. poprzez przyjęcie, że trwałe niewykonywanie władztwa nad rzeczą od ok. 2002 r. nie stanowi przeszkody do stwierdzenia nabycia jej własności przez zasiedzenie.

Podstawa naruszenia przepisów postępowania, mającego istotny wpływ na wynik sprawy uszczegółowiona została w formie zarzutów:

- bezpodstawnego zastosowania art. 234 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, który nie daje podstaw do nadania posiadaniu przymiotu dobrej wiary;
- naruszenie art. 176 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w związku z art. 385 § 1 k.p.c. poprzez uwzględnienie w części apelacji, pomimo jej oczywistej niezasadności oraz zakwestionowanie ustaleń Sądu I instancji istotnych dla

oceny złej wiary bez próby wykazania, dlaczego ustalenia w tym zakresie były błędne.

- niespełniającego wymogów art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienia zaskarżonego postanowienia w części dotyczącej opisu ustaleń faktycznych mających znaczenie dla oceny dobrej lub złej wiary posiadaczy i przyczyn zanegowania ustaleń Sądu I instancji;
- nieważności postępowania ze względu na wydanie zaskarżonego postanowienia przez Sąd Okręgowy w innym składzie niż ten, przed którym odbyła się rozprawa bezpośrednio poprzedzająca jego ogłoszenie (art. 379 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 323 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).

Wnioski kasacyjne zmierzają do uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i oddalenia apelacji wnioskodawcy w zakresie, w jakim została uwzględniona oraz zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz skarżącego kosztów procesu za instancję odwoławczą i kasacyjną według norm przepisanych. Wniosek ewentualny dotyczy uchylenia postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skargi kasacyjne dotyczą dwóch odrębnych i samodzielnych części postanowienia Sądu II instancji. Ze względu jednak na szerszy zakres zarzutów zawartych w skardze kasacyjnej Miasta W., szczególnie z uwagi na podniesiony w tej skardze zarzut nieważności postępowania przed Sądem II instancji, który – gdyby okazał się uzasadniony – stanowiłby podstawę uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości (art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c.), rozważania rozpocząć należy od tej skargi.

I

Uczestnik twierdzi, że rozprawa poprzedzająca wydanie postanowienia przez Sąd Okręgowy przeprowadzona została przed innym składem, niż ten, który wydał orzeczenie. Różnica dotyczy jednej osoby ze składu sądzącego, którą w toku rozprawy miała być sędzia Sądu Okręgowego Aleksandra Łączyńska – Mendakiewicz, zastąpiona w orzeczeniu przez sędzię Sądu Okręgowego Ksenię Sobolewską - Filcek. Skład sądu orzekającego na rozprawie skarżący ustalił, jak twierdzi, na podstawie wokandy wywieszanej przed salą rozpraw. Jednak z zapisów w protokole rozprawy wynika, że

skład sądu w czasie tej rozprawy był identyczny ze składem podpisujący orzeczenie. Protokół rozprawy jest urzędowym dowodem jej przebiegu (art. 157 § 1 k.p.c. i art. 158 k.p.c.), podczas kiedy wokanda ma jedynie walor dokumentu informacyjnego, który powinien zawierać rzetelne informacje o wyznaczonych na dany dzień rozprawach, w tym także o składzie sądu, jednak w zestawieniu z protokołem konkretnej rozprawy ma mniejszą wartość. Skoro zatem protokół podważa trafność zarzutu o niezachowaniu tożsamości składu (wymaganej przez art. 323 k.p.c.), nie ma podstaw do stwierdzenia nieważności postępowania przed Sądem Okręgowym.

Dalsze zarzuty o naturze procesowej odnoszą się do prawidłowości stosowania przez Sąd II instancji domniemania prawnego i wyłożenia w uzasadnieniu motywów, jakimi kierował się ten Sąd, dokonując ustaleń faktycznych w zakresie dobrej wiary posiadaczy spornej nieruchomości, odmiennych od przyjętych przez Sąd Rejonowy.

Domniemanie prawne stanowi normatywnie wprowadzony nakaz wyciągnięcia z określonych faktów (podstawy domniemania) konkretnych wniosków, także stanowiących fakty (fakty domniemywane). Jednym z przepisów konstruujących tego rodzaju domniemanie jest art. 7 k.c., którego rola – jak podkreśla się w nauce – nie jest całkowicie samodzielna. Przepis ten nie wskazuje bowiem podstawy domniemania, odsyłając w tym zakresie do przepisów szczególnych („jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od istnienia dobrej lub złej wiary”), precyzuje natomiast fakt domniemywany („domniemywa się istnienie dobrej wiary”). Jeżeli zatem, jak w rozpatrywanym wypadku, dobra lub zła wiara posiadacza w chwili uzyskania posiadania wywiera wpływ na długość okresu posiadania nieruchomości, niezbędnego do jej zasiedzenia i na tym polega uzależnienie od niej skutków prawnych w art. 172 k.c., to przesłankę domniemania stanowi uzyskanie posiadania nieruchomości. Tę przesłankę musi wykazać wnioskodawca, zgodnie z ogólnymi regułami ciężaru dowodzenia przewidzianymi w art. 6 k.c. Jeśli tego dokona – wniosek domniemania stanowi już normatywną konsekwencję domniemania, której przyjęcie jest obowiązkiem sądu orzekającego na podstawie art. 234 k.p.c. Domniemanie może zostać obalone, jednak w tym wypadku ciężar wykazania, że fakt domniemany jest błędny ciąży na tym, kto temu faktowi przeczy.

W rozpatrywanej sprawie fakt objęcia nieruchomości i jej wieloletniego posiadania nie był kwestionowany. Z argumentacji skarżącego wynika natomiast, że jego sprzeciw budzi domniemanie uzyskania przez wnioskodawcę posiadania nieruchomości w dobrej wierze w sytuacji, kiedy – jego zdaniem – z ustalonych faktów wywieść można wniosek,



że wszedł on w posiadanie w złej wierze. W ten sposób skarżący uzasadnia wadliwe zastosowanie art. 234 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie, że domniemanie prawne przewidziane w art. 7 k.c. zostało obalone. Ponieważ omawiana problematyka odnosi się do sfery ustaleń faktycznych, rozstrzygnąć trzeba najpierw, czy w ogóle może być podstawą skargi kasacyjnej, z uwagi na zawarty w art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. zakaz opierania tej skargi na zarzutach dotyczących ustalenia faktów lub oceny dowodów, przy jednoczesnym związaniu Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.). W orzecznictwie wyjaśniono już jednak, że przytoczone unormowanie ma charakter wyjątkowy i nie podlega wykładni rozszerzającej, wobec czego nie wyłącza badania, czy sąd drugiej instancji nie pominął części zebranego materiału i czy uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (por. np wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2006 r., II CSK 196/06, nie publ.).

Skarżący podnosi, że Sąd Okręgowy ogólnikowo i wybiórczo ocenił dowody, które przeprowadzone zostały przez Sądem I instancji i na tej podstawie uznał, że nie zostały wykazane fakty wykazujące błędność wniosku domniemania prawnego, płynącego z art. 7 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c., czym naruszył nie tylko przepisy o postępowaniu dowodowym, ale także normy precyzujące konieczną treść uzasadnienia orzeczenia, a wreszcie art. 385 k.p.c. - bez należytych podstaw przyjmując, że nie ma on zastosowania. Zarzuty te są trafne. Jedynie twierdzenie o naruszeniu przez Sąd Okręgowy art. 176 ust. 1 Konstytucji RP, który nie jest przepisem stosowanym bezpośrednio, lecz poprzez przepisy procedury cywilnej, nie znajduje uzasadnienia.

Sąd II instancji, dokonując ustaleń odmiennych niż Sąd I instancji nie mógł poprzestać na stwierdzeniu, że z dowodów, które Sąd I instancji uznał za podstawę ustalenia stanu świadomości rodziców wnioskodawcy w momencie objęcia przez nich w posiadanie nieruchomości nie wynikają żadne fakty odnoszące się do okoliczności wejścia w posiadanie tej nieruchomości. Konieczne było rozważenie treści tych dowodów i przeanalizowanie, czy nie stanowią one podstawy umożliwiającej skonstruowanie domniemań faktycznych. Przeprowadzenie kompleksowej oceny materiału dowodowego nie mogło nastąpić w oderwaniu od realiów historyczno-prawnych istniejących w czasie, kiedy rodzice wnioskodawcy obejmowali nieruchomość w posiadanie. Stało się to w okresie okupacji niemieckiej na terenie Generalnej Guberni, na którym zbycie nieruchomości wymagało dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego (a dodatkowo zatwierdzenia administracyjnego udzielonego przez

okupanta). Z punktu widzenia prawa polskiego ważny był tylko akt sporządzony przez polskiego notariusza. Notariusze tacy urzędowali w Generalnej Guberni, obok notariuszy niemieckich. Jednak umowy zawarte przed tymi ostatnimi prawo polskie uznawało za dokonane bez zachowania formy aktu notarialnego. Te okoliczności Sąd Okręgowy całkowicie pominął, tymczasem mają one ważne znaczenie w sytuacji, kiedy za wiążącą wytyczną interpretacji dobrej lub złej wiary przy nabyciu posiadania nieruchomości traktuje się zachowanie wymaganej formy umowy. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 grudnia 1991 r. (III CZP 108/91, OSNCP z 1992, nr 4, poz. 48), wracając do klasycznego rozumienia dobrej i złej wiary, osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Takie kryteria oceny stosować należy także w wypadku, kiedy objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło przed wejściem w życie kodeksu cywilnego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 10 listopada 1971 r., (III CZP 70/71, OSNC z 1972, nr 3, poz. 50).

Stwierdzone uchybienia natury procesowej powodują, że za uzasadnione uznać należy również zarzuty naruszenia prawa materialnego. Bez kompleksowego rozważenia materiału dowodowego i jego oceny nie sposób dokonać miarodajnej kontroli prawidłowości zastosowania prawa materialnego regulującego zasiedzenie (art. 172 § 1 k.c., art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny). Stwierdzić można jedynie, że skarżący nie ma racji kwestionując istnienie przesłanek domniemania z art. 7 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c., natomiast zagadnienie, czy domniemanie to zostało obalone wymaga naprawienia wyżej wskazanych wad postępowania.

Słusznie także skarżący kwestionuje zastosowanie przez Sąd II instancji art. 172 k.c. w zw. z art. 336 i 340 k.c. Sąd Okręgowy przyjął, że wnioskodawca nadal posiadał nieruchomość po zaprzestaniu prowadzenia na niej upraw i opłacania podatków, bowiem zachował faktyczne władztwo, to znaczy praktyczną możliwość władania. Poza faktycznym władztwem, które rzeczywiście nie musi się wyrażać w formie gospodarczo efektywnej, konieczna jest jednak także wola posiadania, chęć i zamiar wykonywania określonego prawa względem rzeczy dla siebie (we własnym imieniu). Te dwa elementy – fizyczny i psychiczny muszą występować wspólnie, tylko wówczas bowiem można mówić o posiadaniu w rozumieniu art. 336 k.c. Pominięcie aspektu woli posiadania przy rozważaniu, czy zaprzestanie uprawy i płacenia podatków za działkę (...) /2 w 2002 r.

wskazywało na utratę woli posiadania tej działki przez wnioskodawcę uznać należy za naruszenie powyższych przepisów.

W konsekwencji zachodziły podstawy do uwzględnienia wniosku o uchylenie postanowienia Sądu II instancji w części zaskarżonej przez uczestnika i skierowania sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

## II

Skarga wnioskodawcy również zasługiwała na uwzględnienie, choć nie wszystkie zarzuty można potraktować jako trafne.

Skarżący skupia się na jednym zagadnieniu - od strony materialnoprawnej i od strony procesowej podważa prawidłowość stanowiska Sądów obydwu instancji o przerwie biegu zasiedzenia spowodowanej wytoczeniem w 1993 r. powództwa windykacyjnego przez użytkownika wieczystego - Obywatelski Komitet Budowy Szpitala Kardiologicznego im. M. Podnosi, że czynności tego Komitetu nie mogły skutecznie przerwać biegu zasiedzenia, ponieważ umowa użytkownika wieczystego była nieważna, a w konsekwencji Komitet nigdy nie uzyskał przymiotu użytkownika wieczystego i tym samym nie miał przewidzianej w art. 233 k.c. prawnomaterialnej legitymacji do złożenia skargi windykacyjnej. Pogląd, że przerwę biegu zasiedzenia powoduje jedynie wytoczenie powództwa windykacyjnego przez osobę uprawnioną należy zaakceptować. Gdyby zatem Komitet nie miał pozycji prawnej pozwalającej na kierowanie przeciwko posiadaczowi powództwa wydobywczego, pozew złożony w 1993 r. byłby obojętny dla oceny czy wnioskodawca nabył własność działki (...)0/2 w drodze zasiedzenia.

O nieważności umowy użytkownika wieczystego miałyby świadczyć zawarcie jej przez Gminę z Komitetem w dniu 8 listopada 1991 r., zanim decyzja komunalizacyjną wojewody, dotycząca tej nieruchomości, przewidziana w art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych stała się ostateczna. Jest to zarzut, który nie był dotychczas przedmiotem badania. Swoją pogląd skarżący uzasadnił stanowiskiem prawnym wyrażonym w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1993 r. (III CZP 64/93, OSNC z 1993, nr 12, poz. 209), z której wynika, że na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości gmina może sprzedać lub oddać w użytkowanie wieczyste

nieruchomości, które z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych stały się z mocy prawa jej własnością - dopiero wtedy, gdy decyzja wojewody stwierdzająca to nabycie jest ostateczna (art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy z dnia 10 maja 1990 r.). W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że art. 5 ust. 1 ustawy komunalizacyjnej wywołuje skutki cywilnoprawne (przejście prawa własności), następujące z mocy samego prawa z chwilą wejścia w życie ustawy, niemniej z faktu, że stwierdzenie nabycia własności należy do wyłącznej kompetencji organu administracji wynika, iż do wylegitymowania się przez osobę, która powołuje się na nabycie własności nieruchomości na tej podstawie, konieczne jest okazanie takiej decyzji. Umożliwia ona ukształtowanie stosunków cywilnoprawnych. Dopiero ona stwierdza bowiem autorytatywnie, że w odniesieniu do konkretnej gminy (podmiotu) powstały skutki określone w art. 5 ust. 1 in fine ustawy komunalizacyjnej. Jest to akt deklaratoryjny, w którym tkwi *sui generis* element konstytutywny, dopiero bowiem od chwili wydania takiej decyzji gmina może skutecznie powołać się na swoje prawo.

Ten pogląd został podtrzymany przez Sąd Najwyższy w szeregu późniejszych orzeczeń (por. np. wyrok z 21 listopada 2002 r., III CKN 202/00, nie publ, wyrok z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 71/00, nie publ. oraz w wyroku z dnia 6 lutego 2004 r., II CK 404/02, nie publ. oraz wyrok z dnia 10 marca 2006 r., IV CSK 118/05).

Wprawdzie podstawą skargi mogą być zarzuty naruszenia prawa materialnego, które dotąd nie były zgłaszane przez strony, ani nie stanowiły przedmiotu rozważań sądów orzekających w sprawie, jednak muszą one odnosić się do stanu faktycznego stanowiącego podstawę zaskarżonego orzeczenia (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1999 r., II UKN 56/99, OSNAPIUS 2000 nr 22, poz. 829; z dnia 19 lipca 2001 r., II UKN 475/00, OSNP 2003 nr 8, poz. 210 oraz z dnia 19 sierpnia 2004 r., V CK 38/04, Przegląd Sądowy 2005 nr 10, s. 130). Wśród ustaleń dokonanych w niniejszej sprawie brak jednak faktów odnoszących się do postępowania komunalizacyjnego działki nr (...)0/2. Twierdzenia wnioskodawcy dotyczące tego zagadnienia, przedstawione w postępowaniu kasacyjnym, nie mogły być przedmiotem badania przez Sąd Najwyższy, bowiem art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. wyłącza ustalanie przez ten Sąd nowych faktów, nawet jeśli byłoby to ewentualnie do możliwe w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy. Z przytoczonych względów podniesiony zarzut jest więc bezprzedmiotowy.

Nie można zgodzić się także z procesowym aspektem powyższego zarzutu. Skarżący uważa, że zaniechanie koniecznych ustaleń faktycznych było uchybieniem przepisom postępowania przed sądami obydwu instancji. Tymczasem w apelacji nie formułował tego rodzaju zastrzeżeń pod adresem Sądu Rejonowego, co ma znaczenie, ponieważ – jak wyjaśni Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., (III CZP 49/07, OSNC z 2008, nr 6, poz. 55) - sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Powoływanie się na nowe fakty i przeprowadzanie nowych dowodów przed sądem II instancji jest zaś ograniczone (art. 381 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), nie można zatem skutecznie postawić Sądowi Okręgowemu zarzutu, że powinien był uzupełnić postępowanie.

Słusznie natomiast skarżący kwestionuje prawidłowość stanowiska Sądu Apelacyjnego, że dla toku niniejszego postępowania bez znaczenia pozostaje wynik procesu wytoczonego przez uczestnika niniejszego postępowania – J. K. Miastu W. i Obywatelskiemu Komitetowi Budowy Szpitala Kardiologicznego im. M. o stwierdzenie nieważności umowy użytkowania wieczystego, a to dlatego, że jego przedmiot ograniczony jest do działki (...)/1, będącej częścią działki (...)0/2. Sąd orzekający nie rozwinął szerzej tej myśli, co utrudnia ocenę jego stanowiska. Niemniej nie można go zaakceptować. Postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia ma szczególny charakter, gdyż jego celem jest określenie stosunków własnościowych nieruchomości. Dlatego postępowanie to toczy się w trybie nieprocesowym, a sąd nie jest związany żądaniem zawartym we wniosku, lecz ma obowiązek wydania orzeczenia odpowiadającego stanowi prawnemu, jaki wynika z dokonanych w toku postępowania ustaleń (art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 677 k.p.c.). Nie jest zatem wykluczone również stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości w mniejszym rozmiarze, niż wynika ze zgłoszonego żądania.

Stwierdzenie nieważności umowy użytkowania wieczystego, nawet z ograniczeniem jej przedmiotu do części nieruchomości, miałyby znaczenie dla wyniku niniejszego postępowania, gdyż – z uwagi na treść art. 365 k.p.c. – wiązałyby sąd orzekający w zakresie oceny, czy powództwo Obywatelskiego Komitetu Budowy Szpitala spowodowało przerwę biegu zasiedzenia. Odmowa zawieszenia postępowania

do czasu rozstrzygnięcia sprawy III C (...) nastąpiła więc z naruszeniem art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.

Z przytoczonych względów zaskarżone postanowienie podlegało uchyleniu w całości, a sprawę należało przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi II instancji (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania uzasadnia art. 398<sup>21</sup> k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.