

Sygn. akt V Ca 2804/11

POSTANOWIENIE

Dnia 2 lutego 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzanna Góral
Sędziowie:	SSO Agnieszka Fronczak (spr.) SSR del. Tomasz Pałdyna

Protokolant: Protokolant sądowy stażysta Agata Jabłońska

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku Skarbu Państwa- Prezydenta m. W. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa z udziałem Wydawnictw (...) Sp. z o.o. w W.

m. W., Ł. F., (...) Sp. z o.o. w W.,

(...) w L., J. G. (1) i A. K.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy Skarbu Państwa - Prezydenta m. W. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, uczestnika Wydawnictw (...) Sp. z o.o. w W., uczestnika (...) Sp. z o.o. w W., uczestnika (...) w L. i uczestnika J. G. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 26 maja 2011 r. sygn. akt VI Ns 65/10

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek oddalić oraz zasądzić od Skarbu Państwa - Prezydenta m. W. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa i od Wydawnictw (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz (...) w L. kwoty po 7.417 (siedem tysięcy czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za obie instancje oraz na rzecz J. G. (1) kwoty po 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. oddalić apelacje Skarbu Państwa - Prezydenta m. W. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa oraz Wydawnictw (...) Sp. z o.o. w W.;

III. zasądzić od Skarbu Państwa - Prezydenta m. W. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa i od Wydawnictw (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz (...) w L., (...) Sp. z o.o. w W. oraz J. G. (1) kwoty po 3.800 (trzy tysiące osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 2804/11

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 26 maja 2011r. Sąd Rejonowy (...) w W. stwierdził, że Skarb Państwa nabył z dniem 16 maja 1990r. przez zasiedzenie własność nieruchomości – to jest stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności budynku o pięciu kondygnacjach naziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, położonego w W. przy ul. (...), usytuowanego na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), z wyłączeniem stanowiącego przedmiot odrębnej własności znajdującego się w tym budynku lokalu nr (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz związanego z prawem własności tego lokalu udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszącego 13/1000 części i orzekł, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane z własnym udziałem w sprawie.

Postanowienie to zapadło po ponownym rozpoznaniu przedmiotowej sprawy przez Sąd Rejonowy. Poprzednie postanowienie z dnia 13 maja 2009r., również pozytywnie rozstrzygające co do wniosku, z tym że jako datę nabycia własności wskazujące dzień 01 stycznia 1985r., zostało uchylone przez tutejszy Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 23 listopada 2009r., który w ramach rozpoznania apelacji od tego orzeczenia stwierdził nieważność postępowania przed Sądem I instancji).

Sąd Rejonowy orzeczeniem powyższym co do zasady uwzględnił wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta m. W., który to wniosek był popierany również przez uczestnika postępowania Wydawnictwa (...) sp. z o.o. w W. (do wniosku przyłączali się też uczestnicy – m. W. i Ł. F.), z tym że odmiennie od żądań zainteresowanych orzekł o dacie nabycia własności przez zasiedzenie (wnioskodawca jako datę końca biegu terminu zasiedzenia wskazywał dzień 3 listopada 1978r., a spółka (...) – 1 stycznia 1985r.).

Sąd Rejonowy w ramach podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wskazał, że nieruchomość gruntowa położona w W. przy ulicy (...) oznaczona ewidencyjnie jako działka nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 1 450 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi obecnie księgę wieczystą nr (...), przed rokiem 1945 była zabudowana budynkiem użytkowo - mieszkalnym i stanowiła wówczas wraz z tym budynkiem własność hrabiny Z. T..

Z. T. i jej córka J. G. (2) w czasie II wojny światowej wyjechały do Wielkiej Brytanii i do Polski nigdy nie wróciły. J. G. (2) pracowała jako urzędnik (...).

Na mocy art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. W. powyższy grunt stał się własnością gminy m. W., a od roku 1950 -własnością Skarbu Państwa. Budynek na mocy art. 5 powołanego dekretu pozostał własnością dotychczasowej właścicielki całej nieruchomości, jako odrębny od gruntu przedmiot własności.

Jak zostało ustalone – w roku 1945 utworzono państwową jednostkę organizacyjną o nazwie (...), która na podstawie zarządzenia Ministra Oświaty z dnia 03 grudnia 1947r. została przekształcona w przedsiębiorstwo państwowe.

Dnia 14 lutego 1946r. W. K. działając jako pełnomocnik siostry Z. T. zawarł z (...) umowę o oddanie w użytkowanie opisywanej nieruchomości na okres 12 lat, licząc od 1 stycznia 1946r., przy czym Wydawnictwa miały rozpocząć remont i doprowadzić najdalej do dnia 1 grudnia 1946r. budynek do takiego stanu, w jakim będą go użytkować dla swoich celów, a więc suteryna, parter, pierwsze i drugie piętro dla celów biurowych, a piętra od trzeciego wzwyż dla celów mieszkalnych. Właścicielka nieruchomości zachowała prawo dysponowania częścią sklepów znajdujących

się na parterze wraz z suterynami oraz pięciu mieszkań: jedno czteropokojowe, jedno trzypokojowe oraz trzema dwupokojowymi. Powyższa umowa wyrokiem Sądu Polubownego z dnia 28 lutego 1947r. została przedłużona o dalsze 6 lat, tj. do dnia 31 grudnia 1963r.. Ponadto, ograniczono również liczbę lokali przyznanych Z. T. do dwóch sklepów przy ulicy (...) położonych pomiędzy bramą wjazdową a budynkiem byłego Klubu (...) oraz dziewięć izb mieszkalnych czyli 3 lokale po 2 pokoje położonych na trzecim piętrze budynku.

Sąd Rejonowy wskazał, że od roku 1946 budynek pozostawał w posiadaniu (...) w W., będących jednostką organizacyjną Skarbu Państwa, która w 1948 roku, na podstawie zarządzenia Ministra Oświaty z dnia 3 grudnia 1947r., została przekształcona w przedsiębiorstwo państwowe o tej samej nazwie i które w dniu 1 stycznia 1974r. zostało połączone z (...) w jedno przedsiębiorstwo państwowe o nazwie Wydawnictwa (...), które następnie zostały przekształcone w spółkę prawa handlowego (najpierw akcyjną obecnie z ograniczoną odpowiedzialnością).

W dniu 30 października 1947r. Z. T., działająca przez swego pełnomocnika W. K., złożyła wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu.

Sąd Rejonowy stwierdził, że po tym fakcie ani Z. T., która zmarła w roku 1968, ani jej następcy prawni, przed październikiem 1990 roku nie podejmowali żadnych działań w stosunku do nieruchomości i nie interesowali się jej losem, w szczególności nie korzystali z kilku lokali w budynku, jak wynikało z umowy użytkowania z roku 1946 – poza czasowym wykorzystywaniem dwóch lokali przez członków rodziny K.). Nie podjęli również żadnych kroków w celu przedłużenia obowiązywania umowy użytkowania lub odzyskania posiadania całej nieruchomości.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że umowa użytkowania z roku 1946 przewidywała, iż po jej zakończeniu „(...) zastrzegają sobie prawo prolongowania jej trwania na okres i na warunkach, które za zgodą stron będą ustalone w oddzielnej umowie pisemnej” i wobec tego uznał, że w braku jakichkolwiek działań stron zmierzających do jej przedłużenia umowa wygasła z końcem 1963 roku.

Zdaniem Sądu Rejonowego należało przyjąć, że (...) w W., a następnie Wydawnictwa (...) traktowały całą nieruchomość budynkową jak swoją własność, o czym mają świadczyć np. określenia też używane w przywołanej przez Sąd korespondencji i dokumentach, była ona wpisana jako środek trwały przedsiębiorstwa, przedsiębiorstwo było stroną umów najmu lokali znajdujących się w budynku i pobierało czynsz najmu wyłącznie dla siebie, przedsiębiorstwo wykonywało również szereg remontów budynku i inwestycji, podejmując w tym zakresie samodzielnie decyzje i finansując je. Wydawnictwa miały być też postrzegane jako właściciel budynku przez osoby trzecie.

Decyzją Naczelnika Dzielnicy W. – (...) z dnia 10 lutego 1977r. (nr (...)) odmówiono przyznania Z. T. prawa własności czasowej do grunt i orzeczono o przejściu na własność Państwa wszystkich budynków znajdujących się na tym gruncie. Pomimo, że decyzja była nieważna, gdyż została skierowana do osoby nieżyjącej, na jej podstawie Skarb Państwa został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości. Na skutek komunalizacji na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych - nieruchomość gruntowa stanowi aktualnie własność m. W..

W czerwcu 1977 roku z budynku przy ulicy (...) w W. wyodrębniono lokal mieszkalny numer (...), który nie został objęty wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia. Własność tego lokalu nabyli jego dotychczasowi najemcy – W. i Z. B., a obecnie stanowi on własność Ł. F..

Sąd Rejonowy wskazał, że pismem z dnia 31 lipca 1991r. pełnomocnik J. G. (2) zwrócił się do (...) z informacją, że jego mocodawczymi – jako spadkobierczyni Z. T. - chce odzyskać swą własność i zgłosiła swe roszczenia w dniu 1 października 1990r. do Urzędu Dzielnicy (...). W piśmie tym podniesiono również, że z uwagi na trwające w sejmie prace nad ustawą reprivatyzacyjną wzywa się Wydawnictwa do uwzględnienia roszczeń właścicielki i niedokonywania zmian własnościowych w nieruchomości.

Decyzją nr (...) z dnia 10 stycznia 1995r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność decyzji Naczelnika Dzielnicy W.-(...) z dnia 10 lutego 1977r.

Zostało ustalone, że dnia 4 kwietnia 1996r. M. K. (spadkobierczyni J. G. (2) – matka uczestnika A. K.) zbyła na rzecz J. G. (1) wszelkie wynikające z przepisów dekretu o gruntach (...) z dnia 26 października 1945r. prawa i roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynku stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość.

Wobec powyższego decyzją z dnia 22 maja 1997r. Prezydent m. W. ustanowił na 99 lat użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego 0,9870 części nieruchomości na rzecz J. G. (1), a umową z dnia 8 stycznia 1998r. ustanowiono na jego rzecz użytkowanie wieczyste opisane w ww. decyzji.

Obecnie użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest (...) z siedzibą w L., który nabył to prawo od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Sąd Rejonowy wskazał, że pomiędzy A. K. i J. G. (1) a spółką Wydawnictwa (...) nadal toczy się proces o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku przy ul. (...) w W. (po uchyleniu wyroków Sądu Apelacyjnego i Sądu Okręgowego przez Sąd Najwyższy) oraz zaznaczył, że decyzją z dnia 17 maja 2010r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. domówiło stwierdzenia nieważności decyzji SKO nr (...) z dnia 10 stycznia 1995r., zaś decyzją z dnia 9 września 2010r. – po rozpatrzeniu wniosku Prokuratora Okręgowego w W. o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej decyzją z dnia 17 maja 2010r. – utrzymało ją w mocy.

Sąd Rejonowy, odnosząc się do tak ukształtowanego stanu faktycznego sprawy, rozważył zasadność przedstawionego mu pod osąd wniosku na podstawie art. 172 i 336 kc.

Po pierwsze Sąd Rejonowy wyraził pogląd, że umowa z 14 lutego 1946r. wiązała również powstałe w roku 1948 przedsiębiorstwo państwowe - (...), gdyż podmiot ten powstał z przekształcenia jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa zawierającej umowę, a zatem przejął prawa i obowiązki z niej wynikające. Dla uzasadnienia swego stanowiska Sąd przywołał projekt dekretu o utworzeniu państwowego przedsiębiorstwa p.n. „(...)” wraz z uzasadnieniem i treść zarządzenia Ministra Oświaty z 3 grudnia 1947r., z których wynikać ma kontynuacja bytu i działania jednostki organizacyjnej jedynie w zmienionej formie prawnej.

Sąd Rejonowy zauważył, że o ile (...) były formalnie związane umową z 1946 roku i były posiadaczem zależnym, to jednak już od samego początku obowiązywania tej umowy, wobec biernej postawy właścicielki, podejmowały w stosunku do nieruchomości działania wykraczające poza ramy umowy, w szczególności poprzez władanie całą nieruchomością nie wyłączając jej części zastrzeżonej do użytkowania dla właścicielki, czym zdaniem Sądu wyrażały swój zamiar objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne.

Sąd Rejonowy przyjął jednak, że (...) miały wówczas świadomość, iż prawo do nieruchomości wywodzi się z umowy podpisanej z jej właścicielką (o czym miał świadczyć np. arkusz informacyjny z 1968 roku), natomiast zmiana rodzaju posiadania daje się zauważyć od maja 1970 roku. Sąd zaznaczył bowiem, że zmiana rodzaju posiadania może być dokonana skutecznie tylko w sposób jawny i niebudzący wątpliwości dla otoczenia.

W niniejszej sprawie za akt manifestacji przekształcenia posiadania zależnego w posiadanie samoistne Sąd Rejonowy przyjął wypełnienie karty ewidencyjnej budynku z dnia 15 maja 1970r., gdzie wprost wskazano, że właścicielem budynku przy Pl. (...) w W. są (...).

Od daty tego dokumentu Sąd Rejonowy liczył początek biegu zasiedzenia w omawianej sprawie.

W ocenie Sądu Rejonowego po stronie poprzedników (...) występował także drugi element posiadania samoistnego, czyli jego korpus, co przejawiało się w odpowiednim zachowaniu posiadacza i działaniach osób trzecich wobec niego.

Na uzasadnienie tej tezy Sąd Rejonowy powołał takie fakty, jak odbudowę budynku oraz wykonywanie w nim remontów, a także występowanie do urzędów, np. o pozwolenie na zmianę elewacji, opłacanie remontów, ponoszenie kosztów utrzymania budynku, administrowanie budynkiem, a wreszcie występowanie w kontaktach z instytucjami jako właściciel budynku, podania oraz pisma kierowane do poprzedników prawnych (...) zarówno przez osoby prywatne jak i przez instytucje, z których to dokumentów wynika jednoznacznie, iż byli oni traktowani jako właściciele budynku.

Sąd Rejonowy nie podzielił poglądu uczestników – przeciwników wniosku tj. (...) sp. z o.o., (...) i J. G. (1), iż umowa użytkowania z 1946 roku, jako zbliżona do umowy dzierżawy, uległa przedłużeniu na czas nieokreślony na mocy art. 393 kodeksu zobowiązań, wskazując, że w treści samej umowy znalazły się jednoznaczne zapisy dotyczące możliwości i sposobu przedłużenia czasu jej trwania jedynie na piśmie za zgodą obu stron, a powołany przepis mógłby znaleźć zastosowanie tylko w przypadku braku zapisów w tym zakresie.

Sąd podniósł też, że po upływie okresu obowiązywania umowy brak było również świadczenia, które miałyby być spełniane przez (...) na rzecz właścicielki.

W konsekwencji według Sądu Rejonowego brak było podstaw do uznania „milczącego” przedłużenia czasu trwania umowy na okres po 31 grudnia 1963r., pomimo zgody z poglądem uczestników co do obligacyjnego charakteru tej umowy.

Sąd I instancji za nietrafne uznał zarzuty tychże uczestników, co do przerwania biegu zasiedzenia poprzez złożenie przez właścicielkę wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, gdyż wniosek taki (wszczynający postępowanie administracyjne) w świetle obowiązującego w dacie jego złożenia art. 279 kodeksu zobowiązań, nie należał do żadnej z przewidywanych tym przepisem kategorii zdarzeń prawnych przerywających bieg przedawnienia (zasiedzenia).

Według Sądu Rejonowego nie została również przekonująco wykazana przez przeciwników wniosku niemożność skutecznego dochodzenia zwrotu rzeczy przez właściciela, która miałyby wynikać z uwarunkowań politycznych w okresie PRL, a którą można by uznać za siłę wyższą, skutkującą przerwą biegu zasiedzenia.

Sąd pierwszej instancji ocenił, że poza ogólnym twierdzeniem w tym zakresie uczestnicy nie wskazali, jakie konkretne przeszkody legły u podstaw niemożności dochodzenia zwrotu budynku przez kolejne właścicielki od (...) i (...).

Cytując poglądy Sądu Najwyższego w tym przedmiocie Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że przeciwnicy wniosku nie udowodnili, że bieg terminu zasiedzenia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa uległ zawiedzeniu w okresie PRL na skutek działania siły wyższej.

Sąd wskazał, że dowody (plik kserokopii dokumentów), które chciał przedstawić uczestnik (...) sp. z o.o. zostały zaprezentowane po upływie terminu udzielonego w trybie art. 207 § 3 kpc, a więc zostały pominięte – a gdyby nawet zostały zaliczone w poczet materiału dowodowego tej sprawy to i tak dla Sądu Rejonowego nie stanowiłyby podstawy do stwierdzenia, że J. G. (2) czy jej matka Z. T. nie mogły (z uwagi na swą indywidualną sytuację, czy przynależność do określonej grupy społecznej) skutecznie dochodzić swych roszczeń w poprzednim ustroju politycznym.

Nadto Sąd zauważył, że w omawianej sprawie posiadanie Skarbu Państwa nie pozostaje w związku przyczynowym z aktem nacjonalizacyjnym czy innym zdarzeniem władczym, stanowiącym przeszkodę w wytoczeniu powództwa windykacyjnego – a więc nie ma tu w ogóle zastosowania art. 121 pkt 4 kc w zw. z art. 175 kc.

Wskazując na obowiązującą w okresie biegu terminu zasiedzenia zasadę jednolitego funduszu własności państwowej (art. 128 kc) Sąd Rejonowy stwierdził, że jakkolwiek posiadanie przedmiotowej nieruchomości było wykonywane przez państwową osobę prawną – przedsiębiorstwo państwowe ((...) i (...)), to skutki prawne związane z posiadaniem samoistnym mogły powstać jedynie na rzecz Skarbu Państwa, a nie tego podmiotu.

Sąd miał na względzie, że przed upływem terminu zasiedzenia (1 lutego 1989r.) dokonano nowelizacji art. 128 kc, to jednak zdaniem Sądu Rejonowego nie miało to wpływu na zdolność nabycia własności przez zasiedzenie właśnie przez Skarb Państwa, a nie państwową osobę prawną, gdyż wspomniana nowelizacja samodzielnie nie spowodowała rzeczywistego uwłaszczenia państwowych osób prawnych.

Dlatego też Sąd Rejonowy ostatecznie stwierdził, że skoro w omawianym przypadku upływ terminu zasiedzenia nastąpił przed październikiem 1990 roku, to Skarb Państwa powinien być beneficjentem tego zasiedzenia i w tym stanie rzeczy na podstawie art. 172 kc (w brzmieniu sprzed nowelizacji) orzekł, jak w sentencji swego postanowienia.

Uzasadniając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd przywołał art. 520 § 1 kpc.

Od postanowienia Sądu Rejonowego apelacje wywiedli wnioskodawca – Skarb Państwa – Prezydent m. W. zastępowany przez Prokuratorę Generalną Skarbu Państwa, uczestnik Wydawnictwa (...) sp. z o.o. w W. oraz uczestnicy – przeciwnicy wniosku: (...) Sp. z o.o. w W., (...) z siedzibą w L. oraz J. G. (1). Ci ostatni zaskarżyli orzeczenie Sądu Rejonowego w całości. Apelacje wnioskodawcy i uczestnika spółki Wydawnictwa (...) ogranicza się zaś do kwestii daty nabycia własności przez zasiedzenie oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Uczestnik (...) sp. z o.o. w W. w swej apelacji zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego: art. 1 ustawy z 31 stycznia 1989r. o zmianie ustawy kodeks cywilny w zw. z art. 3 ustawy z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przez nieprawidłowe zastosowanie i błędną wykładnię i uznanie, że Skarb Państwa nabył z dniem 16 maja 1990r. za pośrednictwem swego przedsiębiorstwa prawo własności nieruchomości budynkowej przy ul. (...), art. 336 kc w zw. z art. 339 kc i w zw. z art. 172 kc przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że Skarb Państwa przez swe przedsiębiorstwo był w okresie od 16 maja 1970r. samoistnym posiadaczem nieruchomości budynkowej, gdy domniemanie posiadania samoistnego zostało obalone przez przedstawienie dokumentu umowy użytkowania z 14 lutego 1946r., a wnioskodawca nie udowodnił zmiany posiadania zależnego w posiadanie samoistne, art. 121 pkt 4 kc w zw. z art. 175 kc i art. 213 § 1 kpc przez uznanie, że nie nastąpiła przesłanka zawieszenia biegu terminu zasiedzenia w postaci siły wyższej i nieuwzględnienie powszechnie znanych faktów, że osoby wywodzące się ze sfery ziemiaństwa nie miały do czasu zmiany ustroju realnej możliwości dochodzenia roszczeń reprivatyzacyjnych, art. 123 ust. 1 pkt 1 kc w zw. z art. 175 kc przez jego niezastosowanie i uznanie, że złożenie wniosku w trybie art. 7 dekretu (...) nie przerywało biegu terminu zasiedzenia, art. 279 kc przez błędną wykładnię i uznanie, że złożenie wniosku w trybie art. 7 dekretu (...) nie przerywało biegu terminu zasiedzenia, art. 393 kc w zw. z art. 403 kc przez jego niezastosowanie i uznanie, że stosunek prawny z tytułu umowy użyczenia wygasł po dniu 31 grudnia 1963r., gdy umowa ta uległa przedłużeniu per facta concludentia, art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności w zw. z art. 91 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP w zw. z art. 8 ust. 2. art. 210 § 3 i 212 zd. 2 kpc przez niedoinformowanie stron o istnieniu możliwości przyjęcia przez Sąd innej daty nabycia własności przez zasiedzenie niż wskazywane przez wnioskodawcę i (...) i nierównorzędne traktowanie stron postępowania.

Uczestnik ten zarzucił również naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 kpc przez dowolne, sprzeczne z materiałem dowodowym ustalenie, że Skarb Państwa przez swoje przedsiębiorstwo był w okresie od 16 maja 1970r. do 16 maja 1990r. samoistnym posiadaczem nieruchomości budynkowej, przeciwstawienie dowodów z zeznań świadków niekwestionowanym przez żadną ze stron dowodom z dokumentów dowodzących, że Skarb Państwa był do roku 1977 posiadaczem zależnym nieruchomości budynkowej, a w lutym 1977 roku stał się właścicielem całej nieruchomości i przyznanie większej wiarygodności dowodom z zeznań świadków niż dowodom z dokumentów, art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 245 kpc przez błędne uznanie w oparciu o kartę ewidencyjną budynku, że z datą 15 maja 1970r. została zmanifestowana zmiana charakteru posiadania, art. 207 § 3 kpc przez pominięcie dowodów z dokumentów (...).

Skarżący zarzucił też naruszenie prawa materialnego - art. 5, 7 i 8 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. W. przez ich niezastosowanie i przyjęcie, że Skarb Państwa nabył w drodze

zasiedzenia z dniem 16 maja 1990r. własność nieruchomości budynkowej, gdy z dniem wydania decyzji odmawiającej ustanowienia własności czasowej nastąpiła likwidacja przedmiotu zasiedzenia, art. 336 kc przez nieuwzględnienie okoliczności, że z dniem 10 lutego 1977r. Skarb Państwa uzyskał prawo własności całej nieruchomości, a prawo własności wyklucza posiadanie samoistne prowadzące do posiadania, art. 177 kc przez jego niezastosowanie, gdy do dnia 30 września 1990r. obowiązywał zakaz nabywania w drodze zasiedzenia nieruchomości Skarbu Państwa, naruszenie art. 172 kc przez dokonanie oceny charakteru posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę z całkowitym pominięciem zdarzeń w sferze prawnej nieruchomości zaistniałych w okresie biegu zasiedzenia, w szczególności przez pominięcie skutków prawnych decyzji z 10 lutego 1977r. i przyjęcie w sposób dorozumiany, że decyzja ta wobec późniejszego jej unieważnienia nie wywołała żadnych skutków prawnych, naruszenie art. 15a ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach przez pominięcie okoliczności, że zbycie nieruchomości lokalowej w 1977 roku zmieniło przedmiot posiadania, a budynek stał się przedmiotem współwłasności.

Apelacja ta zawiera również zarzuty naruszenia przepisów postępowania, mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy tj. art. 233 § 1 kpc przez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i analizy skutków prawnych dokumentów wymienionych w apelacji, pominięcie w ocenie materiału dowodowego regulacji art. 5, 7 i 8 dekretu (...) i art. 177 kc, pominięcie skutków prawnych wymienionych decyzji administracyjnych SKO. Zarzucono też naruszenie art. 328 § 2 kpc przez pominięcie i nieustosunkowanie się w uzasadnieniu postanowienia do wszystkich zarzutów i okoliczności podniesionych przez skarżącego uczestnika w toku postępowania i wskazywanych dowodów, jak również niewyjaśnieni przyczyn, dla których Sąd odmówił dowodom z dokumentów wiarygodności i mocy dowodowej. Wniósł przy tym o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Uczestnik postępowania (...) zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów postępowania tj. art. 325 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc a także § 136 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych w zw. z art. 46 kc i zasadą numerus clausus nieruchomości przez znaczenie przedmiotu zasiedzenia w sposób uniemożliwiający jego identyfikację, naruszenie prawa materialnego – art. 15a ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach przez niewłaściwe zastosowanie polegające na stwierdzeniu zasiedzenia własności budynku, gdy taki przedmiot własności – wobec wyodrębnienia nieruchomości lokalowej w 1977 roku – już nie istniał, naruszenie przepisów postępowania tj. art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez niewyjaśnieni w uzasadnieniu podstawy prawnej ani faktycznej rozstrzygnięcia w zakresie określenia przedmiotu zasiedzenia, naruszenie art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc przez odmówienie wiarygodności zeznaniom uczestników postępowania w zakresie, w jakim nie pokrywały się z wyjaśnieniami wnioskodawcy i uczestnika (...), rażące naruszenie art. 393 k.z. w zw. z art. 403 k.z., poprzez niezastosowanie w niniejszej sprawie i uznanie, iż umowa dzierżawy z roku 1946 nie uległa dalszemu przedłużeniu pomimo, iż dzierżawca używał rzeczy za milczącą zgodą wydzielającego, rażące naruszenie art. 279 k.z. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że złożenie przez właścicielkę nieruchomości wniosku na podstawie dekretu z 26 października 1945r. nie miało wpływu na bieg terminu zasiedzenia nieruchomości oraz naruszenie art. 123 pkt 1 ust. 1 kc w zw. z art. 175 kc przez ich niezastosowanie, rażące naruszenie art. 121 pkt 4 kc w zw. z art. 175 kc oraz art. 213 § 1 kpc poprzez uznanie, iż w sprawie nie miały miejsca okoliczności uzasadniające zawieszenie biegu terminu zasiedzenia w postaci siły wyższej pomimo, iż jest okolicznością powszechnie znaną, iż właściciele nieruchomości, zwłaszcza pochodzący ze sfer arystokratycznych i ziemiańskich nie mieli możliwości dochodzić swych praw do nieruchomości w okresie władzy komunistycznej, naruszenie art. 2, 5 i 7 Konstytucji RP z 1997 roku przez usankcjonowanie niezgodnych z prawem działań Państwa, wobec których jednostka nie mogła się przeciwstawić i przyznanie, że Państwo może czerpać wymierne korzyści ze swych niezgodnych z podstawowymi prawami człowieka i obywatela praktyk, wykorzystując w sferze dominalnej swoje uprawnienia służące mu w zakresie imperium, błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieuprawnionym przyjęciu, że stosunek prawny wynikający z umowy z dnia 14 lutego 1946r. wygasł po dniu 31 grudnia 1963r., w tym błędną i sprzeczną z art. 65 kc (art. 108 kz) wykładnię tej umowy, prowadzącą do wniosku, iż wykluczała ona przedłużenie swojego obowiązywania na mocy art. 393 kz, błąd w ustaleniach faktycznych polegający na bezpodstawnym przyjęciu, że w dniu 15 maja 1970r. doszło do zmiany charakteru posiadania zależnego na posiadanie samoistne i błędne ustalenia faktyczne polegające na przyjęciu, iż wnioskodawca miał animus rem sibi habendi odnośnie spornej nieruchomości,

pomimo, iż ze zgromadzonych w sprawie dowodów nie wynika taki wniosek, co skutkowało rażącym naruszeniem art. 172 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie pomimo braku posiadania samoistnego nieruchomości i w rezultacie stwierdzenie, iż wnioskodawca nabył nieruchomość przez zasiedzenie.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku oraz o zasądzenie od wnioskodawcy i uczestnika (...) na rzecz skarżącego kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, bądź – w przypadku, gdyby Sąd Okręgowy nie uwzględnił tego wniosku – o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Uczestnik J. G. (1) w swej apelacji zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 245 kpc przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przejawiające się w przyjęciu, że treści karty ewidencyjnej budynku z dnia 15 maja 1990r. wynika wyraźna zmiana rodzaju i sposobu posiadania budynku z zależnego na samoistne, niezasadnym uznaniem zeznań uczestników G. i K. za wiarygodne tylko w tym zakresie, w jakim nie zostały zanegowane przez wnioskodawcę lub innego uczestnika, przyjęciem, że były właścicielki budynku miały zapewnioną realną możliwość dochodzenia swych praw do budynku w okresie PRL. Zarzucono też sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym przez przyjęcie, że nastąpiła po stronie (...) zmiana rodzaju posiadania z dniem 15 maja 1970r., (...) i jego następcy prawni byli samoistnymi posiadaczami spornego budynku, gdy byli oni posiadaczami zależnymi a materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że po stronie tych podmiotów istniał animus rem sibi habendi. Podniesiono również zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie – art. 336 § 1 kc polegające na mylnym przyjęciu, że (...) i jego następcy byli posiadaczami samoistnymi, art. 172 § 1 kc przez jego zastosowanie i uznanie, że udowodniono przesłanki zasiedzenia spornego budynku, gdy brak jest przesłanki podstawowej czyli samoistnego posiadania oraz art. 175 kc w zw. z art. 121 pkt 4 kpc przez mylne przyjęcie, że nie zaistniały okoliczności skutkujące zawieszeniem biegu zasiedzenia w postaci siły wyższej, gdy dawni właściciele nie mieli realnej szansy dochodzenia swoich roszczeń wobec państwa komunistycznego.

Wskazując na te zarzuty skarżący uczestnik wniósł o zmianę postanowienia i oddalenie wniosku oraz zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie – o uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Wnioskujący Skarb Państwa zarzucił Sądowi I instancji naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię, a to art. 50 § 1 oraz art. 93 § 1 i 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Kodeks zobowiązań, art. 22 i 23 dekretu z dnia 29 sierpnia 1945 r. Prawo osobowe poprzez przyjęcie, że umowa z dnia 14 lutego 1946r. o oddanie w użytkowanie nieruchomości położonej przy ulicy (...) wiązała również (...) utworzone w 1947 r., a także poprzez niewłaściwe jego zastosowanie, a to art. 2229 kcn, art. 50 § 1 i 2 oraz art. 296 § 1 dekretu z dnia 11 października 1946r. Prawo rzeczowe w zw. z art. XLI § 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny poprzez przyjęcie, że termin zasiedzenia rozpoczął swój bieg z dniem 16 maja 1970r., tj. w dniu następującym po dniu, w którym przedstawiciel (...) w karcie ewidencyjnej budynku wskazał, że jego właścicielem jest (...).

Zarzucił też naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik postępowania, w postaci art. 13 § 2 kpc w zw. z art. 233 § 1 kpc i art. 328 § 2 kpc poprzez niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie ustalenia sukcesji praw i obowiązków wynikających z umowy z dnia 14 lutego 1946r. na rzecz przedsiębiorstwa państwowego (...), a także wobec istotnych sprzeczności pomiędzy treścią uzasadnienia a sentencją kwestionowanego orzeczenia, art. 520 § 1 i § 2 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc oraz w zw. z art. 328 § 2 kpc poprzez orzeczenie, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem zamiast rozstrzygnięcia na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy. Wniósł przy tym o zmianę kwestionowanego orzeczenia w zaskarżonej części poprzez stwierdzenie, że nabycie prawa własności określonej części nieruchomości przez zasiedzenie nastąpiło w dniu 3 grudnia 1978r., zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uczestnik – (...) sp. z o.o. w W. zarzuciła wydanie zaskarżonego postanowienia – w kwestionowanej części – z naruszeniem przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. niewłaściwe zastosowanie art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc oraz art. 670 i 677 kpc w zw. z art. 610 § 1 kpc przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i poczynienie istotnych ustaleń sprzecznie z treścią tego materiału przez przyjęcie, że samoistne posiadanie rozpoczęło się dopiero z dniem 16 maja 1970r., a wskutek tego zasiedzenie spornego budynku przez Skarb Państwa nastąpiło dopiero z dniem 16 maja 1990r., niezastosowanie art. 234 kpc w zw. z art. 233 § 1, art. 231 oraz art. 13 § 2 kpc i nieuwzględnienie domniemań prawnych dotyczących posiadania, o których mowa w art. 7 i art. 339 kc, a także domniemań faktycznych wynikających przede wszystkim z faktu porzucenia spornego budynku przez dawną właścicielkę (jej następców prawnych), co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem j.w., niewłaściwe zastosowanie art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 517, 357 i 361 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez wyjaśnienie podstawy prawnej zaskarżonego postanowienia w sposób sprzeczny z treścią ustalonego stanu faktycznego i brak wskazania przyczyn prawnych, dla których – pomimo istnienia uznanych za wiarygodne dowodów potwierdzających samoistne posiadanie spornego budynku przez poprzednika prawnego (...) już w okresie od 1 stycznia 1964r. Sąd I instancji przyjął taką kwalifikację posiadania dopiero od 16 maja 1970r. i niewłaściwe zastosowanie art. 520 § 1 kpc a zarazem niezastosowanie art. 520 § 2 kpc. Zarzucono również naruszenie prawa materialnego w postaci błędnej wykładni art. 336 kc w zw. z art. 172 § 2 kc polegającą na przyjęciu, że samoistny posiadacz aby mógł być uznany za takowego powinien mieć świadomość, że jest właścicielem, co doprowadziło do wadliwego utożsamienia pojęć samoistnego posiadania i posiadania w złej wierze oraz niewłaściwe zastosowanie art. 172 § 2 kc (w brzmieniu sprzed nowelizacji z 1990 roku) w zw. z art. 336 i 339 kc, a zarazem niezastosowanie tych przepisów w zw. z art. XLI § 2 zd. 1 pkwc oraz art. 50 § 2 i art. 296 § 1 dekretu – Prawo rzeczowe przez nieuprawnione w okolicznościach niniejszej sprawy przyjęcie, że w stosunku do całego okresu od 1 stycznia 1964r. do 15 maja 1970r. obalone zostało domniemanie samoistności posiadania spornego budynku, a w rezultacie wadliwe stwierdzenie, że samoistne posiadanie biegło dopiero od 16 maja 1970r. prowadząc do stwierdzenia zasiedzenia przez Skarb Państwa dopiero z dniem 16 maja 1990r.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez stwierdzenie, że nabycie przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa nastąpiło z dniem 1 stycznia 1985r. i zasądzenie od przeciwników wniosku kosztów postępowania za pierwszą instancję oraz obciążenie ich kosztami postępowania w instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje;

Apelacjom uczestników postępowania – przeciwników wniosku – nie można było odmówić słuszności, co prawda w odniesieniu tylko do części podnoszonych w nich zarzutów, jednak o takim znaczeniu dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, że taka ocena tych środków zaskarżenia doprowadziła Sąd Okręgowy do zmiany zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku o zasiedzenie.

Konsekwencją zaś powyższego było oddalenie apelacji wnioskodawcy i uczestniczącej spółki Wydawnictwa (...).

Z uwagi na obszerność wszystkich wniesionych środków zaskarżenia, wielość zarzutów, jak i zróżnicowaną ich ocenę – niezależną od ostatecznej decyzji co do zasadności danej apelacji – Sąd Okręgowy uznał, że odniesienie się do przedstawionych mu apelacji winno mieć postać kompleksowej wypowiedzi odnoszonej do najważniejszych zagadnień w tych apelacjach podniesionych, w zakresie determinowanym przez przedmiot rozstrzygnięcia w tym postępowaniu.

Swe rozważania Sąd odwoławczy pragnie zacząć od stwierdzenia, że jego zdaniem dla właściwego osądu żądania zgłoszonego w tym postępowaniu zasadnicze znaczenie miało zwrócenie uwagi na zróżnicowanie sytuacji faktycznej i prawnej spornej nieruchomości w okresie do dnia wydania decyzji odmawiającej przyznania właścicielce „przeddekretowej” prawa własności czasowej gruntu (10 lutego 1977r.) i w okresie po wydaniu tejże, do czasu stwierdzenia jej nieważności decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 10 stycznia 1995r.

Kwestia ta została zupełnie pominięta i zignorowana przez Sąd Rejonowy, co słusznie – jako wyraz uchybień popełnionych przez ten Sąd – podnoszą niektórzy z apelujących.

Nie można bowiem abstrahować od tego, że do dnia 10 lutego 1977r. właścicielka „przeddekretowa” (i jej następczyni prawna) zachowywała własność budynku posadowionego na gruncie nieruchomości przy ul. (...) w W., a to zgodnie z normą art. 5 dekretu z 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. W..

Co więcej – jak wynika z materiałów tej sprawy, w sposób nie budzący wątpliwości żadnego z zainteresowanych – przedmiotowy budynek został oddany przez jego właścicielkę we władanie podmiotu trzeciego na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej w dniu 14 lutego 1946r.

Zdaniem Sądu Okręgowego wspomniany wyżej okres, z cezurą dnia 10 lutego 1977r., należy oceniać przez pryzmat powszechnie obowiązujących norm prawa prywatnego – cywilnego, w tym dotyczących możliwości nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, niezależnie od tego, że posiadanie samoistne do tego zasiedzenia prowadzące miałyby być wykonywane przez państwową jednostkę organizacyjną ze skutkiem dla jedynego ówczesnie uprawnionego do nabywania własności państwowej, czyli Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że złożenie przez Z. T. wniosku o przyznanie własności czasowej w trybie art. 7 dekretu (...) nie miało żadnego wpływu ani na samą możliwość nabywania własności budynku przez zasiedzenie, ani na bieg terminu zasiedzenia.

Po pierwsze według Sądu Okręgowego – wbrew stanowisku szczególnie uwypuklanym w wystąpieniach uczestnika (...) sp. z o.o. w W. - nie ma uzasadnionych prawnie przeszkód, by w tym samym stanie faktycznym Skarb Państwa występował w podwójnej roli: jednocześnie był posiadaczem w obrocie cywilnoprawnym i w rozumieniu prawa cywilnego oraz podejmował decyzję administracyjną w przedmiocie własności. Skarb Państwa działał bowiem przez swoje stacje fiski, których kognicja dotyczyła niezależnych sfer regulacji prawnej – publicznej i prywatnej. I tak – jednostka organizacyjna, a później przedsiębiorstwo państwowe (...) ((...)) posiadały budynek (na rachunek Skarbu Państwa) w ramach władztwa cywilnoprawnego, a decyzje dekretowe były podejmowane przez właściwe organy administracji państwowej działające w sferze imperium.

Należy też odrzucić zarzut wspomnianego uczestnika, co do przerwania biegu zasiedzenia na skutek wszczęcia postępowania dekretowego z wniosku właścicielki „przeddekretowej”.

Zdaniem Sądu Okręgowego zarzut ten nie może się obronić już z tej przyczyny, że w dacie wystąpienia z owym wnioskiem (tj. 30 października 1947r.) bieg zasiedzenia – nawet w najbardziej radykalnym ujęciu wnioskodawcy – jeszcze się nie rozpoczął, a zatem nie mógł zostać przerwany. W dacie tej nie obowiązywał też przepis art. 123 kc, którego naruszenie ten uczestnik zarzuca Sądowi Rejonowemu – co też każe odmówić zasadności omawianemu zarzutowi apelacji uczestnika postępowania, natomiast norma wówczas obowiązującego art. 279 kz nie wymieniała w zdarzeniach przerywających bieg przedawnienia (zasiedzenia) wszczęcia postępowania administracyjnego.

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż w okolicznościach tej sprawy możliwym jest przyjęcie, iż przed datą 10 lutego 1977r. zaczął się realizować stan, który odpowiadał przesłankom nabycia własności nieruchomości (tu – budynku) przez zasiedzenie, przede wszystkim – przesłance posiadania samoistnego danej nieruchomości.

Jak zaznaczono wyżej, objęcie przedmiotowej nieruchomości w posiadanie przez (...) nastąpiło na podstawie umowy o oddaniu tej nieruchomości w użytkowanie – co kwalifikowało władztwo tak uzyskane jako posiadanie zależne.

Charakter owego władania mógł zostać zmieniony przez wykonujący je podmiot – również przez przekształcenie go w posiadanie samoistne prowadzące do nabycia własności przez zasiedzenie.

Ponieważ w omawianym przypadku idzie o posiadanie wykonywane przez osobę prawną (początkowo państwową jednostkę organizacyjną), animus takiego posiadacza może być oceniane jedynie przez pryzmat kryteriów o charakterze obiektywnym, gdyż oczywistym jest osoba prawna nie może wyrazić „swej woli”.

Sąd Okręgowy jest zdania, że w warunkach tej sprawy – z uwagi na niemożność precyzyjnego odtworzenia stanu faktycznego sprzed kilkadziesiąt lat, w tym wobec szczupłości i nieprecyzyjności dowodów o charakterze obiektywno-materialnym - za moment owej transformacji charakteru posiadania nieruchomości budynkowej należy przyjmować datę, w której ekspirowała umowa użytkowania zawarta w 1946 roku.

Nie można bowiem skutecznie zaprzeczyć, że z upływem czasu, na jaki umowa została zawarta, posiadacz nadal władał rzeczą oddaną mu uprzednio w użytkowanie, ze świadomością odpadnięcia tytułu prawnego, co każe do takiej sytuacji stosować domniemanie posiadania samoistnego (art. 339 kc).

Materiał tej sprawy nie daje podstaw do przyjęcia, że domniemanie to zostało obalone.

W szczególności jako dowód przeciwko takiemu domniemaniu nie może być traktowany arkusz informacyjny z 1968 roku, bo nie jest to oświadczenie wiedzy stosownego organu, który przejawiałby świadomość samej osoby prawnej, a do tego z jego treści nie wynika jednoznacznie, czy chodzi o źródło nabycia posiadania czy o tytuł prawny do władania rzeczą.

Sąd Okręgowy uważa również, że nie można zaakceptować tezy prezentowanej przez przeciwników wniosku, jakoby w okolicznościach tej sprawy miało dojść do dorozumianego przedłużenia umowy.

Przede wszystkim – zakładając hipotetycznie możliwość prawną prolongowania czasu trwania takiego stosunku obligacyjnego – trzeba odrzucić owo twierdzenie, gdyż brak jest jakichkolwiek danych na temat świadomości właścicielki i jej postawy, co wyklucza przyjęcie jej akceptacji kontynuowania umowy.

Nadto należy zauważyć, że po upływie czasu określonego w umowie doszło do skonsumowania dotychczasowego stosunku prawnego i odpadła jego causa – wyczerpany został bowiem czas przewidziany na swoiste „odmieszkanie” przez biorącego w użytkowanie budynku, który został przez niego odbudowany i z której to przyczyny nie uiszczał na rzecz właścicielki (w umówionym okresie) żadnych opłat. Dalsze korzystanie z nieruchomości odbywało się więc bezpłatnie i nie miało już żadnego wyrazu ekwiwalentności wobec właściciela budynku.

O przedłużeniu umowy można by było mówić tylko wtedy, gdyby strony utrzymywały dotychczasowe relacje w niezmienionym kształcie, co w omawianej sprawie nie miało miejsca.

Przede wszystkim trzeba jednak wskazać, że zdaniem Sądu Okręgowego wbrew stanowiskom skarżących przeciwników wniosku (głównie chodzi tu o zarzuty apelacji (...) sp. z o.o.) o przedłużeniu przedmiotowej umowy nie może być mowy już z tego względu, że nie ma podstaw normatywnych do stosowania do niej przepisów art. 393 i 403 kodeksu zobowiązań.

Umowa ta została zawarta jeszcze pod rządami Kodeksu Napoleona, który nie znał instytucji użytkowania. Nie było to też użytkowanie w rozumieniu prawa rzeczowego – jeszcze wówczas nie obowiązującego.

Stosunek prawny nawiązany na podstawie umowy z 1946 roku należy ocenić jako swoisty, nienazwany, z kategorii stosunków obligacyjnych. Nie miał on ani cech charakterystycznych dla umowy najmu czy dzierżawy, stąd nie podlegał regulacji powołanych przepisów kodeksu zobowiązań, a tym samym należy stwierdzić, że nie istnieje podstawa prawna do przyjmowania fikcji przedłużenia umowy.

Sąd Okręgowy uważa natomiast, że chybionym jest twierdzenie, iż do zmiany posiadania zależnego przedmiotowej nieruchomości w posiadanie zależne doszło wcześniej niż w związku z wyekspirowaniem umowy użytkowania. Trzeba zaznaczyć, że wykazanie zasadności tego twierdzenia jest w niniejszej sprawie o tyle trudne, że wspomniana umowa

bardzo szeroko określała uprawnienia użytkownika do spornego budynku, czyniąc jego władztwo zbliżonym do władania właścicielskiego.

Zainteresowany twierdzący, że posiadanie samoistne przedmiotowej nieruchomości rozpoczęło się wcześniej niż przed 1 stycznia 1964r. powinien więc wykazać, że doszło do zerwania umowy użytkowania. Tylko takie zachowanie mogłoby świadczyć o zmianie posiadania zależnego w samoistne. Tymczasem dowodu takiego – zdaniem Sądu Okręgowego – nie przedstawiono.

Dowodem na taką okoliczność nie jest w szczególności orzeczenie sądu polubownego, gdyż przeciwnie, jest ono wyrazem tego, że posiadacz zależny rozumie swoją rolę w tym stosunku prawnym, skoro wdaje się w spór (z własnej inicjatywy) co do zakresu obowiązywania umowy.

Sąd Okręgowy nie zgadza się z tezami wnioskodawcy, jakoby należało odrzucić pogląd, że (...) (jako przedsiębiorstwo państwowe) nie korzystało w rzeczywistości z budynku w oparciu o umowę zawartą z Z. T..

Sąd odwoławczy uznaje za słuszne stanowisko przyjęte też przez Sąd I instancji, że przedsiębiorstwo (...) – powstałe 3 grudnia 1947r. - weszło w sytuację prawną jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa (o tej samej nazwie powołanej 9 kwietnia 1945r. przez Ministra Oświaty) na zasadzie sukcesji podmiotowej.

Trzeba bowiem zauważyć, że z zarządzenia Ministra Oświaty z 3 grudnia 1947r. wynika to jedynie, że doszło do zmiany formy prawnej (...), zachowana zaś została ciągłość istnienia, działania i dorobku.

Godzi się dodać, że początkowo sam wnioskodawca nie podważał faktu związania przedsiębiorstwa (...) umową użytkowania, a wątek ten pojawił się w toku postępowania, wyraźnie na użytek tej sprawy.

Ponieważ trzeba odrzucić rzeczowy charakter wspomnianej umowy (o czym wyżej), nie istnieją też przeszkody do przyjęcia nabycia prawa obligacyjnego w ramach podmiotowej sukcesji generalnej, co miało miejsce w omawianej sprawie.

Podsumowując dotychczasowe rozważania Sąd Okręgowy stwierdza, że w warunkach tej sprawy możliwym było przyjęcie, iż od dnia 1 stycznia 1964r. rozpoczęło się wobec nieruchomości budynkowej położonej na gruncie przy ul. (...) w W. posiadanie samoistne przez Skarb Państwa, wykonywane w jego imieniu, na jego rzecz i ze skutkami prawnymi dla tegoż, przez przedsiębiorstwo państwowe (...) (później – (...)).

Zdaniem Sądu Okręgowego w okresie władztwa samoistnego Skarbu Państwa liczonego od wspomnianej wyżej daty – przynajmniej w odniesieniu do części tego okresu - nie można zasadnie twierdzić o występowaniu okoliczności, które należałoby uznać za siłę wyższą w rozumieniu art. 121 pkt 4 kc skutkującą zawieszeniem biegu zasiedzenia.

Wbrew tezom przeciwników wniosku (i zarzutom ich apelacji) nie można w ocenie Sądu Okręgowego, na podstawie materiałów tej sprawy, ustalić i przyjąć, że rzeczywiście istniały przeszkody, by właściciele budynku (choćby przez pełnomocnika) wystąpili z powództwem windykacyjnym w odniesieniu do tej nieruchomości, której prawo własności wciąż zachowywali, a władał nim podmiot nieuprawniony, a to wobec ekspirowania umowy, na podstawie której wszedł w jej posiadanie. Powództwo takie, które może nie prowadziło do odzyskania władztwa nad całym budynkiem (co, chociażby z uwagi na przepisy prawa lokalnego, mogło okazać się niemożliwe), to skutkowało by przerwą biegu zasiedzenia. Inna ocena tej sytuacji jest niemożliwa, gdyż właśnie nie można abstrahować od tego, że w tej konkretnej sprawie Skarb Państwa wszedł w posiadanie spornego budynku w oparciu o cywilnoprawną umowę z właścicielką, a nie na skutek nielegalnego aktu władzy.

Jednakże Sąd Okręgowy uważa, że zupełnie inaczej należy spojrzeć na kwestię biegu terminu zasiedzenia w omawianej sprawie począwszy od 10 lutego 1977r.

Z tą datą została wydana decyzja odmawiająca przyznania własności czasowej do gruntu nieruchomości przy ul. (...) w W.. W związku z powyższym, na mocy art. 8 dekretu (...) sporny budynek przeszedł na własność Skarbu Państwa.

Powstała więc sytuacja, w której „dekretowi” właściciele budynku nie mogli już skutecznie realizować roszczenia windykacyjnego (czy innego, celem pozbawienia Skarbu Państwa posiadania budynku), a tym samym doprowadzić do przerwania biegu zasiedzenia (zgodnie z rozumieniem art. 123 § 1 pkt 1 kc w zw. z art. 175 kc), bowiem prawo własności zostało im odjęte, a jego podmiotem stał się Skarb Państwa, tym samym uzyskując legitymację do posiadania przedmiotu własności.

Niemożliwość dochodzenia roszczeń przez dotychczasowych właścicieli pozostała w związku z aktem władczym – decyzją administracyjną, która to, co więcej, została wydana w warunkach bezprawia. Stwierdzenie bezprawności owej decyzji nie było zaś ówczesnie możliwe, a drogę do tego otworzyła dopiero transformacja ustrojowa zapoczątkowana w czerwcu 1989 roku.

Wydaje się, że powyżej przedstawiona sytuacji uprawnia do przyjęcia, że w okresie obowiązywania wspomnianej decyzji istniał w odniesieniu do właścicieli spornej nieruchomości (następców prawnych Z. T.) stan, który można zakwalifikować jako odpowiadający dyspozycji art. 121 pkt 4 kc, czyli powodujący zawieszenie biegu zasiedzenia (w zw. z art. 175 kc).

W tym miejscu można przywołać wypowiedź Sądu Najwyższego w uzasadnieniu uchwały pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007r. (III CZP 30/07) w przedmiocie rozumienia „siły wyższej” jako przyczyny zawieszenia biegu zasiedzenia odnoszonego do aktów władzy publicznej, gdzie wskazano m.in., że o takim przypadku zawieszenia biegu zasiedzenia można mówić, gdy następuje pozbawienie obywatela skutecznej możliwości ochrony i dochodzenia jego praw z przyczyn natury politycznej. Jeśli idzie o określenie wymagań, jakie muszą być spełnione aby przyjąć, że istniały przeszkody o charakterze politycznym dochodzenia zwrotu nieruchomości zawładniętej przez Państwo, to stwierdzono:

„W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego zasadnie wskazano, że chodzi o niezależny od właściciela, wywołany uwarunkowaniami politycznymi, obiektywny, o powszechnym zasięgu oddziaływania stan niemożności skutecznego dochodzenia na drodze prawnej wydania nieruchomości. Jeśli bowiem podstawowym założeniem instytucji zasiedzenia jest utrata własności nieruchomości, o czym decyduje posiadanie samoistne innego podmiotu przez odpowiedni czas, to takie założenia implikują realną możliwość podejmowania przez właściciela, w okresie biegu zasiedzenia, działań zmierzających do odzyskania przedmiotu własności, przeciwdziałając tym samym utracie tej własności. Takiej realnej możliwości skutecznego dochodzenia wydania nieruchomości właściciel mógł być pozbawiony na skutek uwarunkowań o silnym zabarwieniu politycznym. Nie można inaczej ocenić sytuacji, w której władza publiczna podejmowała szeroko zakrojone działania nacjonalizacyjne, w ramach których wydano decyzje administracyjne, które nie mogły być poddane kontroli sądowej, a jednocześnie dotknięte były tak istotnymi uchybieniami, że stwierdzono ich nieważność po upływie ponad 40 lat. W tych okolicznościach uzasadnione jest przyjęcie, że bieg zasiedzenia nie rozpoczął się, a rozpoczęty uległ zawieszeniu przez okres obowiązywania niezaskarżalnych do sądu decyzji władzy publicznej, wadliwie rozstrzygających o skutkach prawnych zdarzenia będącego podstawą roszczenia.”

Dalej Sąd Najwyższy wskazał, że „(...) sąd powinien mieć na względzie, że zastosowanie art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 kc w omawianych sytuacjach jest uzasadnione tylko w razie ustalenia, iż osoba uprawniona do skutecznego dochodzenia roszczenia o wydanie nieruchomości rzeczywiście była tej możliwości pozbawiona. Takie ustalenie nie może być dokonane wyłącznie na podstawie twierdzeń osoby uprawnionej; Konieczne jest wykazanie, że w ówczesnych warunkach ustrojowych i w stanie prawnym wówczas obowiązującym skuteczne dochodzenie roszczenia nie było możliwe bądź ze względu na niedostępność środków prawnych, które pozwoliłyby podważyć wadliwe akty władzy publicznej, bądź ze względu na to, że powszechna praktyka stosowania obowiązujących wówczas przepisów - obiektywnie biorąc - nie stwarzała realnych szans uzyskania korzystnego dla uprawnionego rozstrzygnięcia. Jest to istotne, gdyż wykazanie tych okoliczności powinno zapobiec niebezpieczeństwu nadmiernej subiektywizacji w ujmowaniu stanu siły wyższej.”

Sąd Okręgowy w składzie tu orzekającym uważa, że powyższe wskazania Sądu Najwyższego mogą zostać wprost odniesione do omawianej sprawy.

Nie może bowiem ulegać wątpliwości, że „właściciel przeddekretowy” spornej nieruchomości nie mógł skutecznie występować z roszczeniem windykacyjnym przez czas, w którym skutki prawne wywoływała decyzja z 1977r.

Nie można też próbować negować tezy, że dopiero wraz ze zmianą ustrojową możliwym stało się doprowadzenie do podważenia wydawanych z naruszeniem prawa decyzji odmawiających przyznania własności czasowej (nieznane są przypadki tzw. odzyskania przez dawnych właścicieli budynków dekretowych na terenie W. przed rokiem 1990).

Trzeba pamiętać, że stwierdzenie nieważności decyzji wydanej na skutek wniosku Z. T. nastąpiło dopiero 10 stycznia 1995r.

Do tego też momentu nie było możliwym skuteczne domaganie się wydania spornej nieruchomości przez następców prawnych właścicielki przeddekretowej, gdyż utrzymywały się skutki odjęcia im tego prawa.

Marginalnie godzi się zauważyć, a to wobec ostatecznych decyzji SKO wydanych w 2010r., które wiążą sąd cywilny, że nie ma podstaw do twierdzenia, że decyzja z 1977r. była „nieaktem”.

Sąd Okręgowy uważa też, że nie można abstrahować przy rozpoznawaniu tej sprawy od specyficznej sytuacji w niej występującej, a która polega na tym, że do czasu uzyskania stwierdzenia nieważności decyzji z 10 lutego 1977r. nie istniał w rzeczywistości stan prowadzący do zasiedzenia – w szczególności nie dotyczył on świadomości następców prawnych właściciela „przeddekretowego”. Dopiero bowiem decyzja nadzorcza SKO uaktualniła, czy wręcz otworzyła możliwość nabycia spornej nieruchomości przez zasiedzenie, albowiem do tego czasu możliwość skorzystania z dobrodziejstwa tej instytucji przez Skarb Państwa była wyłączona, gdyż podmiot ten legitymował się formalnie prawem własności przedmiotu wniosku.

Nie zachodziła też obiektywna potrzeba do podejmowania przez właścicieli „przeddekretowych” akcji mających na celu zapobieżenie skutkom prawnym posiadania tej nieruchomości przez podmiot trzeci – właściciela nieruchomości – skoro do stycznia 1995 roku nie istniało dla nich realne zagrożenie, że posiadanie to może prowadzić do zasiedzenia.

Pomijanie przy rozstrzygnięciu o zasadności wniosku w tej sprawie faktu wydania w 1977 roku decyzji administracyjnej rażąco naruszającej prawo, uznanej za nieważną dopiero w 1995 roku wydaje się – zdaniem orzekającego Sądu Okręgowego – niemożliwe do zaakceptowania.

Materia tej sprawy wiąże się z kwestią szeroko rozumianej reprivatyzacji, która – od ponad 20 lat upływających od przemiany ustrojowej w Polsce – nie została ustawowo uregulowana.

Należy jednak zaznaczyć, że nie wyeliminowano możliwości, a wręcz dopuszczono podejmowanie akcji celem wzruszenia decyzji administracyjnych o charakterze nacjonalizacyjnym (jak te, odmawiające przyznania prawa własności czasowej na podstawie dekretu (...)) pomimo, że od wydania tych decyzji upłynęło często kilkadziesiąt lat i przez ten czas funkcjonowały one w obrocie prawnym.

Uznanie, że Skarb Państwa mógłby w takim stanie rzeczy niweczyć starania obywateli dążących do odzyskania swej własności, bezprawnie im odjętej w minionym okresie, przez skorzystanie z cywilnoprawnej (a więc zakładającej równość stron) instytucji nabycia własności przez zasiedzenie i to w sytuacji swoistego „zaskoczenia” przez zastosowanie tego instrumentu prawnego wstecz, w odniesieniu do czasu, w którym dawny właściciel prywatny nie mógł uświadamiać sobie, że zasiadywanie nieruchomości przez Skarb Państwa jest możliwe, prowadziłoby w przekonaniu Sądu Okręgowego do naruszenia podstawowych norm konstytucyjnych, o których mowa w apelacji uczestnika (...).

Z tych wszystkich względów można zdaniem Sądu Okręgowego w omawianej sprawie w sposób uprawniony przyjąć, że od 1977r. do 10 stycznia 1995r. (wydanie tzw. decyzji nadzorczej przez SKO) istniał w realiach tej sprawy swoisty stan siły wyższej, który – zgodnie z art. 121 pkt 4 kc w zw. z art. 175 kc – spowodował zawieszenie biegu zasiedzenia.

Niezastosowanie tych norm prawa i wadliwa ocena wpływu wydania w dniu 10 lutego 1977r. decyzji odmownie załatwiającej wniosek Z. T. na bieg zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości winny być uznane jako zasadnicze uchybienie, którego dopuścił się Sąd Rejonowy wydając kwestionowane orzeczenie, gdyż te błędy w podstawowy sposób wpłynęły na treść rozstrzygnięcia.

Ponieważ od 1 stycznia 1964r. do 10 lutego 1977r. nie upłynął czas potrzebny do nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie (20 lat w ówczesnym stanie prawnym), nabycie własności w tym trybie nie nastąpiło do czasu zawieszenia biegu zasiedzenia.

Termin zasiedzenia mógł kontynuować swój bieg od stycznia 1995 roku, a to stwierdzenie sprawia, że posiadanie samoistne Skarbu Państwa, które mogłoby doprowadzić do nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, musiałyby trwać jeszcze przez lat blisko 17 (obecnie obowiązujący art. 172 § 2 kc przewiduje 30-letni termin zasiedzenia przy posiadaniu w złej wierze), co w tej sprawie nie miało miejsca.

Z tych też przyczyn przedmiotowy wniosek należało oddalić – o czym Sąd Okręgowy orzekł odpowiednio zmieniając zaskarżone postanowienie działając na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Sąd Okręgowy uznał również, że zmianie winno podlegać również orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem Rejonowym, gdyż w tej sprawie sprzeczność interesów uczestników była oczywista i zachodziła podstawa do odstąpienia od zasady rozstrzygania o kosztach postępowania nieprocesowego wyrażonej w art. 520 § 1 kpc na rzecz normy § 2 tego artykułu.

Z uwagi na ostateczny wynik sprawy zasądzono zwrot kosztów postępowania (w postaci kosztów zastępstwa prawnego i opłat od uprzednio wnoszonych apelacji) od wnioskodawcy i uczestnika (...) na rzecz uczestników – przeciwników wniosku, którzy zgłosili żądanie zasądzenia takich kosztów.

Konsekwencją powyższej decyzji Sądu Okręgowego musiało być oddalenie apelacji wnioskodawcy i uczestnika (...) sp. z o.o. w W., na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 520 § 2 kpc.

Mając na uwadze zasadniczy motyw i podstawy rozstrzygnięcia w tej sprawie Sąd Okręgowy uznał za zbędne wypowiedzianie się co do pozostałych zarzutów zawartych w apelacjach wywiedzionych przez zainteresowanych, które – pozostając obok elementarnych treści stanowiska Sądu Okręgowego – nie miały znaczenia dla ostatecznego osądu zasadności wniosku rozpatrywanego w niniejszym postępowaniu.

Marginalnie jedynie można wskazać, że – wbrew tezom apelacji uczestnika (...) sp. z o.o. w W. – kwestia skutków prawnych stwierdzenia nieważności decyzji o odmowie ustanowienia własności czasowej wydanej na podstawie art. 7 dekretu (...) wydaje się nie budzić wątpliwości również w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego (taki wniosek można postawić na tle wypowiedzi w uzasadnieniu cytowanej uchwały z 26 października 2007r. czy wyroku z dnia 17 kwietnia 2008r. wydanego w sprawie I CSK 500/07).

Stwierdzenie nieważności decyzji odmownej oznacza, że organ administracyjny wskazuje na ciężką wadliwość tej decyzji obarczającą ją od dnia jej wydania, czyli ze skutkiem ex tunc. Jest to jednoznaczne z wyeliminowaniem tej decyzji z obrotu prawnego, powrót do konieczności rozpatrzenia zgłoszonego wniosku o ustanowienie własności czasowej (użytkowania wieczystego) – co przekłada się na wytworzenie takiej sytuacji, jakby właściciel „przeddekretowy” utrzymywał się cały czas we własności budynku, pomimo odebrania mu własności gruntu.

Odmienne stanowisko w tym przedmiocie zajął co prawda Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 11 lutego 2011r. (I CSK 288/10, Lex 798230), jednak trudno obecnie stwierdzić, czy jest to koncepcja powszechnie zaakceptowana.

Jak zaznaczono jednak na wstępie – Sąd Okręgowy nie uznał tej problematyki za kluczową dla rozstrzygnięcia w omawianej sprawie.