

Sygn. akt IV CSK 759/15

POSTANOWIENIE

Dnia 6 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta T.
przy uczestnictwie [...] o stwierdzenie zasiedzenia,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 6 października 2016 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w T.
z dnia 18 marca 2015 r., sygn. akt VIII Ca .../14,

1) oddała skargę kasacyjną;

**2) zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestników kwotę
5400 zł (pięć tysięcy czterysta) tytułem kosztów postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Skarb Państwa – Prezydent Miasta T. domagał się stwierdzenia, że nabył w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 1985 r. własność zabudowanej nieruchomości, objętej wskazaną księgą wieczystą, położonej w T. przy ul. P. 5.

Sąd Rejonowy w T. postanowieniem z dnia 30 maja 2012 r. uwzględnił wniosek.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji uczestników, Sąd Okręgowy w T. postanowieniem z dnia 21 listopada 2012 r. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, który postanowieniem z dnia 7 października 2014 r. oddalił wniosek.

W wyniku rozpoznania sprawy na skutek apelacji wnioskodawcy Sąd Okręgowy w T. zaskarżonym postanowieniem oddalił apelację.

Podstawę faktyczną stanowiły następujące ustalenia:

Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr .../9, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w T. składa się z działki nr 121, położonej przy ulicy P. 5, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, z działki nr 122 zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym, położonej przy ulicy P. 3A oraz działki nr 123, obręb16, położonej przy ulicy M. 6, zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Budynek wzniesiony na działce nr 121 jest obecnie trzykondygnacyjny. Do jego północno-zachodniego narożnika przylega dwukondygnacyjny budynek mieszkalny usytuowany na działce nr 123 przy ul. M. 6. Lokal mieszkalny nr 6 na parterze tego budynku został powiększony o część parterową kondygnacji budynku przy ul. P. nr 5 - o pomieszczenia pokoju, kuchni i łazienki oraz lokal mieszkalny nr 7, położony na piętrze budynku został powiększony o część kondygnacji piętra budynku przy ul. P. 5, została tam urządzona ubikacja. Stan taki trwa od 1958 r. Nie doszło do wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych w żadnym z budynków.

Obecnie współwłaścicielami nieruchomości są uczestnicy. Ich poprzednik prawny W. Ż. został wprowadzony w posiadanie nieruchomości położonej przy ul. P. 5, którą traktowano jako opuszczoną, w dniu 9 października 1945 r. Decyzją Prezydium Miejskiej Rady Narodowej Wydziału Finansowego w T. z dnia 14

grudnia 1959 r. stwierdzono, że nieruchomość położona przy ul. M. 6 i P. 5 jako opuszczona nie podlega wydaniu. Decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej Wydziału Finansowego w B. z dnia 28 kwietnia 1961 r. została uchylona decyzja Miejskiej Rady, w następstwie czego zarządzono wydanie nieruchomości M. Ż. i pozostałym spadkobiercom W. Ż. M. Ż. objęła ją w posiadanie w dniu 28 października 1961 r.

W dniu 17 listopada 1961 r. zawarła ona umowę z Przymusowym Zrzeszeniem Prywatnych Właścicieli Nieruchomości w T., którą powierzyła Zrzeszeniu na czas nieokreślony zarząd i administrowanie objętą nieruchomością. Udzieliła także pełnomocnictwa na czas nieokreślony do wszelkich spraw związanych z zarządem i administracją, w tym do zawierania i rozwiązywania umów najmu i dzierżawy, dokonywania napraw i remontów, prac konserwatorskich, niezbędnych robót budowlanych oraz pełnomocnictwa procesowego we wszystkich sprawach administracyjnych i sądowych. Przejęcie nieruchomości przez Zrzeszenie w zarząd nastąpiło w dniu 1 listopada 1961 r. M. Ż. zmarła w dniu 17 lipca 1962 r. W 1963 r. Zrzeszenie zaprzestało administrowania i zarządzania budynkiem przy ul. P. 5, ale w dalszym ciągu administrowało i zarządzało budynkiem położonym przy ul. M. 6. Zawierało i rozwiązywało umowy najmu lokali w budynku przy ul. M. 6, także wchodzących w budynek przy ul. P. 5. Ponadto opłacało podatek łącznie od całkowitej powierzchni zarządzanych budynków, także usytuowanego na działce nr 121.

Począwszy od 1961 r. jednostki organizacyjne Skarbu Państwa przeprowadzały prace adaptacyjne i remontowe mające na celu przekształcenie zabytkowego spichlerza (magazynu) przy ul. P. 5 w budynek mieszkalny. Koszty tych prac były dofinansowywane przez Ministerstwo Kultury i Sztuki. Kolejne znaczne remonty przeprowadzone zostały w latach 1973 do 1975. Obejmowały one m.in. fundamenty, strop drewniany, wymianę dachówki, prace posadzkarskie i elewacyjne. Bieżących remontów dokonywał w latach 1995 - 2007 Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. będący jednostką organizacyjną Gminy T..

Od lipca 1964 r., także w 1974 r., Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych jako jednostka organizacyjna Skarbu Państwa zawierał umowy najmu lokali

mieszkalnych w budynku przy ul. P. 5, pobierał czynsze. W latach 90-tych umowy najmu zawierała Gmina T..

Sąd Okręgowy uznał za własne ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy, podzielił także wywody prawne tego Sądu. Stwierdził, że nie było możliwe ustalenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, ponieważ część pomieszczeń w budynku przy ul. P. 5 stanowi część lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. M. 6. W sporządzonym w 1958 r. „opisie technicznym zabytkowego spichlerza w T. przy ul. P. nr 5” wskazano na wydzielenie części pomieszczeń budynku spichrzowego z przeznaczeniem na pomieszczenia oficyny. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Może być ona przedmiotem samoistnego posiadania tylko wówczas, gdy stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. Jeżeli natomiast stanowiłyby część składową gruntu, mogłyby być przedmiotem posiadania w zakresie innego prawa. Nie było podstaw do przyjęcia, że wnioskodawca posiadał całą nieruchomość.

Nie została także spełniona przesłanka samoistności posiadania pozostałej części budynku. Czynności zmierzające do zmiany przeznaczenia budynku były podejmowane w 1960 r., kiedy nieruchomość została błędnie uznana za opuszczoną. Po uchyleniu decyzji z dnia 14 grudnia 1959 r. doszło do wydania nieruchomości ich współwłaścicielom, spadkobiercom W. Ż., ale rozpoczęte działania remontowo-adaptacyjne były kontynuowane. Przyczyną tego remontu był zabytkowy charakter posadowionej na nieruchomości kamienicy, uznanej orzeczeniem Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w B. z dnia 23 marca 1960 r. za zabytek z XVI w., stanowiący zaplecze gospodarskie kamienicy gotyckiej przy ul. M. 6. W tym samym czasie został on wpisany do rejestru zabytków. Zgodnie z art. 16 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 6 marca 1928 r. o opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 29, poz. 265 ze zm.), władza konserwatorska mogła nakazać określonym osobom prawnym dokonywanie potrzebnych robót konserwatorskich i przedsięwzięcie wszelkich środków niezbędnych do zabezpieczenia należących do nich zabytków na koszt własny, zaś w stosunku do innych osób władza konserwatorska mogła zarządzić dokonanie takich robót i przedsięwzięcie takich środków – w braku przyzwolenia właściciela (posiadacza)

jedynie na koszt Państwa. Pierwsze prace remontowe w początku 1960 r. były planowane i wykonane ze środków Ministerstwa Kultury i Sztuki, zaś plany sporządziła i wykonywała pracownia konserwacji zabytków.

W odniesieniu do remontów niebędących pracami konserwatorskimi, obowiązywała w tym czasie ustawa z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków (Dz.U. Nr 27, poz. 166 ze zm.), która miała zastosowanie do takich budynków stanowiących własność osób fizycznych, w których wprowadzono publiczną gospodarkę lokalami. Samo wykonywanie w nich prac remontowych nie może być poczytywane jako posiadanie nieruchomości, a wyłącznie jej dzierżenie. Niezabezpieczenie zwrotu środków wydatkowanych na przeprowadzenie remontów, a nawet niezażądanie ich zwrotu, wbrew art. 13 ustawy, nie mogło być traktowane jako przeprowadzenie remontu właścicielskiego przez wnioskodawcę.

W późniejszym czasie, od 1964 r. Skarb Państwa przejął tę nieruchomość w faktyczny zarząd. Wskazuje na to wykonywanie takich czynności, jakie we wcześniejszym czasie wykonywało Przymusowe Zrzeszenie Prywatnych Właścicieli Nieruchomości w T.. Zrzeszenie w dalszym ciągu płaciło podatki także od tej nieruchomości. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej Wydział Gospodarki Komunalnej, Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Komunikacji Miejskiej w T. informowało właścicieli o działaniach podejmowanych w stosunku do nieruchomości, co wynika z pism dotyczących konieczności opuszczenia przez najemcę jednego z lokali wymagającego niezwłocznego remontu (pismo z 20 września 1973 r.) i wzywało jednego z nich do stawienia się w sprawie przekazania nieruchomości przy ul. P. (pismo z 26 lutego 1974 r.). Traktowanie wnioskodawcy przez lokatorów jako jedynego posiadacza nie mogło wpłynąć na przyjęcie, że był on samoistnym posiadaczem nieruchomości i w jakim okresie czasu.

Wnioskodawca w skardze kasacyjnej powołał podstawę przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego odniósł do niewłaściwego zastosowania art. 143 § 1 w związku z art. 172 § 1 i 2 k.c., polegającego na przyjęciu, że nie jest możliwe zasiedzenie części nieruchomości zabudowanej

budynkiem mieszkalnym, jeżeli miałyby to prowadzić do prawnorzeczowego podziału tego budynku. Niewłaściwe zastosowanie dotyczyło także art. 352 § 1 k.c. przez nieuznanie, że faktyczne władztwo części pomieszczeń w nieruchomości odnosiło się do prawa służebności gruntowej, której treść polegała na korzystaniu z nich w celach mieszkaniowych. Zawarcie przez M. Ż. w dniu 17 listopada 1961 r. umowy z Przymusowym Zrzeszeniem niesłusznie w świetle art. 336, 339 w związku z art. 172 § 1 i 2 k.c. potraktowane zostało jako wyłączające samoistny charakter posiadania nieruchomości wykonywanego przez Skarb Państwa. Niewłaściwe zastosowanie art. 336 w związku z art. 172 § 1 i 2 k.c. polegało na przyjęciu, że wykonywanie remontów i przebudowy nieruchomości nie świadczy o samoistnym jej posiadaniu, lecz wynikało z zabytkowego charakteru znajdującego się na niej budynku. Błędna wykładnia art. 172 § 1 i 2 k.c. oraz art. 336 k.c. polegała na potraktowaniu pism z 20 września 1973 r. i z dnia 26 lutego 1974 r. jako uznających ich adresata Ł. Ż. za właściciela nieruchomości oraz doprowadziła do niezastosowania tych przepisów, chociaż zostały spełnione przesłanki zasiedzenia. Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Związanie Sądu Najwyższego granicami podstaw kasacyjnych, przewidziane w art. 398¹³ § 1 k.p.c., determinuje rozpoznanie skargi kasacyjnej jedynie do tych zarzutów materialnoprawnych i procesowych, które zostały przytoczone przez skarżącego i są dopuszczalne, stosownie do art. 398³ § 3 k.p.c. Zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy wiąże także ustalenia faktyczne stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia. Jeżeli skarga kasacyjna nie została oparta na podstawie naruszenia przepisów postępowania albo okazały się one niezasadne, to zarzuty naruszenia prawa materialnego nie mogą wykraczać poza tę podstawę faktyczną.

Posiadanie rzeczy zostało zdefiniowane w art. 336 k.c. jako objęty ochroną prawną stan faktyczny. Polega ono na faktycznym władztwie nad rzeczą, które może prowadzić do zasiedzenia prawa, jeżeli władający uzewnętrzní wolę realizowania tego prawa dla siebie i będzie ono trwało przez wymagany okres.

Samoistne posiadanie zasadza się na faktycznej możliwości władania rzeczą w taki sposób i w takim zakresie, w jakim właściciel jest do tego uprawniony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 354/13, niepubl.). Uprawnienia właściciela zostały określone w art. 140 k.c.

Z posiadaniem związane są trzy domniemania: posiadania samoistnego (art. 339 k.c.), ciągłości (art. 340 k.c.) i zgodności z prawem (art. 341 k.c.). Dwa pierwsze mają szczególne znaczenie dla kwestii zasiedzenia, przy ustalaniu przesłanki posiadania samoistnego, jak i przy obliczaniu czasu posiadania. Zwalniają one posiadacza od konieczności prowadzenia dowodów i uprawniają do wykonywania władztwa do czasu obalenia domniemania przez tego, kto twierdzi, że w konkretnej sprawie domniemanie nie jest prawdziwe. Konieczną przesłanką tego domniemania jest faktyczne władztwo nad rzeczą (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2014 r., V CSK386/13; z dnia 8 maja 2015 r., III CSK 323/14, niepublikowane), które powinien wykazać powołujący się na posiadanie. Przyjęte zostało w orzecznictwie, że zgodnie z art. 336 k.c., o posiadaniu i jego postaci decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą. Jeżeli odpowiada on treści prawa własności, to spełnia cechy samoistnego posiadania. Nie ma natomiast znaczenia rodzaj zdarzenia prawnego, w którego wyniku doszło do objęcia nieruchomości w posiadanie przez Skarb Państwa (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 września 1993 r., III CZP 72/93, OSNC 1994, nr 3, poz. 49; postanowienia z dnia 11 września 2013 r., III CZP 51/13; z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 458/13; z dnia 8 października 2014 r., II CSK 793/13; z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 193/14, niepublikowane). Badanie charakteru władania rzeczą przez Skarb Państwa obejmuje analizę zewnętrznych jego zachowań względem rzeczy, jak też analizę podstawy prawnej tego władania, która wskazuje, w czym imieniu Skarb Państwa nią włada.

W sprawie, której dotyczy skarga kasacyjna, Sąd Okręgowy prawidłowo określił przesłanki przewidziane w art. 172 § 1 k.c. oraz właściwie odniósł się do wskazań objętych art. 336 i 339 k.c. Przyjął, że działania wnioskodawcy względem nieruchomości nie spełniały wymagań przewidzianych dla samoistnego posiadania. Sformułowany przez skarżącego zarzut, że w zaskarżonym postanowieniu Sąd Okręgowy uznał, iż samo zawarcie przez M. Ż. umowy z Prywatnym Zrzeszeniem

wykluczało samoistność posiadania wnioskodawcy, nie ma oparcia w podstawie faktycznej tego orzeczenia. Z ustaleń tych wynika natomiast, że Prywatne Zrzeszenie przejęło nieruchomości w zarząd i administrację z dniem 1 listopada 1961 r., a zatem czynności związane z remontem budynku wnioskodawca wykonywał w zastępstwie właściciela i na jego rzecz.

Przeprowadzona przez Sąd Okręgowy analiza treści i zakresu działań podejmowanych przez Skarb Państwa w odniesieniu do nieruchomości oraz ich podstaw prawnych prowadziła do wniosku, że władanie nie miało cech zamiaru posiadania dla siebie. Zmiana przeznaczenia budynku na mieszkalny prowadzona począwszy od 1960 r. była realizowana w czasie, kiedy Skarb Państwa ponownie uznał nieruchomości za opuszczoną i niepodlegającą wydaniu właścicielowi, a kontynuowana po jej wydaniu M. Ż. Podstawą tej działalności były przepisy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 6 marca 1928 r., a po uchynieniu go, z dniem 22 maja 1962 r. ustawą z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (jedn. tekst Dz.U. z 1999 r., nr 98, poz.1150), przepisy tej ustawy. Tak art. 16 rozporządzenia, jak i art. 31 ustawy, nakładały na Państwo obowiązek podejmowania niezbędnych robót konserwatorskich, jeżeli nie wykonał ich właściciel, a poniesione wydatki powinny być z nim rozliczone. Z motywów Sądu Okręgowego wynika, że na pokrycie kosztów pierwszego remontu przyznana była dotacja przez Ministra Kultury i Sztuki. Nie ma podstaw do przyjęcia, że prowadzenie tego remontu było sprzeczne z interesem właściciela. Podstawą późniejszych remontów były przepisy ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r.

W uzasadnieniu podstaw skargi kasacyjnej wnioskodawca podał, że zamanifestowaniem przez niego woli władania nieruchomością dla siebie było złożenie wniosku o wydzielenie działki nr 121 na rzecz Skarbu Państwa, zgodnie z projektem podziału zatwierdzonym w dniu 28 grudnia 1961 r. Pominął jednak, że miało to miejsce w czasie obowiązywania decyzji z dnia 14 grudnia 1959 r. Zaznaczył, że M. Ż. na dokumencie związanym z tym podziałem złożyła podpis jako sąsiad. Wniosek skarżącego łączący z tym podpisem przyznanie, że nie uważała się ona za właścicielkę tej działki, jest nieuprawniony. Niezależnie od tego, że ta okoliczność nie została objęta podstawą faktyczną kwestionowanego postanowienia i nie wyjaśniono przyczyny wykonania tej czynności w opisany

sposób, wskazać należy, że mogła odnosić się do działki nr 123 położonej przy ul. M. 6, czyli sąsiedniej. Ponadto nie ma uzasadnienia dla wymagania od właściciela nieruchomości okazywania, że czuje się, czy też nie, jej właścicielem i dlaczego miałoby to świadczyć o skłanianiu się przez M. Ż. do przejęcia działki przez Skarb Państwa. Nietrafne było także stanowisko skarżącego, że był samoistnym posiadaczem, pomimo zarządzania i administrowania działką przez Prywatne Zrzeszenie, skoro przeprowadzenie remontów było jego ustawowym obowiązkiem, a nie wykazał podejmowania innych czynności w tym czasie.

Działania związane z zawieraniem umów najmu lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. prawo lokalowe (Dz. U z 1962 r. Nr 47, poz. 227), uchylonej z dniem 1 sierpnia 1974 r., czyli w okresie obowiązywania publicznej gospodarki lokalami (rozdział V) nie można ocenić jako mających właścicielski charakter. Także w ustawie z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84), uprawnienia właściciela zabudowanej nieruchomości w odniesieniu do wynajmowania lokali mieszkalnych były istotnie ograniczone przez przepisy regulujące szczególny tryb najmu (rozdział 3).

Trafnie przyjął Sąd Okręgowy, że pomimo braku decyzji o przejęciu nieruchomości w zarząd państwowy, to natura i zakres czynności, na jakie powołuje się skarżący, przemawia za uznaniem ich jako charakterystycznych dla sprawowania faktycznego zarządu. Skarżący nie wykazał od kiedy i na jakiej podstawie podejmował względem działki nr 121 czynności, które sam ocenia jako władanie w postaci samoistnego posiadania. Wskazał, że od 1964 r. zawierał umowy najmu lokali mieszkalnych, a we wcześniejszym okresie prowadził prace remontowe. We wniosku o stwierdzenie zasiedzenia jako datę nabycia własności podał dzień 1 stycznia 1985 r., z zaznaczeniem posiadania w złej wierze. Oznacza to, że okresu do 1964 r. nie traktował jako władania prowadzącego do zasiedzenia. Nie określił w jakim czasie przejął nieruchomość w posiadanie samoistne. W sprawie nie można mówić o posiadaniu nieruchomości przez Skarb Państwa, ale jedynie o dzierżeniu. Nie miało zatem zastosowania domniemanie prawne ustanowione w art. 339 k.c.

Korespondencja kierowana przez wnioskodawcę do osób, które traktował jako właścicieli dotyczyła spraw związanych z nieruchomością. Nie była przejawem samoistności posiadania. Kwestionowanie przez skarżącego takiej jej oceny nie zostało połączone z wyjaśnieniem innego celu tego działania. Regulowanie przez Zrzeszenie Właścicieli należności podatkowych dotyczących działki nr 121 mogło być wynikiem niedopatrzania z jego strony. Zaznaczyć jednak trzeba, że należności te były przyjmowane, jak też nie doszło do ich zwrotu. Kwestii tej nie można traktować jako niemającej znaczenia w okolicznościach sprawy.

Nie zasługiwały na podzielenie zarzuty skarżącego dotyczące nietrafnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że Skarbu Państwa nie można traktować jako posiadacza samoistnego, a tym samym, że nie nabył on własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Przedmiotem samoistnego posiadania, prowadzącego do zasiedzenia, powinna być cała nieruchomość albo jej określona część. Jeżeli nieruchomość jest zabudowana, posiadaniem należy objąć także cały budynek, stanowiący jej część składową, która nie może być odrębnym przedmiotem własności (art. 47 § 1 k.c.). Zakres ewentualnego nabycia własności w drodze zasiedzenia musi być jednoznacznie określony. Część pomieszczeń budynku usytuowanego przy ulicy P. 5 została połączona z pomieszczeniami lokali mieszkalnych budynku położonego przy ulicy M. 6. Wnioskodawca w odniesieniu do tych pomieszczeń nie podejmował nawet czynności związanych z faktycznym zarządem. Nie zasługiwało na podzielenie jego stanowisko, że w takiej sytuacji nie było przeszkód do stwierdzenia nabycia własności działki nr 121 w drodze zasiedzenia, skoro istnieje możliwość podziału budynku w płaszczyźnie pionowej. Stwierdzenie zasiedzenia nie byłoby możliwe, ponieważ zachodziłaby konieczność wyłączenia z nieruchomości pomieszczeń, które nie były objęte samoistnym posiadaniem. Doszłoby zatem do niedopuszczalnego podziału części składowej nieruchomości. Jeżeli na tej działce znajduje się budynek, to prawo do niego musi być takie samo, jak w odniesieniu do gruntu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1973 r., I CR 413/73; z dnia 9 grudnia 2010 r., III CSK 66/10, niepublikowane). Rozważania skarżącego dotyczące możliwości rozwiązania tej sytuacji z odwołaniem się do

treści art. 151 k.c. są bezprzedmiotowe w sprawie. Zarzut naruszenia art. 143 § 1 w związku z art. 172 § 1 k.c. był pozbawiony racji.

Przepis art. 352 § 1 k.c. określa posiadanie służebności przez tego, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Skarżący podał, że niezastosowanie tego przepisu przez Sąd Okręgowy polegało na nieprzyjęciu, że wykonywał on władztwo faktyczne w odniesieniu do służebności gruntowej. Z ustaleń faktycznych, na których zostało oparte zaskarżone postanowienie nie wynikają jakiejkolwiek czynności skarżącego, które miałyby wskazywać na jego władztwo faktyczne, w odniesieniu do korzystania z pomieszczeń przejętych przez lokatorów zajmujących lokale mieszkalne w sąsiednim budynku. Zaznaczenia wymaga, że wniosek obejmował żądanie stwierdzenia nabycia własności działki nr 121, a władztwo faktyczne, które miałyby odnosić się do posiadania służebności, nie miało z nim związku. Zarzut naruszenia art. 352 § 1 k.c. był pozbawiony racji.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z zasady przewidzianej w art. 520 § 3 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

kc

aj