



Sygn. akt I CK 619/04

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)*

*SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)*

*SSN Tadeusz Żyznowski*

w sprawie ze skargi F. G., R. G., Y. G., K. M., J. G., A. G. i L. G.

o wznowienie postępowania w sprawie

z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P.

przeciwko F. G., R. G., Y. G., K. M., J. G., A. G., L. G. i S. E.

o ustalenie prawa, zakończonego prawomocnym postanowieniem Sądu Wojewódzkiego

w P. z dnia 25 stycznia 1984 r., sygn. I Ns (...),

przy udziale Prokuratora Prokuratury Krajowej

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 stycznia 2005 r.,

kasacji skarżących od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 15 kwietnia 2004 r., sygn. akt I

ACa (...),

**oddala kasację.**

#### Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 1984 r. Sąd Wojewódzki w P. stwierdził nabycie przez Skarb Państwa własności nieruchomości objętej lwh 1339 gminy

katastralnej P., stanowiącej parcelę budowlaną nr (...)/2, zabudowanej domem dwupiętrowym, będącej dotychczas własnością S. E.

Po rozpoznaniu skargi o wznowienie postępowania zakończonego powyższym postanowieniem, złożonej przez F. G., R. G., Y. G., K. M., J. G. i L. G., Sąd Okręgowy w K. Ośrodek Zamiejsowy w P. wyrokiem z dnia 18 grudnia 2003 r. uchylił to postanowienie i oddalił wniosek Skarbu Państwa.

Rozstrzygnięcie to zostało oparte na następujących ustaleniach. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości był S. E.. Po rozpoczęciu drugiej wojny światowej utracił on posiadanie parceli (...)/2 oraz pozostałych parcel objętych lwh 1339. W dniu 15 stycznia 1940 r. zawarł z H. G. umowę w formie pisemnej, nazwaną „kontraktem sprzedaży realności”, na podstawie której nabywca nabył własność realności, składającej się z parcel budowlanych, z posadowioną na nich dwupiętrową kamienicą przy ul. M. w P., za sumę 20 000 dolarów. W umowie nabywca zapewnił sprzedającego, że po wojnie odsprzeda mu nabytą realność za taką sama sumę dolarów, albo przeliczoną na złote polskie. Po zakończeniu wojny S. E. nie odzyskał posiadania tej działki, nie powrócił do P., a jego los nie jest znany. W 1946 r. kierownik Urzędu Likwidacyjnego w P. przekazał tę nieruchomość w posiadanie pełnomocnikowi B. G. Przedmiotowa parcela od 1946 r. była w posiadaniu rodziny G., a zarządzała nią do 1986 r., na zlecenie B. G., J. K.

Sąd Okręgowy uznał w tym stanie faktycznym, że przywrócenie w 1946 r. rodzinie G. posiadania parceli (...)/2 przerwało bieg terminu określonego w art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich, nie było zatem podstaw do nabycia jej własności przez Skarb Państwa w trybie tego dekretu.

Na skutek apelacji Skarbu Państwa Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2004 r. zmienił powyższy wyrok i oddalił wniosek o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem Sądu Wojewódzkiego w P. z dnia 25 stycznia 1984 r.

Sąd Apelacyjny uznał, że S. E. utracił posiadanie przedmiotowej parceli w związku z wojną rozpoczętą w dniu 1 września 1939 r. H. G. nie mógł nabyć własności tej nieruchomości na podstawie umowy z dnia 15 stycznia 1940 r., ponieważ została zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego. Mógł natomiast nabyć jej posiadanie, jednak w toku postępowania ten fakt nie został udowodniony. Nieruchomością w imieniu rodziny G. J. K. administrowała dopiero od 1946 r., a wnioskodawcy nawet nie twierdzili, by przed tą datą z ich upoważnienia, albo z upoważnienia H. G., faktyczne władztwo

nad nieruchomością wykonywała inna osoba. O objęciu przez niego nieruchomości w posiadanie nie może świadczyć zapis w ewidencji nieruchomości powierniczo zarządzanych według stanu z grudnia 1944 r. Sąd Apelacyjny uznał zatem, że ani H. G., ani jego bliscy krewni, nie byli legitymowani do ubiegania się o przywrócenie posiadania tej parceli na podstawie art. 15 i 16 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Oddanie posiadania nastąpiło wskutek błędu byłego Urzędu Likwidacyjnego, spowodowanego tym, że budynek usytuowany na parceli (...) /2 i na sąsiedniej parceli H. G. stanowił jeden obiekt architektoniczny, oraz tym, że organy administracji państwowej nie miały dostępu do urządzonej dla nieruchomości księgi wieczystej. Wejście w posiadanie parceli było zatem wynikiem czynności faktycznej, która nie stanowiła przywrócenia posiadania osobie uprawnionej w rozumieniu art. 33 ust. 1 dekretu. W sytuacji zatem, w której pozwani nie mają i nie mieli żadnych uprawnień do parceli (...) /2, bowiem nie byli właścicielami, którzy utracili jej posiadanie w okolicznościach określonych w art. 1 ust. 1 dekretu, oddanie im tej parceli w posiadanie pozostało bez wpływu na nabycie jej własności przez Skarb Państwa z dniem 1 stycznia 1955 r. w trybie art. 34 ust. 1 dekretu.

Wyrok powyższy zaskarżyli pozwani kasacją, opartą na obu podstawach kasacyjnych określonych w art. 393<sup>1</sup> k.p.c. W ramach pierwszej z nich zarzucali naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię:

- art. 15 ust. 1 w związku z art. 16 ust. 1 dekretu i art. 82 rozp. Prezydenta RP z dnia 27 października 1933 r. Prawo o notariacie (Dz. U. 1934 r. Nr 33, poz. 609) przez uznanie, że pozwani nie byli uprawnieni do ubiegania się o przywrócenie posiadania nieruchomości nabytej przez H. G.;
- art. 34 ust. 1 w związku z art. 1 ust. 1 dekretu przez uznanie, że nieruchomość stanowiła majątek opuszczony, pomimo faktu przywrócenia jej pozwany;
- art. 15 ust. 1 w związku z art. 1 ust. 1 dekretu przez uznanie, że przedmiotem decyzji o przywróceniu posiadania był wyłącznie budynek, a nie parcela.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzucali naruszenie prawa procesowego przez pominięcie zastosowania art. 231 k.p.c. i uznanie, że posiadanie poprzednika prawnego pozwanych nie zostało wykazane, chociaż wskazywały na to domniemania faktyczne, oraz art. 316 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie faktu wykazanego po wznowieniu postępowania, stwierdzającego nabycie własności nieruchomości przez H. G.

W konkluzji wnosili o zmianę wyroku i oddalenie apelacji, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Rozpoznając w pierwszej kolejności zarzuty zgłoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, należy zwrócić uwagę na następujące kwestie. Przepis art. 231 k.p.c., którego naruszenie zarzucają skarżący, definiuje tzw. domniemania faktyczne. Zgodnie z nim sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów. Powołując się na ustalone w postępowaniu fakty w postaci zawarcia przez byłego właściciela S. E. z H. G. umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem hipotecznym (...) / 2 oraz zapisem w ewidencji nieruchomości zarządzanych powierniczo skarżący podnosili w kasacji, że fakty te pozwalały na wyprowadzenie kolejnego faktu, mianowicie tego, że H. G. był właścicielem, a co najmniej posiadaczem tej nieruchomości. Zarzucali ponadto, że wbrew wymogom art. 316 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny tych faktów i dowodów nie uwzględnił, a także nie uwzględnił istniejącego w czasie wojny stanu prawnego, pozwalającego na uznanie, że H. G. nabył nieruchomość na własność. Zarzutów tych jednak podzielić nie można. Sąd drugiej instancji uwzględnił bowiem dowody w postaci pisemnej umowy sprzedaży oraz zapisów w ewidencji nieruchomości zarządzanych powierniczo i trafnie uznał, że nie stanowią one podstawy do uznania, że H. G. był uprawniony do odzyskania posiadania nieruchomości. Wbrew wywodom kasacji ewidencja gruntów zarządzanych powierniczo według stanu z grudnia 1944 r. nie daje podstawy do ustalenia, że H. G. był posiadaczem przedmiotowej nieruchomości. Z zapisu w tej ewidencji wynika bowiem, że posiadaczami nieruchomości położonej w P. przy ul. M. byli po 1/2 części H. G. i S. E. Zapisy w tej ewidencji nie mogą jednakże stanowić pewnego dowodu, skoro wynika z nich, że także S. E. był posiadaczem nieruchomości przy ul. M., stanowiącej bezspornie własność H. G. i do której S. E. nie rościł żadnych pretensji, oraz, że S. E. zachował współposiadanie nieruchomości przy ul. M., pomimo jej sprzedaży H. G. Ewidencja ta zatem nie pozwala na wyprowadzenie wniosku, że wyłącznym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości pozostawał H. G. Fakt zawarcia umowy z dnia 15 stycznia 1940 r. został ustalony, jednak na podstawie tego faktu nie można ustalić, że właścicielem bądź posiadaczem nieruchomości stał się H. G. Kwestia zaś skutków prawnych, jakie wywarła ta umowa, pozostaje w sferze rozważań materialnoprawnych, mieszczących się w ramach zarzutów podnoszonych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 15 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. z 1946 r. Nr 13, poz. 87 ze zm., nazywanego dalej dekretem) przywrócenie posiadania mogło nastąpić na rzecz osoby, która w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. to posiadanie utraciła. Nie budzi wątpliwości, że przywrócenie posiadania mogło nastąpić na wniosek właściciela nieruchomości, ale także osoby, która nie miała statusu właściciela, była natomiast posiadaczem (art. 1 w związku z art. 15 ust. 1 oraz art. 18 dekretu). Skarżący wywodzili, że ich poprzednik prawny H. G. nabył własność przedmiotowej nieruchomości zawartej w dniu 15 stycznia 1940 r., pomimo niezachowania formy pisemnej. Zgodnie z art. 82 rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 27 października 1933 r. Prawo o notariacie (Dz. U. 1933 r. Nr 84, poz. 609 ze zm.), umowy o przejście, ograniczenie lub obciążenie nieruchomości wymagały zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Formy takiej, co jest bezsporne, nie zachowano. Skarżący, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego podnosili, że umowa jest ważna, bowiem zachowanie formy aktu notarialnego przez osoby narodowości żydowskiej w czasie wojny nie było możliwe.

Kwestia ważności umów przenoszących własność nieruchomości, zawartych w czasie okupacji bez zachowania formy aktu notarialnego, istotnie była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. W uchwale całej Izby Cywilnej z dnia 19 marca 1949 r., C. 935/48, wpisanej do księgi zasad prawnych (ZO 1949, nr 1, poz. 1) Sąd Najwyższy przyjął, że umowy o przeniesienie własności nieruchomości, zawarte na piśmie w Polsce pod rządami hitlerowskiego najeźdźcy w latach 1939 do 1945 bez zachowania formy aktu notarialnego, nie są z tej przyczyny nieważne, jeżeli wskutek przeszkód, wynikających z bezprawnej działalności najeźdźcy, zachowanie formy aktu notarialnego nie było możliwe. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wyraźnie jednak wskazał, że dowód istnienia takich przeszkód obciąża powołującego się na zawarcie takiej umowy. Wskazano bowiem, że w poszczególnych przypadkach rzeczą powołującego się na ważność takiej umowy będzie udowodnić, że umowa została sporządzona pod rządami najeźdźcy oraz że i jakie zachodziły przeszkody do sporządzenia aktu notarialnego, a ponadto udowodnić w razie wątpliwości prawdziwość dokumentu obejmującego umowę. Jest bezsporne, że umowa pomiędzy S. E. a H. G. została zawarta w dniu 15 stycznia 1949 r. w Polsce we Lwowie, przy czym nie miało to miejsca pod rządami hitlerowskiego najeźdźcy, bowiem Lwów znajdował się wówczas pod władzą ZSRR. W orzeczeniu z dnia 27 listopada 1951 r., Ł.C 856/51, Sąd Najwyższy stwierdził, że przy rozstrzygnięciu

zagadnienia, czy pisemne umowy o przeniesienie własności nieruchomości, zawarte w czasie ostatniej wojny na tej części obszaru Polski, który znajdował się przejściowo pod władzą ZSRR, bez zachowania formy aktu notarialnego, mogą być uznane za ważne, może być wskazówką uchwała całej Izby Cywilnej, przytoczona powyżej. Oznacza to, że także w takiej sytuacji rzeczą powołującego się na ważność takiej umowy jest udowodnienie, że zachowanie formy aktu notarialnego nie było możliwe. Skarżący wywodzili niemożność zachowania wymaganej prawem formy aktu notarialnego z faktu, że strony tej umowy były osobami narodowości żydowskiej. Sam ten fakt nie może być jednak uznany za wystarczający. O ile bowiem nie budzi wątpliwości, że zawarcie takiej umowy w P., pod rządami okupanta hitlerowskiego było znacznie utrudnione, jeżeli nie niemożliwe, to nie można nie uwzględnić faktu, że jak wynika z akt sprawy, zarówno S. E. jak i H. G. przed prześladowaniami ze strony hitlerowskiego najeźdźcy uciekli właśnie do Lwowa, pozostającego wówczas pod władzą ZSRR. Skarżący w toku postępowania nie podjęli nawet próby wykazania, że osoby narodowości żydowskiej na terenach okupowanych wówczas przez władze ZSRR nie mogły w styczniu 1940 r. takiej czynności prawnej w wymaganej formie dokonać. Brak zgłoszenia jakiegokolwiek dowodu na tę okoliczność uniemożliwia uznanie, że zawarta w formie pisemnej umowa z dnia 15 stycznia 1940 r. przeniosła własność przedmiotowej nieruchomości, co trafnie wywiódł Sąd Apelacyjny.

Wbrew podnoszonym w kasacji zarzutom brak było również podstaw do uznania, że H. G. na podstawie wspomnianej umowy nabył posiadanie nieruchomości, co również uprawniało go, bądź osoby wymienione w art. 16 ust. 1 dekretu, do zgłoszenia wniosku o przywrócenie utraconego posiadania. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r., II CK 51/02 (OSNC 2003 r., nr 12, poz. 167) wskazano, że termin „posiadanie” zawarty w art. 1 ust. 1 dekretu, podobnie jak w art. 1 § 1 uchylonej przez dekret ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych (Dz. U. Nr 17, poz. 97, nie może być rozumiany jako termin szczególny, właściwy tylko tym aktom ustawodawczym, lecz musi być rozumiany zgodnie z ogólnymi przepisami prawa cywilnego o posiadaniu, obowiązującymi na poszczególnych obszarach państwa polskiego. Sąd Najwyższy w obecnym składzie pogląd ten podziela, brak bowiem w dekrete i poprzednio obowiązującej ustawie jakichkolwiek wskazówek, przemawiających za jakimś swoistym, szczególnym rozumieniem tego terminu. Pogląd ten wzmacnia treść obowiązującego wówczas art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych wewnętrznych (Dz. U. Nr 101, poz. 580 ze

zm.), zgodnie z którym posiadanie podlegało prawu miejsca położenia jego przedmiotu. Należało zatem oceniać posiadanie zgodnie z obowiązującym wówczas na terenie P. kodeksem cywilnym austriackim. Przepis § 312 tego kodeksu, określający sposoby nabycia posiadania, stanowił zaś, że rzeczy zmysłowe nieruchomości dostają się w posiadanie przez wstąpienie, zrobienie miedzy, ogrodzenie, odznaczenie lub uprawianie. Oznacza to, że dla nabycia posiadania nieruchomości niezbędny był akt fizycznego objęcia jej w posiadanie. Jeżeli zatem skarżący powoływali się na utratę posiadania spornej nieruchomości przez H. G., to ich rzeczą było przede wszystkim wykazanie, że w ogóle on, albo upoważniona przez niego osoba, fizycznie, chociażby przez wstąpienie, to posiadanie nabył. Takiego dowodu nie przeprowadzili, zatem brak podstaw do twierdzenia, że parcela (...)2 stanowi majątek, którego posiadanie utracił H. G. w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r.

Powyższego nie zmienia fakt wprowadzenia rodziny G. w 1946 r. w posiadanie tej nieruchomości przez ówczesne władze administracyjne. Jak trafnie wykazał Sąd Apelacyjny, czynność ta nastąpiła wskutek błędu. Jeżeli się zważy, że celem dekretu była ochrona majątków opuszczonych w interesie osób, które posiadanie utraciły w związku z wojną i następnie go nie odzyskały, to nie można uznać, że wadliwe wprowadzenie w posiadanie osób, które do tego majątku nie były uprawnione w rozumieniu art. 15 i 16 dekretu celowi temu służyło i że wskutek tej wadliwej czynności majątek ten utracił status opuszczonego. W konsekwencji nie można też uznać, że to wadliwe wprowadzenie w posiadanie wywołało skutek w postaci przerwania biegu terminu przemilczenia, o którym mowa w art. 34 dekretu.

Nie jest też trafny zarzut naruszenia art. 15 ust. 1 w związku z art. 1 ust. 1 dekretu i art. 5 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319). Wbrew twierdzeniom skarżących z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika, aby Sąd Apelacyjny uznał budynek za nieruchomość odrębną od gruntu. Sąd wskazał jedynie, że budynek posadowiony na nieruchomości stanowiącej własność S. E. i na sąsiedniej nieruchomości stanowiącej własność H. G. widziany z zewnątrz przedstawiał jedną bryłę architektoniczną, co mogło być przyczyną uznania obu tych nieruchomości gruntowych jako jednej całości zabudowanej jednym budynkiem. Nie zmienia to w żaden sposób oceny, że trwale związana z działką nr (...)2 była ta część budynku, która się na niej znajdowała i przedmiotem rozważań Sądu Apelacyjnego był zarówno grunt, jak i stanowiący jego część składową budynek.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 393<sup>12</sup>  
k.p.c.