

POSTANOWIENIE

Dnia 14 czerwca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

SSN Tadeusz Żyznowski

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z wniosku Gminy O.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Starosty Powiatu Z., Skarbu Państwa - (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K., "Z(...)" Spółki z o.o. w O., J. C., H. P., Z. K., H. B., W. W., E. S., J. W., M. W., L. G., A. G., L. B., A. P., S. S., Z. K., O. P., M. W. oraz następców prawnych zmarłego uczestnika T. C. – T. C., J. C. i M. W. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 czerwca 2005 r., kasacji uczestników: J. C., H. P., T. C., Z. K., H. B., W. W., E. S., J. W., M. W., L. G., A. G., L. B., A. P., S. S., Z. K., O. P. i M. W. od postanowienia Sądu Okręgowego w C. z dnia 17 lutego 2004 r., sygn. akt VI Ca (...),

1.) oddała kasację;

2.) nie obciąża uczestników postępowania kosztami postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 3 stycznia 2003 r. Sąd Okręgowy w Z. stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie, z dniem 20 sierpnia 1979 r., prawo własności nieruchomości położonej w P., o powierzchni 3,0574 ha, składającej się z działek nr

(...)/1, (...)/4, (...)/5, (...)/6 i (...)/7 wpisanych do ksiąg wieczystych nr (...) i nr (...)4 Sądu Rejonowego w Z. oraz orzekł o kosztach postępowania sądowego.

Sąd ustalił, że nieruchomości ta obejmuje obiekt zabytkowy w postaci ruin Zamku O.(...) wraz z okolicznymi skałami i drogą dojazdową. Według zapisów w ewidencji gruntów, władającym nieruchomością był i jest Skarb Państwa, natomiast w księgach wieczystych wpisani są jako współwłaściciele spadkobiercy M. W., która w 1910 r. kupiła od H. A. część gruntów byłego majątku ziemskiego O.. Teren obiektu zabytkowego nie był objęty postępowaniem uwłaszczeniowym, w przeciwieństwie do gruntów sąsiednich, ponieważ w ewidencji zarejestrowany był jako własność państwowa, do której również w okresie międzywojennym nikt nie zgłaszał pretensji. Już w 1921 r. służby konserwacji i ochrony zabytków zabezpieczyły teren Zamku, stanowiący wówczas całkowicie zrujnowaną, opuszczoną nieruchomość, zupełnie nieprzydatną do wykorzystania gospodarczego. W 1927 r. powołane zostało Koło Opieki nad Ruinami Zamku w O., które – w miarę swoich możliwości – podejmowało prace konserwatorsko – zabezpieczające. Staraniem Koła uznano Zamek za obiekt zabytkowy.

W okresie powojennym obiekt ten został przejęty w posiadanie przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa co najmniej od 1949 r., a pierwsze prace remontowo-konserwacyjne prowadzone były od 19 sierpnia 1949 r. Odbudowę ruin i ich konserwację przeprowadzono na wyłączny koszt Skarbu Państwa, po czym obiekt – jako zabytek o randze ogólnopolskiej wpisany ponownie do rejestru zabytków w 1967 r. – udostępniono zwiedzającym.

Sąd Rejonowy uznał, że Skarb Państwa władał zabytkową nieruchomością co najmniej od 19 sierpnia 1949 r. w sposób wyłączny, bez uzgodnienia z kimkolwiek i bez sprzeciwu kogokolwiek, dokonując ogromnych, widocznych nakładów finansowych, przez co może być uznany za posiadacza samoistnego w złej wierze, który po okresie 30-letniego władania nabył prawo własności tej nieruchomości w drodze zasiedzenia (art. 50 § 1 prawa rzeczowego w związku z art. XLI § 2 przepisów wprowadzających kodeks cywilny).

Sąd Rejonowy rozważał skutki materialnoprawne wpisów do księgi wieczystej nr (...) w dniu 24 kwietnia 1950 r. oraz do księgi wieczystej nr (...)4 w dniu 30 listopada 1953 r., odnoszące się do zmiany właścicieli. Przyjął jednak, że wpisy te nie przerwały biegu zasiedzenia służącemu Skarbowi Państwa, ponieważ nie był on uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego.

Sąd uznał, że władanie zabytkową nieruchomością przez Skarb Państwa miało charakter prawnorzeczowy, a ponadto właściciele mogli dochodzić swoich praw wobec tej nieruchomości na drodze sądowej.

Stanowisko te podzielił Sąd Okręgowy w C., oddalając apelację uczestników – współwłaścicieli nieruchomości. Sąd ten wyraził przekonanie, iż nie mieli oni nawet świadomości swoich uprawnień do nieruchomości zamkowej, stąd ich kilkudziesięcioletnie milczenie. Fakt istnienia właścicieli, udokumentowany wpisami do ksiąg wieczystych, miał – zdaniem Sądu – tylko te znaczenie, że Skarb Państwa nie mógł być uznany za posiadacza samoistnego w dobrej wierze.

W kasacji uczestnicy – współwłaściciele nieruchomości wnieśli o zmianę postanowienia odwoławczego i oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Skarżący powołali się na naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

1) art. 172 k.c. i art. 336 k.c. przez uznanie Skarbu Państwa za posiadacza samoistnego, mimo iż w księgach wieczystych nr (...) i (...)4 wpisani byli prywatni właściciele nieruchomości położonej w P.;

2) art. 121 pkt. 4 k.c. w związku z art. 175 k.c. przez niezastosowanie instytucji zawieszenia biegu zasiedzenia i przyjęcie, że w latach 1949 – 1989 nie zachodziły okoliczności uzasadniające zawieszenie biegu zasiedzenia.

W kasacji zamieszczony został również zarzut naruszenia prawa procesowego, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c., przez niewłaściwą ocenę notatki sporządzonej w dniu 18 września 1972 r. przez przewodniczącego Prezydium PRN w Z.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie tej wnioskodawcą jest Gmina O., mająca interes prawny w stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości zabytkowej przez Skarb Państwa. Od 1985 r. terenem Zamku O.(...) zarządza bowiem gminna spółka z o. o. „Z.(...)” w O., w sytuacji gdy zachodzi potrzeba przeprowadzenia dalszych kosztownych prac remontowo-konserwacyjnych. Konieczne jest zatem uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości.

Przedmiotem zasiedzenia jest nietypowa nieruchomość stanowiąca zabytek (wpisana do rejestru zabytków już w 1933 r., a następnie – w 1967 r.) i to w postaci ruiny obiektu zabytkowego. Uwidacznia się tu cała problematyka możliwości (niemożności) nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia przez Skarb Państwa na tle różnych zdarzeń z odległej przeszłości. W praktyce orzeczniczej wyłoniły się dwie koncepcje przełamania upływu czasu na korzyść osób uprawnionych, które, z przyczyn natury

polityczno-prawnej, nie mogły dochodzić swoich praw w okresie przed 1989 rokiem. Sądy w sposób szeroki odniosły się do obu tych koncepcji, a dokonana wykładnia sądowa stanowi podstawowy motyw zarzutów kasacyjnych.

Nie może mieć zastosowania w rozpoznawanej sprawie koncepcja zawieszenia biegu zasiedzenia z racji niemożności dochodzenia przed sądem roszczeń przez właścicieli (art. 121 pkt. 4 k.c. w związku z art. 175 k.c.). Koncepcja ta dotyczy sytuacji, gdy nastąpiła realna niemożność dochodzenia roszczeń właścicielskich wskutek restrykcji w sferze stanowienia prawa lub w następstwie powszechnej praktyki organów realizujących prawo (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1996 r., III CZP 76/96 – OSNC 1997, z. 2, poz. 16 i z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 307/01 – OSNC 2002, z. 10, poz. 124). Nie sposób wszakże wysuwać zarzutów wobec właściwego w tej sprawie prawa pozytywnego, którym jest przede wszystkim rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 6 marca 1928 r. o opiece nad zabytkami (Dz. URP Nr 29, poz. 265) oraz ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. 1999 r. Nr 98, poz. 1150 ze zm.), będąca wierną kontynuacją dotychczasowych rozwiązań prawnych. Powyższe przepisy są nastawione na ochronę zabytku, a problem właścicielski ma charakter drugorzędny. Zawsze istnieją w interesie publicznym ograniczenia uprawnień osób (fizycznych i prawnych) mających tytuł prawny do zabytkowego obiektu i odpowiada to standardom międzynarodowym. W szczególności wówczas, gdy zabytek ma znaczenie ogólnokrajowe. Nie było natomiast żadnych przeszkód prawnych do dochodzenia roszczeń właścicielskich wobec posiadacza Zamku O.(...) na drodze sądowej, już od 1921 roku. Kilkudziesięcioletnie milczenia współwłaścicieli wskazywać może na brak ich świadomości co do posiadanych uprawnień właścicielskich. Również zwykły rozsądek sprzeciwiał się wysuwaniu roszczeń w sytuacji, gdy teren zamkowy był kompletną ruiną, zupełnie nieprzydatną gospodarczo, a nakładającą znaczne, nierekompensowane obowiązki finansowe. Inny jest stan zaadaptowanej ruiny historycznej w chwili obecnej, w następstwie ogromnych wydatków i działań organizacyjnych podejmowanych przez Skarb Państwa przez kilkudziesięcioletni okres.

Trafny jest również pogląd obu Sądów, iż Skarb Państwa objął w posiadanie teren zamkowy „ze świadomością właścicielską”. W szczególności dlatego, że teren ten był opuszczony już w okresie międzywojennym, a w istocie nie został objęty w posiadanie w 1910 r. przez M. W. Nie ma przeszkód prawnych w uznaniu Skarbu Państwa za posiadacza (art. 336 k.c.), tym bardziej że objęcie obiektu zabytkowego nie

było poprzedzone „aktami władczymi”, a władanie odpowiadało wykonywaniu własności państwowej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 września 1993 r., III CZP 72/93 – OSNCP 1994, z. 3, poz. 49 oraz orzeczenie z dnia 9 maja 2003 r., V CK 24/02 – nie publ.).

Z racji faktycznego władania rzeczą wynika prawne domniemanie istnienia posiadania samoistnego (art. 339 k.c.). Taka kwalifikacja posiadania przez Skarb Państwa terenu Zamku O.(...) wynika też z czasokresu niezakłóconego przez nikogo władania tą nieruchomością oraz z poniesienia ogromnych nakładów na obiekt zabytkowy. O „właścicielskim” charakterze posiadania zaświadczaają również wpisy w ewidencji gruntów.

To, iż teren zamkowy stanowi własność uczestników, nie sprzeciwia się zasiedzeniu, bowiem zasiedzenie następuje przeciwko właścicielowi. Fakt wpisu właścicieli w księgach wieczystych został uwzględniony w postępowaniu sądowym, Skarb Państwa został mianowicie uznany za posiadacza samoistnego w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). Wydłużyło to termin zasiedzenia.

Niesłuszny jest kasacyjny zarzut naruszenia prawa procesowego (art. 233 § 1 k.p.c.). Informacja z dnia 18 września 1972 r. nie dotyczyła bowiem przedmiotu zasiedzenia, lecz zagospodarowania terenu wokół Zamku.

Należało w konsekwencji oddalić kasację (art. 393¹² k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie kodeksu postępowania cywilnego... – Dz. U. 2005 r. Nr 13 poz. 98).

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.