

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 listopada 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)*

*SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)*

*SSN Zbigniew Kwaśniewski*

w sprawie z wniosku A. M.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G., B. R. i E. M.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 21 listopada 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika B. R.

od postanowienia Sądu Okręgowego w G. z dnia 15 stycznia 2008 r., sygn. akt III Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od uczestnika B. R. na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Nieruchomość, której dotyczy rozpoznawana sprawa, położona w G. przy ul. Z. numer (...) [dawniej numer (...)0], obejmująca działkę numer 19 o powierzchni 458 m<sup>2</sup>, stanowiła własność H. N. i F. W. po 1/2 części. J. N. pismem z dnia 12 stycznia 1948 r. zgłosił swoje prawo do nieruchomości. Następnie zbył swój udział w nieruchomości W. i M. małżonkom R. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 7 września 1957 r. Pod koniec stycznia 1958 r. małżonkowie R. opuścili Polskę i wyjechali na pobyt stały do Niemiec. Bezsporne jest, że od czasu opuszczenia granic

Polski małżonkowie R. nie byli w posiadaniu spornej nieruchomości, nie ponosili kosztów jej utrzymania ani nie opłacali należnych od niej podatków.

W latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku M. R. zwróciła się do Sądu o nadesłanie odpisu z księgi wieczystej ale nie otrzymała odpowiedzi. Później dopiero w latach 90-tych uczestnik B. R. przyjechał do Polski i starał się o uzyskanie informacji w Urzędzie Miejskim w G. odnośnie spornej nieruchomości ale ze względu na to, że nie posiadał dokumentów stwierdzających swoje następstwo prawne po właścicielach nieruchomości, takiej informacji nie uzyskał.

W dniu 23 lutego 1970 r. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej - Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. wydał zaświadczenie, że sporna nieruchomość przeszła na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 2 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Decyzją z dnia 25 czerwca 1970 r. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej uchylił to zaświadczenie. Z kolei decyzją z dnia 25 lutego 2004 r. Prezydent Miasta G. stwierdził, że własność udziału wynoszącego 1/2 w nieruchomości, a należącego do F. W., nabył Skarb Państwa w oparciu o art. 2 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r.

Obecnie dla spornej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w G. księga wieczysta nr (...), w której jako właściciele ujawnieni są W. R. i M. R. we wspólności ustawowej w 1/2 części oraz Skarb Państwa w 1/2 części. Spadek po W. i M. R. na podstawie ustawy nabyli: B. R. w 5/8 częściach i E. M. w 3/8 częściach.

Ustalono, że najstarszym dokumentem, z którego wynika, że nieruchomość znajdowała się we władaniu Skarbu Państwa, jest dokument pochodzący z 9 grudnia 1950 r. Jest to decyzja Prezydium Miejskiej Rady Narodowej o oddaniu nieruchomości w zarząd i użytkowanie Wydziałowi Oświaty. Decyzja, jako właściciela nieruchomości, wskazuje Skarb Państwa.

Z kolejnych dokumentów z 1952 r., tj. pism Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych wynika, że Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych przejął w administrację sporną nieruchomość. Skoro jednak, Skarb Państwa działał poprzez odpowiednie jednostki organizacyjne, wykonujące określone zadania, to fakt, że Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych sprawował administrację nieruchomości nie oznacza, iż Skarb Państwa był tylko jej administratorem, bowiem nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa również były administrowane przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych.

W oparciu o przedstawione wyżej ustalenia postanowieniem z 20 września 2007 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że Skarb Państwa nabył w dniu 2 stycznia 1985 r. przez zasiedzenie  $\frac{1}{2}$  udziału we własności nieruchomości obejmującej działkę nr 19 o powierzchni 458 m<sup>2</sup> położonej w G. przy ulicy Z. (...), dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi samodzielny zbiór dokumentów nr 1236 i w której jako uprawnieni z tego udziału wskazani są W. R. i M. R.

Oddalając apelację uczestnika postępowania B. R. Sąd II instancji stwierdził, że ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy, polegające na przyjęciu, że Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem udziału w przedmiotowej nieruchomości są poprawne. Zdaniem Sądu Okręgowego istotnym elementem stanu faktycznego, który według art. 172 k.c. stanowi podłoże zasiedzenia, jest samoistne posiadanie polegające na władaniu rzeczą jak właściciel. Należy podkreślić także, że władanie sporną nieruchomością przez Skarb Państwa nie jest w sprawie kwestionowane. Przepis art. 339 k.c., tak jak poprzednio obowiązujący art. 298 prawa rzeczowego, wprowadza domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest jej posiadaczem samoistnym. W art. 340 k.c. ustanowione natomiast zostało domniemanie ciągłości posiadania. Słusznie stwierdził Sąd pierwszej instancji, że po myśli tych przepisów należało przyjąć samoistność posiadania przez Skarb Państwa udziału w nieruchomości położonej w G. przy ulicy Z. 26, składającej się z działki nr 19 oraz ciągłość posiadania. Domniemania te nie zostały w sprawie obalone. Ciężar obalenia domniemań obciążał skarżący. Zgłaszanego w trakcie postępowania twierdzenia, że nieruchomość oddana została w zarząd zrzeczeniu właścicieli skarżący nie wykazał. W toku postępowania nie zostały również stwierdzone żadne okoliczności, które świadczyłyby o tym, że inny podmiot, niż jednostki Skarbu Państwa, sprawował zarząd sporną nieruchomością.

W realiach sprawy zasadne jest ustalenie Sądu Rejonowego, że jednostki Skarbu Państwa zarząd sporną nieruchomością (administrowanie) wykonywały w imieniu Skarbu Państwa jako posiadacza samoistnego, nie zaś - jak utrzymywał skarżący - Skarb Państwa zarządzał nieruchomością będąc jej posiadaczem zależnym. Stan posiadania samoistnego, o którym mowa w art. 336 k.c. tworzy nie tylko fizyczny element władania rzeczą ale również intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie. Przy ustalaniu charakteru posiadania trzeba przeto kierować się manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. Dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby

stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny zatem swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela.

W sprawie za uzasadniony uznać trzeba wniosek, że zachodzi także drugi element współtworzący pojęcie samoistnego posiadania, tj. element woli. Postanowieniem z 17 czerwca 1948 r. Sąd Grodzki w G. zarządził wprowadzenie Jana Nowaka w posiadanie ułamkowej połowy spornej nieruchomości. Mienie opuszczone, którego posiadanie przywrócono osobie uprawnionej, przestaje być mieniem opuszczonym w rozumieniu dekretu z 8 marca 1946 r. Osoba, której przywrócono posiadanie mienia, a która następnie nie objęła tego mienia w faktyczne władztwo, może utracić własność, jeżeli inna osoba nabyła je przez zasiedzenie. Zasiedzenie w takim wypadku może biec również na rzecz Skarbu Państwa, którego władztwo nad mieniem, po uwzględnieniu wniosku osoby uprawnionej o wprowadzenie w posiadanie, nie musiało już polegać jedynie na zabezpieczeniu tego mienia.

Brak jest w sprawie jakichkolwiek dowodów świadczących o tym, że po zarządzeniu postanowieniem z 17 czerwca 1948 r. wprowadzenia Jana Nowaka w posiadanie ułamkowej części nieruchomości, Skarb Państwa utracił w tym zakresie władztwo nad nieruchomością. Przeciwnie, w realiach stanu faktycznego sprawy uzasadnione jest twierdzenie, że całą sporną nieruchomość Skarb Państwa zaczął traktować jak własną, pozostając w przekonaniu, że nabył ją z mocy prawa w trybie art. 2 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich.

W decyzji z 9 grudnia 1950 r. przekazującej sporną nieruchomość w zarząd i użytkowanie Wydziałowi Oświaty Skarb Państwa określony został właścicielem nieruchomości. Zaświadczeniem z 25 lutego 1970 r. (następnie uchylonym) stwierdzono przejście nieruchomości położonej w G. przy ulicy Z. (...) na własność Państwa na podstawie art. 2 ust. 1 dekretu z 8 marca 1946 r. Według zaświadczenia z 25 lutego 2004 r. prawo własności połowy nieruchomości należącej przed wojną do F. W. przeszło na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 2 ust. 1 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich.

Skarb Państwa władał sporną nieruchomością, utrzymywał ją, sprawował zarząd, wynajmował znajdujące się na tej nieruchomości lokale. Stan taki trwał w ciągu całego, długiego terminu zasiedzenia. Współwłaściciele nie żądali dopuszczenia ich do współposiadania nieruchomości, ani w inny sposób nie przejawiali zamiaru korzystania z przedmiotu swojego prawa. Okoliczności sprawy pozwalają zatem stwierdzić, że całą sporną nieruchomością Skarb Państwa władał w sposób samodzielny i niezależny od

woli właścicieli, działania, jakie podejmował względem nieruchomości odpowiadały dyspozycjom właściciela, jednocześnie wyrażały po jego stronie właścicielską wolę władania rzeczą. Jako właściciela nieruchomości postrzegały go też inne osoby.

Skarżący nie przedstawił żadnych dowodów dla wykazania, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa było w jakimkolwiek zakresie uzależnione od woli właścicieli. Nie stanowi przeszkody do uznania samoistności posiadania towarzyszące posiadaczowi wadliwe przekonanie, że przysługuje mu w całości bądź w części prawo, którego treścią są czynności faktycznie przez niego realizowane. Przekonanie to stanowi bowiem element wiedzy, a nie woli, przesądzać zatem może jedynie o braku dobrej wiary posiadacza. Sąd Rejonowy uznał Skarb Państwa za samoistnego posiadacza w złej wierze i dlatego badał upływ dłuższego terminu wymaganego do zasiedzenia, przy czym za początek biegu zasiedzenia przyjął rok 1958.

Stwierdzić należy także, że nie zachodziły podstawy do przyjęcia, że nastąpiła przerwa biegu zasiedzenia stosownie do art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c. Nie jest uzasadnione twierdzenie, że sytuacja osobista uczestnika i stan jego zdrowia uniemożliwiły mu dochodzenie roszczeń oznaczając przeszkodę, która spowodowała przerwę biegu zasiedzenia, jak również, że aparat władzy państwowej tamował uczestnikowi bądź rodzicom uczestnika możliwość podejmowania działań prawnych zmierzających do odzyskania przedmiotu współwłasności. Skarżący nie wykazał aby jakiegokolwiek tego rodzaju działania były przez właścicieli spornej nieruchomości podejmowane. Za działania takie nie można uznać zwrócenia się o odpis księgi wieczystej oraz informację z Urzędu Miasta odnośnie nieruchomości.

Nie zachodzi, zarzucana w piśmie z 4 stycznia 2008 r., nieważność postępowania. W świetle dokumentacji sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po M. R. nie powinna budzić wątpliwości tożsamość osoby (E. R.), którą Sąd Rejonowy wezwał do udziału w niniejszej sprawie postanowieniem z 10 maja 2005 r. i osoby (E. M. córki M.), dla której ustanowił kuratora w dniu 9 września 2005 r.

W skardze kasacyjnej uczestnik postępowania zarzucił: naruszenie przepisów postępowania: art. 379 pkt 5 k.p.c. w związku z art. 144 § 1 k.p.c. i art. 510 § 1 i 2 k.p.c., którego skutkiem jest nieważność postępowania związana z pozbawieniem uczestniczki postępowania E. M. możliwości obrony jej praw w niniejszym postępowaniu. Ponadto skarżący zarzucił naruszenie prawa materialnego: 1) art. 336 k.c. w związku z art. 338 k.c. i art. 172 k.c. oraz art. 64 Konstytucji RP przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie - przez przyznanie uczestnikowi Skarbowi Państwa przymiotu posiadacza

samoistnego spornej nieruchomości, podczas gdy nie mógł być takim posiadaczem z uwagi na fakt, iż objęcie we władanie nastąpiło na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm.), a więc w ramach wykonywania zadań publicznych związanych z zarządem nad nieruchomością (imperium) i nie doszło do zmiany charakteru tego władztwa na posiadanie „dominium” w rozumieniu art. 336 k.c., dlatego okres tego rodzaju władztwa nie może być uznany za posiadanie prowadzące do zasiedzenia na zasadzie art. 172 k.c., a art. 338 k.c. przez jego w takiej sytuacji niezastosowanie, zwłaszcza że władający nieruchomością Skarb Państwa nie spełniał podstawowej przesłanki posiadania samoistnego wynikającej z art. 339 k.c., tj. woli władania nieruchomością dla siebie; 2) art. 336 k.c. art. 339 k.c. i art. 340 k.c. w związku z art. 172 k.c. polegającą na błędnej interpretacji przepisów prawa materialnego dotyczących domniemań płynących z posiadania i przez przyjęcie pierwszeństwa wynikającego z domniemań wynikających z art. 339 k.c. i art. 340 k.c., podczas gdy określone tymi przepisami domniemanie działa tylko w sytuacji, gdy mamy do czynienia z posiadaniem właścicielskim (cywilnoprawnym), natomiast w takiej sytuacji mają zastosowanie ogólne reguły wynikające z art. 6 k.c. przez co został naruszony również ten przepis poprzez jego niezastosowanie; 3) art. 121 pkt 4 k.c. w związku z art. 175 k.c. i art. 21 Konstytucji RP przez ich niezastosowanie, gdyż gdyby uznać, że doszło do zmiany charakteru władztwa Skarbu Państwa względem przedmiotowej nieruchomości, to i tak bieg okresu przedawnienia w stosunku do właścicieli przedmiotowej nieruchomości, tj. poprzedników prawnych uczestników postępowania i obecnie samych uczestników nie mógł się rozpocząć po ich wyjeździe w 1958 r. z Polski do Niemiec, a wypadku gdyby nawet przyjąć że rozpoczął bieg przed tą datą, to i tak uległ zawieszeniu w okresie od 1958 r. do 1990 r., kiedy to z uwagi na panujące wówczas uwarunkowania polityczne uprawnieni nie mogli dochodzić swych praw, zwłaszcza, że żyli w przekonaniu, iż nieruchomość ich pozostaje jedynie w zarządzie Przymusowego Zrzeszenia Prywatnych Właścicieli Nieruchomości w G.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej nie zasługują na uwzględnienie. Dotyczy to w pierwszym rzędzie zarzutu nieważności postępowania. Skarżący jako podstawę nieważności postępowania przed sądem I instancji, którą zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., powinien wziąć pod uwagę Sąd Okręgowy podaje, że uczestniczka postępowania E. M., została pozbawiona praw do obrony. Sam przyznaje

jednak, że E. M. była traktowana jako uczestnik postępowania już przed sądem I instancji oraz iż ustanowiono dla niej kuratora. Miała więc zapewnioną, gwarantowaną jej przez prawo, możliwość obrony swoich praw. W tej sytuacji, to, że dopuszczenie jej do uczestnictwa w procesie oraz ustanowienie dla niej kuratora nastąpiło z naruszeniem przepisów postępowania, samo przez nie może być decydującym argumentem, gdy oceniamy w świetle art. 379 pkt 5 k.p.c., czy miała ona możliwość obrony swoich praw. Skoro była uczestnikiem postępowania, którego ze względu na jej nieobecność, reprezentował kurator, a skarżący nie wykazał, aby reprezentacja ta była na tyle wadliwa, że pozbawiła ją prawa do obrony, nie można uznać, iż w sprawie zachodzi nieważność postępowania.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 336 k.c. w związku z art. 338 k.c. i art. 172 k.c. oraz art. 64 Konstytucji RP przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Na tle art. 172 k.c. brak podstaw do różnicowania posiadania wykonywanego przez Skarb Państwa. Wprawdzie w dawniejszym orzecznictwie podjęto próbę nieuznawania za posiadanie w rozumieniu art. 336 k.c. tzw. posiadania imperialnego, czyli gdy objęcie rzeczy w posiadanie następowało na podstawie aktów władczych, to jednak zgodnie z uchwałą pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r. III CZP 30/07 (OSNC 2008/5/43), uznać należy, że brak dostatecznie uzasadnionych argumentów dla utrzymywania takiego podziału. Przede wszystkim zauważyć należy, że na tle art. 172 k.c. przy ocenie czy nastąpiło zasiedzenie brak podstaw do wyróżniania posiadania imperialnego i dominialnego. Przepis ten jako istotne wskazuje, aby posiadacz zachowywał się tak jak posiadacz samoistny. Z tego punktu widzenia bez znaczenia jest więc to w jaki sposób Skarb Państwa wszedł w posiadanie rzeczy. Gdy chodzi o sam moment objęcia rzeczy w posiadanie to znaczenie ma zaś jedynie, czy Skarb Państwa był w dobrej lub złej wierze. Wbrew odmiennej opinii skarżącego brak więc podstaw do uznania, że posiadanie przez Skarbu Państwa udziału w nieruchomości położonej w G. przy ul. Z. numer (...) nie było posiadaniem w rozumieniu art. 172 k.c., które mogło po upływie przewidzianego w ustawie czasu prowadzić do zasiedzenia przez Skarb Państwa tego udziału.

Jeżeli posiadanie Skarbu Państwa było posiadaniem, o którym mowa w art. 172 k.c., to tym samym bezpodstawne są zarzuty naruszenia 336 k.c. art. 339 k.c. i art. 340 k.c. w związku z art. 172 k.c. oraz art. 6 k.c. Skarbu Państwa, jak trafnie ustaliły orzekające w sprawie Sądy, władał nieruchomością, której dotyczy rozpoznawana

sprawa, tak jak właściciel, czyli istniały pełne podstawy do stosowania art. 339 i 340 k.c. W konsekwencji zaskarżone postanowienie nie narusza również art. 6 k.c.

Brak podstaw do stosowania w rozpoznawanej sprawie art. 121 pkt 4 k.c. w związku z art. 175 k.c. W powołanej wyżej uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego dopuszczono możliwość stosowania powołanych przepisów gdy właściciel nie mógł skutecznie dochodzić wydania mu nieruchomości. Jak wynika jednak wyraźnie z uzasadnienia tej uchwały, możliwość taka zachodzi tylko wtedy, gdy zainteresowany wykaże, że w ramach dopuszczalnych w tym czasie środków prawnych, rzeczywiście podejmował takie próby i nie były one skuteczne, albo że ich niepodjęcie wynikało z uzasadnionego zagrożenia dla niego samego lub jego bliskich. Samo ogólne powołanie się na ówczesną sytuację społeczno-polityczną nie jest wystarczającym dowodem, który może przerwać bieg zasiedzenia. Skarżący podnosząc zarzut naruszenia art. 121 pkt 4 k.c. w związku z art. 175 k.c. nie wskazał, aby on lub jego poprzednicy prawni mieli rzeczywiście jakiegokolwiek problemy z dochodzeniem wydania im spornej nieruchomości. W tej sytuacji i ten zarzut skargi kasacyjnej jest bezpodstawny.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., orzekł jak w sentencji.