

POSTANOWIENIE

Dnia 16 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Nowicka

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Starosty Grodzkiego - Prezydenta Miasta K.
przy uczestnictwie nieobecnego S.S. reprezentowanego przez kuratora M.K.
o stwierdzenie nabycia udziału w nieruchomości w drodze zasiedzenia,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 16 stycznia 2009 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 23 kwietnia 2008 r.,

oddała skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę Grodzkiego - Prezydenta Miasta K., wniósł o stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa 1300/2000 części

prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ul. W. 10 na skutek zasiedzenia z mocy art. 172 i nast. k.c. Uczestnikiem tego postępowania był współwłaściciel w tej części prawa własności rzeczowej nieruchomości S.S., reprezentowany przez kuratora dla osoby nieobecnej, który wniósł o oddalenie wniosku.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 28 listopada 2007 r. oddalił wniosek oraz orzekł o kosztach postępowania. Sąd Rejonowy ustalił, że od dnia 1 stycznia 1946 r. nieruchomość znajdowała się we władaniu Okręgowego Urzędu Likwidacyjnego, a następnie Miejskiego Zarządu Nieruchomości. W latach 1961 - 1969 Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Stare Miasto w K. wydało trzy decyzje ustalające wysokość kosztów remontów budynku znajdującego się na rzeczowej nieruchomości, które stanowiły podstawę wpisu wierzytelności Skarbu Państwa do księgi wieczystej nieruchomości. Remonty przeprowadzone w budynku przez Skarb Państwa miały charakter incydentalny.

Sąd Rejonowy stwierdził w szczególności, że w pierwszym okresie władztwo Skarbu Państwa wynikało z przepisów dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm.). Według uchwały całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 24 maja – 26 października 1956 r., 1 CO 9/56 (OSN 1957, nr 1, poz. 1), władanie Skarbu Państwa majątkiem opuszczonym nie było posiadaniem, nawet zależnym, lecz dzierżeniem. W późniejszym okresie władztwo Skarbu Państwa znajdowało podstawę w przepisach rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237 ze zm.). Także ten zarząd nie był posiadaniem w znaczeniu cywilnoprawnym, lecz stanowił emanację władczych uprawnień Państwa. Sąd Rejonowy stwierdził zatem, że z dokumentów i zeznań świadków nie wynika, by Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem nieruchomości. Ponadto zauważył, że bierność właściciela nie jest przesłanką wystarczającą do zasiedzenia nieruchomości. Wnioskodawca nie miał woli właścicielskiego władztwa nad nieruchomością, zwłaszcza w kontekście zabezpieczania własnych roszczeń przez wpisy hipotek na nieruchomości.

Skarb Państwa wniósł apelację od postanowienia Sądu Rejonowego.

Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2008 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację, dzieląc ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy oraz co do zasady ocenę prawną. Sąd Okręgowy zgodził się z wnioskodawcą, że nie było decyzji dotyczącej przejęcia budynku w zarząd państwowy, wydanej na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy. Jednakże działania Skarbu Państwa, od 1946 r. do początku lat dziewięćdziesiątych, świadczą jednoznacznie o władaniu przez wnioskodawcę rzeczoną nieruchomością w sposób charakterystyczny dla okresu publicznej gospodarki lokalami, a więc w zakresie wykonywania zarządu. Władanie to nie spełniało cech posiadania, bowiem nie było wykonywane z wolą władania dla siebie, lecz za nieobecnego współwłaściciela. Sąd Okręgowy podkreślił, że w uzasadnieniu uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 (OSNC 2008, Nr 5, poz. 43), stwierdzono jednoznacznie, iż ocena władania jako posiadania samoistnego, stanowiącego przesłankę zasiedzenia nieruchomości, nie jest uzależniona od okoliczności uzyskania przez Skarb Państwa władania rzeczą (w ramach *imperium* czy *dominium*), lecz wyłącznie od sposobu władania rzeczą, jest zatem oceniana w kontekście przesłanek określonych w art. 336 k.c., a zatem władztwa nad rzeczą i woli władania rzeczą dla siebie. Z tej przyczyny Sąd Najwyższy za aktualny i niebudzący wątpliwości uznał pogląd, iż władanie nieruchomością przez Skarb Państwa w związku z wykonywaniem zarządu państwowego na podstawie określonych przepisów nie stanowi posiadania samoistnego w rozumieniu prawa cywilnego, a tym samym nie może prowadzić do zasiedzenia. Wynika to z faktu, że jest to władanie nieruchomością za właściciela lub posiadacza, a nie w charakterze właściciela. Sąd Okręgowy uznał, że w powołanym przez wnioskodawcę postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2005 r., V CK 664/04 (niepubl.) stan faktyczny przedstawiał się odmiennie niż w niniejszej sprawie, bowiem doszło tam uprzednio do wydania postanowienia stwierdzającego nabycie przez Skarb Państwa własności przez zasiedzenie. Postępowanie to zostało następnie wznowione i w toczącym się ponownie postępowaniu także stwierdzono zasiedzenie, lecz z inną datą, a Skarb Państwa

został uznany za posiadacza samoistnego w dobrej wierze dopiero od chwili uprawomocnienia się pierwszego postanowienia stwierdzającego zasiedzenie.

Zgodzić się należy, zdaniem Sądu Okręgowego, z argumentem wnioskodawcy, iż brak faktycznego przejścia posiadania przez właściciela, mimo wydania w dniu 30 czerwca 1945 r. przez Sąd Grodzki postanowienia o przywróceniu posiadania nieruchomości, mógłby spowodować zmianę charakteru władztwa nad rzeczą przez Skarb Państwa. Jednakże zmiana ta powinna znaleźć na tyle czytelne odzwierciedlenie w zmianie zachowania podmiotu władającego, że byłoby ono dostrzegalne dla innych osób. Powinno z niego wynikać, że Skarb Państwa już nie włada nieruchomością w zastępstwie nieobecnego właściciela, lecz we własnym imieniu, dla siebie. Skoro zaś, zgodnie z powołaną uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., o tym, czy są spełnione przesłanki posiadania, nie decyduje podstawa uzyskania faktycznego władztwa, a zatem czy nastąpiło to w ramach *imperium*, czy *dominium*, lecz sposób władania rzeczą, w tym przesłanka woli władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Nie można zatem przyjąć, że z chwilą wydania postanowienia o przywróceniu posiadania właścicielowi nieruchomości władztwo faktyczne Skarbu Państwa automatycznie przekształciło się w posiadanie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie szereg okoliczności faktycznych wskazywało, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa nosiło cechy zarządu sprawowanego za właściciela. Wszystkie czynności faktyczne, jakich dokonywał wnioskodawca, wchodzą w zakres czynności zarządzania i mogą być wykonywane zarówno przez zarządcę, jak i bezpośrednio przez właściciela, jeżeli nie powierzył on wykonania zarządu innej osobie. Okoliczność zaś, że Skarb Państwa zabezpieczył własne roszczenia względem nieobecnego właściciela z tytułu nakładów na rzecz przez dokonanie wpisów hipotek na nieruchomości, przemawia za przyjęciem, iż Skarb Państwa cały czas władał nieruchomością za właściciela, a nie jak właściciel.

Dodatkowo Sąd Okręgowy na rozprawie apelacyjnej dopuścił dowód z akt Sądu Rejonowego w K. 25/ i 29/, z których wynika, że Urząd Miasta K. dążył do ustanowienia kuratora dla nieobecnego współwłaściciela S.S. w celu ochrony jego

interesów i praw. Wskazuje to, że jeszcze w 1992 r. kolejna jednostka organizacyjna sprawująca zarząd nieruchomością nie uznawała za właściciela Skarbu Państwa, lecz respektowała prawo własności przysługujące osobom uwidocznionym w księdze wieczystej, widząc potrzebę ochrony praw osoby, która z powodu nieobecności nie może prowadzić swoich spraw.

Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa w skardze kasacyjnej zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 172 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 336 k.c. oraz art. 50 § 1 i 2 w związku z art. 296 § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319) w związku z art. XLI § 2 p.w.k.c. przez błędną wykładnię, art. 338 k.c. w związku z art. 297 dekretu Prawo rzeczowe przez niewłaściwe zastosowanie, § 1, 2, 4 i 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy przez niewłaściwe zastosowanie, art. 336 k.c. w związku z art. 296 § 1 dekretu Prawo rzeczowe przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, art. 339 w związku z art. 6 k.c. i art. 298 dekretu Prawo rzeczowe w związku z art. 4 ustawy Przepisy ogólne prawa cywilnego oraz art. 298 dekretu Prawo rzeczowe w związku z art. 7 dekretu - Przepisy ogólne prawa cywilnego z dnia 12 listopada 1946 r. (Dz. U. Nr 67, poz. 369) przez niewłaściwe zastosowanie. Zarzuciła ponadto naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 234 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (nieuwzględnienie domniemania prawnego samoistnego posiadania), art. 670 § 1 i art. 677 § 1 w związku z art. 610 § 1 k.p.c. w związku z art. 217 § 2 k.p.c. w związku z art. 316 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (wydanie orzeczenia mimo niewyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, takich jak ustalenie charakteru władania nieruchomością przez Skarb Państwa).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wszystkie zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej, zarówno materialnoprawne, jak i procesowe, dotyczą w istocie jednego zagadnienia, mianowicie tego, czy w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy Skarb Państwa może być uważany za posiadacza samoistnego rzeczonyj nieruchomości oraz czy w konsekwencji nabył w drodze zasiedzenia udział w jej własności.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie jest ujmowana kwestia władania przez Skarb Państwa nieruchomością w związku z wykonywaniem zarządu państwowego na podstawie określonych przepisów, w szczególności przepisów ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych (Dz. U. Nr 17, poz. 97 ze zm.), dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm.), rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237 ze zm.) czy rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz. U. Nr 37, poz. 222). W tych przypadkach przyjmuje się, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa jest władaniem za właściciela lub posiadacza, a nie władaniem „w charakterze właściciela”, nie stanowi więc posiadania samoistnego w rozumieniu prawa cywilnego, prowadzącego do zasiedzenia (uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 8 grudnia 1987 r., OSNCP 1988, nr 7-8, poz. 91, uchwała z dnia 18 listopada 1992 r., III CZP 133/92, OSP 1993, nr 7, poz. 153, postanowienie SN z dnia 9 maja 1993 r., V CK 24/03, niepubl., postanowienie z dnia 7 lutego 2003 r., III CKN 1344/00, niepubl., postanowienie z dnia 9 maja 2003 r. V CK 24/03, niepubl., postanowienie z dnia 22 października 2004 r., II CK 93/04, niepubl., postanowienie SN z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 17/05, niepubl., postanowienie z dnia 17 stycznia 2008 r., III CSK 273/07, BSN 2008, nr 5, poz. 6). Pogląd ten został *expressis verbis* potwierdzony w uzasadnieniu uchwały pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 (OSNC 2008, nr 5, poz. 43).

W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną jest, że Sąd Grodzki wydał dnia 30 czerwca 1945 r. postanowienie o przywróceniu S.S. posiadania nieruchomości. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 1966 r., III CR 164/65 (OSP 1966, nr 9, poz. 207), z chwilą uprawomocnienia się postanowienia w przedmiocie przywrócenia posiadania majątku opuszczonego, które nie zostało wykonane, majątek ten traci swój wyjątkowy charakter majątku opuszczonego, a Skarb Państwa posiada ten majątek już na zasadach ogólnych,

może więc nabyć jego własność dopiero z upływem terminu zasiedzenia biegnącego na nowo po przerwaniu przemilczenia. W postanowieniu z dnia 13 czerwca 1995 r., II CRN 52/95 (niepubl.) Sąd Najwyższy stwierdził, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia w przedmiocie przywrócenia posiadania nieruchomości przestaje być opuszczona, przy czym nie ma znaczenia to, czy orzeczenie zostało wykonane. W takim wypadku Skarb Państwa może nabyć własność nieruchomości dopiero z upływem terminu zasiedzenia. Skarb Państwa musi jednak wykazać wszystkie przesłanki zasiedzenia przewidziane poprzednio w art. 50 i nast. Prawa rzeczowego, a obecnie w art. 172 i nast. k.c. W szczególności należy, zdaniem Sądu Najwyższego, pamiętać, że zasiedzenie, w przeciwieństwie do przemilczenia, wymaga posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę. W wyroku z dnia 19 września 2002 r., II CK 51/02 (OSNC 2003, nr 12, poz. 167) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że żądanie współwłaściciela wydania nieruchomości opuszczonej, zarówno w drodze powództwa windykacyjnego, jak i wniosku o przywrócenie posiadania złożonego na podstawie przepisów szczególnych, przerywało bieg terminu przemilczenia określonego w art. 37 ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych oraz w art. 34 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, także na rzecz pozostałych współwłaścicieli. W okolicznościach niniejszej sprawy przywrócenie S.S. posiadania rzeczowej nieruchomości oznaczało więc, że nie mogła ona być uważana za nieruchomość opuszczoną, a w konsekwencji Skarb Państwa nie nabył jej własności przez przemilczenie.

Władanie przez Skarb Państwa rzeczoną nieruchomością nie znajdowało podstawy nie tylko w przepisach ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych, a później dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, ale również w przepisach rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy. Budynki mieszkalne niestanowiące własności Państwa mogły bowiem być przejęte w zarząd na podstawie decyzji właściwego do spraw gospodarki mieszkaniowej organu prezydium rady narodowej, a jest bezsporne, że taka decyzja nie została wydana, co wyraźnie wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego. W tej sytuacji podniesiony

w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia przepisów rozważanego rozporządzenia należy uznać za bezprzedmiotowy.

Przesłanką nabycia w drodze zasiedzenia własności nieruchomości jest jej posiadanie samoistne (art. 172 k.c.). O posiadaniu nieruchomości świadczy, po pierwsze, element fizyczny, wyrażający faktyczne władanie (*corpus*). W okolicznościach niniejszej sprawy kwestią bezsporną jest faktyczne władanie Skarbu Państwa rzeczoną nieruchomością. Drugim elementem posiadania nieruchomości jest psychiczne nastawienie do władania (*animus*). Element psychiczny pozwala na odróżnienie posiadania (art. 336 k.c.), zarówno samoistnego (władanie nieruchomością jak właściciel), jak i zależnego (władanie nieruchomością jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca itp.), od dzierżenia (władanie nieruchomością za kogoś innego – art. 338 k.c.).

Posiadaczem samoistnym nieruchomości jest tylko ten, kto nią faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). Element *animus possidendi*, tak jak każda przesłanka subiektywna określona w przepisach prawa cywilnego, w praktyce wymaga obiektywizacji. O tym, czy taki element występuje w okolicznościach konkretnej sprawy, świadczą więc okoliczności zewnętrzne. Istnienie posiadania samoistnego powinno być na zasadach ogólnych (art. 6 k.c.) wykazane przez wnioskodawcę, który jednak korzysta z domniemania prawnego, przewidzianego w art. 339 k.c.

Sąd Okręgowy w zaskarżonym postanowieniu przyjął, że hipoteczne zabezpieczenie roszczeń względem nieobecnego właściciela z tytułu poniesionych przez Skarb Państwa kosztów remontów budynku znajdującego się na rzeczonych nieruchomości, przemawia za przyjęciem, iż Skarb Państwa cały czas władał nieruchomością za właściciela, a nie jak właściciel. Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa podniosła w skardze kasacyjnej, że wspomniana okoliczność może mieć wpływ na ocenę istnienia dobrej albo złej wiary, a nie posiadania samoistnego. Z twierdzeniem tym nie można się zgodzić, chociaż istotnie, jak twierdzi skarżąca, art. 9 ustawy 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.) przewidywał obowiązek hipotecznego zabezpieczania wierzytelności Państwa.

Rzecz jednak w tym, że zabezpieczeniu podlegały środki finansowe wydatkowane na roboty wymienione w art. 2 ustawy, zgodnie z którym organ gospodarki mieszkaniowej mógł dokonywać ze środków państwowych remontów kapitalnych i zabezpieczających budynków, ulepszeń w wyposażeniu technicznym tych budynków, ich odbudowy lub przebudowy. Z art. 1 ustawy wynikało zaś, miała ona zastosowanie do takich budynków, stanowiących własność osób fizycznych, w których wprowadzono publiczną gospodarkę lokalami. Trafnie w związku z tym przyjął Sąd Okręgowy, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa świadczyło jednoznacznie o władaniu przez wnioskodawcę rzeczoną nieruchomością w sposób charakterystyczny dla okresu publicznej gospodarki lokalami, a więc nosiło cechy zarządu sprawowanego za właściciela. Jak już wyżej wyjaśniono, zarząd Skarbu Państwa nad rzeczoną nieruchomością nie został formalnie ustanowiony. Można zatem w okolicznościach niniejszej sprawy mówić jedynie o faktycznym zarządzie. W każdym jednak razie już choćby z tego, że w rozważanej sytuacji znajdowały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków, nie można mówić o posiadaniu rzeczoności przez Skarb Państwa, ale wyłącznie o jej dzierżeniu. W niniejszej sprawie nie ma zatem zastosowania domniemanie prawne, przewidzianego w art. 339 k.c., zwłaszcza w kontekście dodatkowych ustaleń dowodowych, poczynionych przez Sąd Okręgowy w postępowaniu odwoławczym.

Zarzut wydania zaskarżonego postanowienia mimo niewyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, takich jak ustalenie charakteru władania nieruchomością przez Skarb Państwa, nie może polegać na prezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącej, ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, także korzystnej dla skarżącej, oceny dowodów, względnie na podjęciu próby obalenia ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.

