

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 marca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)*

*SSN Józef Frąckowiak*

*SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)*

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K.  
przy uczestnictwie A. B., K. B., M. L., F. T., A. J., A. S., J. B., G. M., O. B.-K., A. S. oraz  
nieznanych z miejsca pobytu M. S., N. S., L. L., I. L., H. N., D. D.-S., H. S., R. S., M. S.,  
P. G. – reprezentowanych przez kuratora w osobie adwokata A. K.,  
o nabycie udziału we współwłasności nieruchomości przez zasiedzenie,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 marca 2010 r.,  
skargi kasacyjnej uczestników A. B., K. B., F. T., A. J., A. S., J. B., G. M., O. B.-K.  
skargi kasacyjnej uczestnika A. S. oraz skargi kasacyjnej uczestników M. S., N. S., L. L.,  
H. N., D. D.-S., H. S., R. S., M. S., P. G. i I. L.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.  
z dnia 3 czerwca 2008 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K.  
celem ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania  
kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 21 grudnia 2007 r. w ten sposób, że stwierdził, że Skarb

Państwa nabył z dniem 2 stycznia 1985 r. udział 133980/184800 we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr 351 obręb 13 jednostki ewidencyjnej K., położonej przy ul. L., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą KR1P/(...)/1 w miejsce udziałów F. T., A. J., A. S., J. B., G. M., O. B.-K., A. S., M. S., N. S., L. L., I. L., H. N., D. D.-S., H. S., R. S., M. S., P. G.

Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach:

W księdze wieczystej wpisani są jako współwłaściciele opisanej nieruchomości H. N. w 36960/184800 częściach, Z. S. w 6468/184800 częściach, E. S. w 5544/184800 częściach, D. S. w 11088/184800 częściach, I. S. w 6468/184800 częściach, P. S. w 5544/184800 częściach, D. S. w 7260/184800 częściach, S. L. w 7260/184800 częściach, H. S. w 11220/184800 częściach, R. O. w 7260/184800 częściach, M. S. w 3960/184800 częściach, E. L. w 924/184800 częściach, P. G. w 924/184800 częściach, A. S. w 23100/184800 częściach, K. B. i A. B. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej w 6930/184800 częściach, M. L. w 6930/184800 częściach oraz Skarb Państwa Prezydent Miasta K. w 36960/184800 częściach. Po zakończeniu drugiej wojny światowej opisaną nieruchomość objął w zarząd Skarb Państwa, jako majątek opuszczony. W dniu 27 grudnia 1948 r. I. S. złożył wniosek o przywrócenie posiadania majątku położonego w K. przy ul. L. W uwzględnieniu jego wniosku, postanowieniem z dnia 17 stycznia 1950 r., Sąd Grodzki w K. przywrócił mu posiadanie części tej nieruchomości, zaś Sąd Okręgowy w K. nie uwzględnił odwołania Skarbu Państwa. Mimo tego orzeczenia nieruchomość w dalszym ciągu pozostawała we władaniu Skarbu Państwa, wobec braku zainteresowania nią właścicieli, w tym także I. S. Decyzją Ministra Finansów z dnia 15 lipca 2004 r. stwierdzone zostało przejście na rzecz Skarbu Państwa udziału w wysokości 1/5 we współwłasności nieruchomości, który należał do H. H. Jego następcom prawnym Komisja Stanów Zjednoczonych do spraw Uregulowania Roszczeń Zagranicznych przyznała odszkodowanie za ten udział, w wykonaniu Układu między Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej i Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, podpisanego w dniu 16 lipca 1960 r. Umową sprzedaży z dnia 28 lutego 2005 r. małżonkowie A. i K. B. oraz M. L. kupili od E. S. udziały po 6930/184800. Administrowanie nieruchomością przez wnioskodawcę prowadzone było za pośrednictwem jego jednostek organizacyjnych, obejmowało ono wykonywanie remontów kamienicy, wynajmowanie lokali mieszkalnych osobom fizycznym, pobieranie czynszów najmu oraz inne czynności. Prace remontowe dotyczyły naprawy dachu, stropów, instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej, urządzania i remontowania łazienek

oraz balkonów, zakładania rynien, wymiany okien, drzwi i podłóg. Wysokość ponoszonych kosztów ustalano decyzjami Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej w K. z 3 listopada 1966 r. i 20 czerwca 1968 r. Stanowiły one podstawę zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności przysługujących Skarbowi Państwa od współwłaścicieli nieznanymi z miejsca pobytu. Nieruchomość nie została przejęta w przymusowy zarząd państwowy, brak wzmianki tego dotyczącej w podstawie wpisu do księgi wieczystej hipoteki przymusowej, co dokonane zostało w oparciu o przepisy ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków. W piśmie z dnia 3 kwietnia 1996 r. skierowanym przez zarządzającego budynkiem AZM „P.(...)” do A. F. i z dnia 3 lipca 2001 r. do Zarządu Budynków Komunalnych, a także w skierowaniach administracyjnych z 17 listopada 1999 r. i z 14 kwietnia 2000 r. Prezydenta Miasta K. zawarta została informacja, że budynek stanowi własność osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu. W załączniku do zarządzenia nr 1201/2004 z dnia 14 lipca 2004 r. Prezydenta Miasta K. w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu ujęta została opisana nieruchomość. Sąd Okręgowy uznał, że Skarb Państwa od 1950 r. władał nieruchomością na podstawie faktycznego jej zawładnięcia, jak każdy inny podmiot prawa cywilnego i był jej posiadaczem samoistnym w złej wierze od dnia złożenia przez I. S. wniosku o przywrócenie posiadania, wobec nieobjęcia jej przez niego lub innych współwłaścicieli. Nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji, że podejmowane przez jednostki organizacyjne wnioskodawcy czynności wynikały ze sprawowanego zarządu. Umieszczenie nieruchomości w wykazie stanowiącym załącznik do zarządzenia z dnia 14 lipca 2004 r. nie miało wpływu na ocenę żądania, skoro dokonano tego po upływie terminu wymaganego do nabycia własności, a nadto było czynnością organu samorządowego. W wystarczającym stopniu działania wnioskodawcy uzewnętrzniały jego wolę władania nieruchomością we własnym imieniu i na jego rzecz. Odnosi się to do przeprowadzania remontów, których zakres przekraczał ramy zwykłego zarządu, a nie zlecał ich wykonania żaden ze współwłaścicieli oraz pobierania czynszów, które przekazywane były na rachunek wnioskodawcy. Nie było podstaw do stosowania przepisów ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. prawo lokalowe, nie została wydana żadna decyzja oddająca nieruchomość w zarząd państwowy. Nie stoi na przeszkodzie uznaniu wnioskodawcy jako samoistnego posiadacza fakt nazywania siebie zarządcą, skoro podejmowane działania były w istocie właścicielskimi. Niezależnie od tego zwrotu „zarząd” używano także dla określenia

czynności administrowania. Nie ma znaczenia dla określenia charakteru władania nieruchomością fakt administrowania nią przez jednostkę organizacyjną, która administrowała także budynkami oddanymi w zarząd państwowy. Istotne znaczenie miało również to, że Skarb Państwa współwłaścicielem udziału w 1/5 części był od 17 kwietnia 1968 r., wobec nabycia go na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych, co stwierdzone było opisaną decyzją Ministra Finansów. Żądanie spełniało przesłanki z art. 172 § 2 k.c. w brzmieniu sprzed zmiany, która weszła w życie z dniem 1 października 1990 r. przy uwzględnieniu art. XLI § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. przepisy wprowadzające kodeks cywilny, skoro samoistne posiadanie liczyć należy od 17 stycznia 1950 r. Domniemanie samoistnego posiadania nie zostało obalone.

Kurator ustanowiony dla nieznanym z miejsca pobytu uczestników M. S., N. S., L. L., I. L., H. N., D. D.-S., H. S., R. S., M. S. i P. G. oparł skargę kasacyjną na podstawie objętej art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., zarzucając naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 172 § 1 i 2 w związku z art. 336 k.c. i zakwalifikowanie działań Skarbu Państwa, polegających na władaniu nieruchomością, zarządzie oraz dokonywaniu remontów za przekraczające jego uprawnienia wynikające z przysługującego mu udziału we współwłasności nieruchomości, skoro był uprawniony do posiadania całej rzeczy oraz zarządu. Wniósł o dokonanie zmiany postanowienia przez oddalenie wniosku, względnie uchylenia go i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Uczestnicy A. B., K. B., F. T., A. J., A. S., J. B., G. M. i O. B.-K. w powołaniu na obie podstawy z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. zarzucili w skardze kasacyjnej naruszenie art. 379 pkt 5 w związku z art. 143 i art. 144 § 1 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c. przez ustanowienie kuratora dla osób nieznanym z miejsca pobytu, chociaż dokumenty wskazują na to, że one nie żyją. Niewłaściwe zastosowanie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. polega na niewskazaniu przyczyn nabycia wszystkich udziałów A. S. oraz podstaw ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości, zaś art. 321 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. na stwierdzeniu nabycia wszystkich udziałów A. S., chociaż wnioski obejmował jedynie udział w rozmiarze 23100/184800. Naruszenie prawa materialnego dotyczy art. 336 i art. 172 § 1 i 2 k.c. przez uznanie za przejaw posiadania samoistnego działań Skarbu Państwa, które w istocie stanowiły realizację obowiązków związanych z publiczną gospodarką lokalami i wykonywaniem władztwa

publicznoprawnego, jak też, że pozostawał on przez wymagany okres samoistnym posiadaczem całej nieruchomości, podczas gdy wykonywał względem niej swoje obowiązki jako przedstawiciel władzy państwowej. Wnieśli o uchylenie postanowień Sądów obu instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Uczestnik A. S. powołał się w skardze kasacyjnej na obie objęte art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. podstawy, zarzucając naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 336 k.c. polegającą na dowolnym przyjęciu samoistności posiadania od 1950 r., chociaż nie było żadnego przejawu wskazującego na manifestowanie woli bycia posiadaczem, a typ władztwa polegający między innymi na ustanowieniu na swoją rzecz hipoteki eliminował możliwość przyjęcia posiadania prowadzącego do zasiedzenia w rozumieniu art. 172 § 2 k.c. Naruszenie prawa procesowego wiąże się z art. 213 w związku z art. 228 k.p.c. przez uznanie, że ograniczenia prawa własności wprowadzone w okresie do 1990 r. w istocie nie istniały, a także art. 379 pkt 5 w związku z art. 143 i art. 144 § 1 oraz art. 13 § 2 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., art. 321 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., podając co do tych zarzutów argumentację zbliżoną do powołanej przez wcześniej wskazanych uczestników. Wniósł o uchylenie postanowień Sądów obu instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarb Państwa domagał się oddalenia skarg kasacyjnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozważenia wymagają zarzuty podnoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.). W odniesieniu do najdalej idącego, powołującego się na nieważność postępowania stwierdzić należy, że nie doszło do pozbawienia uczestników postępowania możliwości obrony ich praw (art. 379 pkt 5 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Ustanowienia kuratora dla tych, których miejsce pobytu nie było znane dokonał Sąd Rejonowy po przeprowadzeniu wnikliwego dochodzenia, które nie przyniosło jednak zamierzonego rezultatu. Wbrew stanowisku skarżących nie było podstaw ani nawet dużego prawdopodobieństwa do przyjęcia, że osoby te nie żyją, zaś dla ustanowienia kuratora w oparciu o art. 144 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. wystarczające było uprawdopodobnienie, że miejsce pobytu nie jest znane. Sąd Okręgowy nie dopatrył się naruszenia prawa (w tym zakresie działać powinien z urzędu) i stanowisko to można podzielić.

Pozbawiony skuteczności jest zarzut dotyczący naruszenia art. 213 w związku z art. 228 k.p.c., bo przepisy te odnoszą się do postępowania przed sądem pierwszej

instancji, skoro skarżący nie wskazuje na związek z postępowaniem odwoławczym, a bezprzedmiotowo powołuje uregulowanie objęte art. 213 § 2 k.p.c. Ponadto fakty powszechnie znane mogą w toku postępowania dowodowego stanowić podstawę ustaleń faktycznych, a zatem nie podlegają kontroli kasacyjnej, wobec wyłączenia przewidzianego art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. i związania Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia, stosownie do art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.

Rację mają skarżący, że doszło do naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., ponieważ uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie zawiera motywów zezwalających na dokonanie kontroli, udziały których, spośród wpisanych w księdze wieczystej współwłaścicieli nabyte zostały przez wnioskodawcę w drodze zasiedzenia, co jednocześnie czyni niemożliwym stwierdzenie, czy doszło do przekroczenia przedmiotu żądania o jakim mowa w zarzucie naruszenia art. 321 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. Nie ma to jednak większego znaczenia w obecnej sytuacji procesowej.

Uzasadnione były zarzuty naruszenia prawa materialnego przez nieprawidłową wykładnię art. 172 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 30 września 1990 r. i art. 336 k.c., podniesione przez wszystkich skarżących. Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności nieruchomości w wyniku posiadania jej w określony sposób i przez wskazany w ustawie okres. Wnioskodawcę obciążał obowiązek wykazania w pierwszej kolejności, że był samoistnym posiadaczem nieruchomości. Trafnie powołał się na to, że władanie przez niego nieruchomością po wydaniu postanowienia o przywróceniu posiadania I. S. i nieobjęciu tego posiadania, nieruchomość utraciła charakter nieruchomości opuszczonej w rozumieniu przepisów dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm.) i dalsze nią władanie wykonywane było bez tytułu prawnego. Nie została wydana decyzja o powierzeniu nieruchomości w zarząd w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego (Dz. Pr.RP Nr 21, 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 też rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków niestanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz. U. Nr 37, poz. 222). Wobec tego

władanie nieruchomością przez Skarb Państwa ocenić należało jako posiadanie. Wyrażony został w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r. III CZP 30/07, OSNC 2008/5/43 wiążący pogląd, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym, prowadzącym do zasiedzenia. Nie ma zatem podstaw do wyróżniania na gruncie art. 172 k.c. posiadania imperialnego i dominialnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2008 r. V CSK 269/08, niepubl.). Uzyskane przez Skarb Państwa władanie może stanowić samoistne posiadanie w rozumieniu art. 336 k.c., jeśli ma treść przewidzianą tym przepisem. Obejmuje ona takie władztwo nad rzeczą, które związane jest z korzystaniem z niej z wyłączeniem innych osób, pobieraniem pożytków i dochodów we własnym imieniu i dla siebie, jak też swobodne dysponowanie nią. Rzeczywista wola posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania wynika z manifestowania na zewnątrz przejawów władania rzeczą, które w ocenie osób trzecich stanowią przejaw właścicielskiego zachowania. Istotne jest zatem postrzeganie posiadacza przez otoczenie jako właściciela. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego działania wnioskodawcy na takie postępowanie nie wskazują. Administrowanie lokalami znajdującymi się w budynku mieszkalnym wykonywane było przez jednostki organizacyjne, którym powierzono te zadania zarówno w odniesieniu do budynków przejętych w zarząd, jak i tych posiadanych bez tytułu prawnego. Wnioskodawca nie wykazał, że podejmowane przez te jednostki działania, dotyczące nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, związane były z traktowaniem jej jak własnej, demonstrowaniem względem innych decydowania o niej, jak właściciel. Nie ma podstaw do przyjęcia, że działania te wyróżniały tę nieruchomość jako inaczej administrowaną. Niezależnie od tego z jakiego źródła pochodziły środki przeznaczone na przeprowadzenie remontów, nawet o znacznym zakresie (kapitałnych), nie ma podstaw do przyjęcia, że dokonywane były we własnym imieniu i dla siebie, skoro następnie nieruchomość została obciążona hipoteką do wysokości poniesionych wydatków. Stanowiło to jednoznaczny wyraz działania na rzecz i koszt wpisanych do księgi wieczystej właścicieli. Wnioskodawca nie wykazał, że dalsze posiadanie doprowadziło do zmiany jego charakteru, co wymagałoby jasnego i wyraźnego okazania. Nie przedstawił dowodów, że doszło do tego nawet po nabyciu udziału we własności nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że ujawnienie tego nabycia i skuteczne powoływanie się na nie możliwe było, stosownie do art. 2 ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów

na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz. U. Nr 12, poz. 65), po wydaniu decyzji przez Ministra Finansów stwierdzającej przejście na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości, co nastąpiło w dniu 15 lipca 2004 r. Lokatorzy mieszkań znajdujących się w budynku nie traktowali Skarbu Państwa jako właściciela. Określanie go jako zarządcy, czy też administratora zapewne nie łączyło się z pojęciem zarządu przewidzianego powołanymi przepisami, ale nie było skojarzeń odnoszących się do właściciela. Nawet po dacie wskazanej jako nabycie własności, w powołanych pismach zastrzegano, że nieruchomość stanowi własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu. Można zgodzić się z twierdzeniem wnioskodawcy, że objęcie nieruchomości wykazem stanowiącym załącznik do zarządzenia z dnia 14 lipca 2004 r. dokonane było przez organ samorządowy omyłkowo, ale w połączeniu z powyższymi działaniami należy stwierdzić, że nie był on traktowany jak posiadacz samoistny, bo nie przejawiał takiej woli. Odmienne stanowisko wnioskodawcy nie zostało należycie wykazane.

Z powyższych względów zaskarżone postanowienie zostało uchylone, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania w oparciu o art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego pozostawione zostało Sądowi Okręgowemu z mocy art. 398<sup>21</sup> w związku z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 oraz 13 § 2 k.p.c.