

POSTANOWIENIE

Dnia 26 marca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Marek Sychowicz

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa-Starosty Grodzkiego Prezydenta Miasta K.
przy uczestnictwie B. P. kurator spadku nieobjętego po C. A. i L. A., M. A., N. A., A. F.,
P. A., D. D. (...),
o zasiedzenie,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 19 marca 2010 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 23 października 2008 r., sygn. akt II Ca (...),

- 1) oddala skargę kasacyjną,**
- 2) zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania D. D. kwotę 2.717 (dwa tysiące siedemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 23 października 2008 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawcy Skarbu Państwa – Starosty Grodzkiego Prezydenta Miasta K. wniesioną od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 16 kwietnia 2008 r., którym Sąd ten oddalił wniosek o stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa przez zasiedzenie

z dniem 1 stycznia 1985 r. własności nieruchomości położonej w K. przy ul. K., objętej wykazem hipotecznym Lwh 122 K.(...), obejmującym parcelę kat. 193 L. spis 81.

Według ustaleń Sądu Rejonowego, zaaprobowanych przez Sąd Okręgowy, od 1 lutego 1945 r. sporna nieruchomość znajdowała się we władaniu Okręgowego Urzędu Likwidacyjnego. Postanowieniem z dnia 16 marca 1949 r. Sąd Grodzki w K. wprowadził I. M., E. z M. F. i E. M. w posiadanie nieruchomości. Osoby te nie objęły jednak tej nieruchomości w posiadanie. Dzielnicowy Zarząd Budynków Mieszkalnych w K. prowadził karty ewidencyjne lokali mieszkalnych w budynku i zawierał umowy najmu lokali znajdujących się na nieruchomości. Prezydium Dzielnicowej Rady Mieszkaniowej w K. decyzjami przydziałało lokale w kamienicy. W 1977 r. lokale były przydzielane przez Dzielnicowy Zarząd Budynków Mieszkalnych, który w 1989 r. wydawał zaświadczenia o uzyskaniu uprawnień do zajmowania lokali w budynku na podstawie umowy najmu. Od 1990 r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej, a od 1997 r. Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych S.(...), wydawały decyzje o przydziale lokali mieszkalnych oraz zawierały umowy najmu lokali. Jednostki organizacyjne Skarbu Państwa dokonywały prac remontowych na nieruchomości o charakterze incydentalnym. W sierpniu 1983 r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w K. przeprowadziło remont dachu nieruchomości. W październiku 1997 r. przeprowadzono połączenie instalacji elektrycznej. W kwietniu 1998 r. przeprowadzono roboty instalacji gazowych. W kwietniu 1999 r. przeprowadzony został remont instalacji elektrycznej. Decyzją z listopada 2000 r. Wydział Nadzoru Budowlanego Urzędu Miasta K. nakazał zarządcy budynku przy ul. K. wykonać m.in. prawidłową wentylację w łazienkach wskazanych mieszkań. W marcu 2001 r. na zlecenie Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych S.(...) przeprowadzono roboty zduńskie. Lokatorzy nie pokrywali kosztów remontów. Wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu nakładów na nieruchomość zostały zabezpieczone hipoteką przymusową. Zarządzeniem z dnia 14 lipca 2004 r. Prezydent Miasta K. określił budynki stanowiące własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej K., które nie stały się własnością Skarbu Państwa. Wśród tych nieruchomości wymieniono nieruchomość położoną w K. przy ul. K..

Sąd Okręgowy uznał za prawidłową ocenę Sądu Rejonowego, że wnioskodawca nie udowodnił przesłanek zasiedzenia nieruchomości. Skarb Państwa nie posiadał woli właścicielskiego władztwa nad nieruchomością, nie wykonywał czynności władania nieruchomością w imieniu własnym, lecz za i dla kogo innego. Wnioskodawca

sprawował zarząd nieruchomością początkowo na podstawie przepisów dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Nie było to posiadanie w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, lecz dzierżenie. Podobnie jak władanie nieruchomością w okresie późniejszym. Wprawdzie w sprawie brak 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 poczynając od 1945 r. do drugiej połowy lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku, świadczą o władaniu przez wnioskodawcę nieruchomością w sposób charakterystyczny dla okresu publicznej gospodarki lokalami, a więc w zakresie wykonywania zarządu. Przemawia za tym sporządzenie w dniu 1 lutego 1945 r. przez Okręgowy Urząd Likwidacyjny opisu przedmiotowej nieruchomości, a następnie wpisywanie do księgi wieczystej – do 1961 r. - hipotek zabezpieczających nakłady poniesione w związku z prowadzeniem zarządu. Podstawą wpisów były decyzje wydane na podstawie § 8 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. Czynności Skarbu Państwa ograniczały się do działań charakterystycznych dla publicznej gospodarki lokalami i polegały na zawieraniu przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa umów najmu, przydzielaniu poszczególnych lokali i dokonywaniu bieżących remontów i napraw. Nie były to remonty kapitalne i były wykonywane w odległych od siebie okresach czasu, poczynając od 1983 r. do 2001 r.

Wnioskodawca nie wykazał także, aby po wydaniu przez Sąd Grodzki w K. w dniu 16 marca 1949 r. postanowienia o przywróceniu posiadania nieruchomości jej właścicielom, wnioskodawca zmienił w zauważalny dla otoczenia sposób władania nieruchomością, co mogłoby dowodzić zmianę charakteru władania nieruchomością przez Skarb Państwa. Dla oceny charakteru tego władania istotne znaczenie miało także zarządzenie Prezydenta Miasta K. z dnia 14 lipca 2004 r. określające zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej K., w którym wskazano, że nieruchomości te – wśród nich nieruchomość objęta wnioskiem – nie stały się własnością Skarbu Państwa.

Od postanowienia Sądu Okręgowego w K. skargę kasacyjną wniósł wnioskodawca, który zaskarżył postanowienie w całości. Skargę kasacyjną oparto na podstawie naruszenia prawa materialnego:

- art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. oraz art. 50 § 1 i 2 w zw. z art. 296 § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319)

- w zw. z art. XLI § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94);
- art. 338 k.c. w zw. z art. 297 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319);
 - art. 336 k.c. w zw. z art. 296 § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319);
 - art. 339 k.c. w z art. 6 k.c. oraz art. 298 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe w zw. z art. 4 ustawy z dnia 18 lipca 1950 r. Przepisy ogólne prawa cywilnego (Dz. U. Nr 34, poz. 311), a także art. 298 dekretu Prawo rzeczowe w zw. z art. 7 dekretu Przepisy ogólne prawa cywilnego z dnia 12 listopada 1946 r. (Dz. U. Nr 67, poz. 369).

W skardze powołano także jako jej podstawę naruszenie przepisów postępowania, które mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy: art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 670 § 1 k.p.c., art. 677 § 1 k.p.c. w zw. z art. 610 § 1 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c., art. 316 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie wniosku Skarbu Państwa o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 1 stycznia 1985 r. własności nieruchomości objętej wnioskiem ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia przepisów postępowania art. 670 § 1 k.p.c., art. 677 § 1 k.p.c. w zw. z art. 610 § 1 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c., art. 316 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., gdyż Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy obejmujący okres także po 1961 roku, gdy nastąpił ostatni wpis hipoteki przymusowej na rzecz Skarbu Państwa i dokonał oceny prawnej tych okoliczności faktycznych. Nie było obowiązkiem Sądu Okręgowego poszukiwanie dalszych okoliczności faktycznych, istotnych dla oceny władania nieruchomością wykonywanego przez Skarb Państwa, ponad wskazane przez wnioskodawcę i uczestników postępowania.

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma ocena charakteru władania sporną nieruchomością przez Skarb Państwa, czy było to posiadanie samoistne, czy dzierżenie. Aby doszło do zasiedzenia nieruchomości niezbędne jest bowiem samoistne posiadanie nieruchomości przez czas oznaczony ustawą (art. 172 k.c.). Posiadaczem

samoistnym rzeczy – jak stanowi art. 336 k.c. - jest ten kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. W posiadaniu samoistnym oprócz elementu faktycznego władania rzeczą (*corpus*), które treścią odpowiada faktycznemu władztwu nad rzeczą wykonywanemu przez właściciela, występuje również element woli – zamiar posiadania rzeczy dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*).

Z art. 339 k.c. wynika domniemanie prawne, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Dlatego strona twierdząca, że jest posiadaczem samoistnym rzeczy wystarczy, iż wykaże władanie rzeczą w sposób odpowiadający treścią władaniu rzeczą wykonywanemu przez jej właściciela. Na stronę kwestionującą samoistne posiadanie, zgodnie z art. 6 k.c., przechodzi ciężar podważenia tego domniemania, w szczególności konieczność wykazania braku elementu woli po stronie władającego rzeczą - posiadania rzeczy dla siebie. Domniemanie samoistnego posiadania, wynikające z art. 339 k.c., obowiązuje od chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego. Wcześniej, w art. 298 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319), zawarte było domniemanie, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem. Wbrew zarzutowi zawartemu w skardze kasacyjnej Sąd Apelacyjny nie naruszył wskazanych wyżej przepisów dotyczących domniemania posiadania oraz posiadania samoistnego, jak również ciężaru dowodu. Domniemania te miały charakter domniemań wzruszalnych, a Sąd Okręgowy ocenił, że dowody przeprowadzane w sprawie uzasadniały przyjęcie, że władanie nieruchomością Skarbu Państwa nie było posiadaniem, lecz dzierżeniem.

Zgodnie z art. 338 k.c., a wcześniej art. 297 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319), dzierżenie różniło się od posiadania tym, że dzierżyciel nie miał woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz sprawował władztwo nad rzeczą w cudzym imieniu (*animus possidendi rem pro alieno*). Także w przypadku dzierżenia oprócz elementu psychicznego wyróżnia się element faktycznego władztwa nad rzeczą, którego zakres może odpowiadać władaniu rzeczą przez jej właściciela. Z tego względu wykazanie przez wnioskodawcę w sprawie, że sposób jego władania rzeczą - wydawanie decyzji dotyczących najmu lokali znajdujących się w budynku położonym na spornej nieruchomości, zawieranie umów najmu lokali, pobieranie czynszów od najemców lokali oraz dokonywanie remontów - odpowiadał władaniu wykonywanemu przez właściciela nieruchomości, nie wyłączało możliwości przyjęcia przez Sąd, że wnioskodawca był jedynie dzierżycielem rzeczy. Dotyczyło to niewątpliwie początkowego okresu władania nieruchomością wykonywanego przez wnioskodawcę na

podstawie przepisów dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz. U. z 1946 r., Nr 13, poz. 87 ze zm.). Według utrwalonego stanowiska judykatury (por. uchwała Izby Cywilnej SN z dnia 24 maja 1956 r. z uzupełnieniem wprowadzonym uchwałą z dnia 26 października 1956 r., 1 CO 9/56, OSN z 1957 r., nr 1, poz. 1, postanowienie SN z dnia 24 maja 2005 r., V CK 664/04, niepubl.) władanie Skarbu Państwa wykonywane na podstawie przepisów tego dekretu było władaniem za właściciela lub posiadacza, nie było więc posiadaniem w rozumieniu prawa cywilnego.

Przyjęcie, że od chwili objęcia nieruchomości we faktyczne władanie wnioskodawca nie był jej posiadaczem nie eliminowało możliwości późniejszej zmiany charakteru władania tą nieruchomością z dzierżenia w posiadanie o charakterze samoistnym. Na gruncie prawa polskiego nie ma bowiem zastosowania zasada *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*. Aby doszło do zmiany dzierżenia w posiadanie władający faktycznie rzeczą, musi zmanifestować w sposób zauważalny dla innych podmiotów (właściciela i otoczenia), zmianę sposobu władania nieruchomością, podobnie jak ma to miejsce w przypadku zmiany charakteru posiadania rzeczy z zależnego w posiadanie samoistne (por. postanowienie SN z dnia 13 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA z 1971 r., nr 11, poz. 207, postanowienie SN z dnia 17 grudnia 1999 r., III CKN 9/99, niepubl., postanowienie SN z dnia 29 września 2004 r., II CK 550/03, niepubl.). Zmiana dzierżenia nieruchomości przez wnioskodawcę w posiadanie mogła nastąpić w związku z wydaniem przez Sąd Grodzki w K. postanowienia o przywróceniu posiadania nieruchomości podlegającej przepisom dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (por. postanowienie SN z dnia 4 stycznia 1966 r., III CR 164/65, PUG z 1996 r., nr 7, poz. 242, postanowienie SN z dnia 14 czerwca 1996 r., II CRN 15/96, niepubl.). Dostrzegł to Sąd Okręgowy, który przyjął, że z chwilą wydania w dniu 16 marca 1949 r. przez Sąd Grodzki w K. postanowienia o przywróceniu posiadania nieruchomości wskazanym w nim osobom, zaczęło działać w stosunku do wnioskodawcy, który nadal władał sporną nieruchomością, domniemanie z art. 339 k.c. Również i w tym przypadku Sąd Okręgowy ocenił, że domniemanie to zostało wzruszone z uwagi na ustalone w sprawie okoliczności dotyczące władania nieruchomością przez Skarb Państwa po wydaniu wymienionego postanowienia Sądu Grodzkiego w K.. Dotyczy to wpisów hipotek przymusowych dla zabezpieczenia wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu nakładów poniesionych na nieruchomości oraz dokonywaniu przez wnioskodawcę jedynie ograniczonych i w odległych odstępach czasowych prac remontowych na

nieruchomości. Na podważenie domniemania wynikającego z art. 339 k.c. miała wpływ także treść zarządzenia Prezydenta Miasta K. z dnia 14 lipca 2004 r.

Za prawidłową należy uznać ocenę Sądu Okręgowego, że samo wydanie postanowienia z dnia 16 marca 1949 r. Sądu Grodzkiego w K. o przywróceniu posiadania osobom wymienionym w tym postanowieniu, nie musiało oznaczać automatycznego przekształcenia się dzierżenia nieruchomości przez Skarb Państwa w posiadanie samoistne. Z chwilą wydania tego postanowienia odpadła dotychczasowa podstawa prawna władania nieruchomością przez Skarb Państwa na podstawie przepisów dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm.). Dalsze faktyczne władanie nieruchomością przez Skarb Państwa nie musiało jednak oznaczać, że od tej chwili wnioskodawca miał wolę władania nieruchomością dla siebie, w sytuacji gdy wymienione w postanowieniu Sądu Grodzkiego w K. osoby, którym przywrócono posiadanie nieruchomości, pozostawały poza granicami Państwa i nie wystąpiły o wydanie spornej nieruchomości, w konsekwencji czego Skarb Państwa nie mógł im zwrócić tej nieruchomości. Brak jest ustaleń, aby bezpośrednio po wydaniu postanowienia Sądu Grodzkiego w K. Skarb Państwa podejmował wobec nieruchomości takie działania faktyczne, które wskazywałyby na zmianę charakteru władania nieruchomością z dzierżenia we władanie właścicielskie. Remonty na nieruchomości zostały wykonane przez wnioskodawcę dopiero po kilku latach od chwili wydania postanowienia Sądu o przywróceniu posiadania nieruchomości. W następstwie poniesienia nakładów na nieruchomość zostały wydane decyzje administracyjne o zabezpieczeniu hipotecznym wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu poniesionych nakładów, które nie znalazły pokrycia w dochodach uzyskiwanych z tej nieruchomości. Decyzje te stały się podstawą wpisu hipotek przymusowych na spornej nieruchomości.

Dla oceny charakteru władania nieruchomością przez Skarb Państwa istotne znaczenie ma na jakiej podstawie prawnej wydano decyzje administracyjne oraz zażądano dokonania wpisu hipotek przymusowych. Podstawę wydanych decyzji administracyjnych, a następnie złożenia wniosków o wpis hipotek przymusowych, stanowiły regulacje prawne dotyczące publicznej gospodarki lokalami zawarte w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237 z późn. zm.). Z przepisów powołanego wyżej rozporządzenia wynikało jednoznacznie, że zarząd sprawowany przez Skarb Państwa był wykonywany na rzecz właściciela nieruchomości

z przyczyn określonych w rozporządzeniu (zmierzających do zachowania budynku w należyłym stanie) i miał charakter czasowy. Zgodnie bowiem § 10 tego rozporządzenia zarząd budynkiem będzie przywrócony właścicielowi gdy ustaną przyczyny, które spowodowały przejęcie budynku w zarząd państwowy. Zarząd nieruchomością wykonywany na podstawie przepisów wymienionego rozporządzenia nie był posiadaniem w rozumieniu przepisów prawa cywilnego (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 1993 r., II CRN 43/93, niepubl. oraz postanowienie SN z dnia 22 października 1997 r., II CKU 87/97, niepubl., postanowienie SN z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC z 1998 r., nr 4, poz. 61). Z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego wprawdzie nie wynika, aby w stosunku do spornej nieruchomości została wydana decyzja administracyjna o przejściu nieruchomości w zarząd państwowy, zgodnie z przepisami § 2 – 7 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r., jednakże przepisy tego rozporządzenia stały się podstawą wydania decyzji administracyjnych o hipotecznym zabezpieczeniu na nieruchomości wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu nakładów poniesionych przez zarządcę w związku z prowadzeniem zarządu, które nie znalazły pokrycia w dochodach z niej uzyskiwanych. Z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy wynika, że zabezpieczeniu hipotecznemu na wskazanej podstawie prawnej podlegały jedynie nakłady poniesione przez organ (właściwy do spraw gospodarki mieszkaniowej organ prezydium rady narodowej) w związku z wprowadzeniem zarządu nieruchomości. Przesłanką wydania decyzji administracyjnej o zabezpieczeniu hipotecznym nakładów poniesionych na nieruchomości musiało więc być ustalenie organu administracji państwowej, że nieruchomość została przejęta w zarząd państwowy. Ma to decydujące znaczenie dla ustalenia czy wnioskodawca miał w tym czasie wolę posiadania nieruchomości dla siebie. Skoro jednostki organizacyjne Skarbu Państwa sądziły, chociażby mylnie, że nieruchomość została przejęta w zarząd państwowy wykluczało to tym samym, aby w tym samym czasie Skarb Państwa miał równocześnie wolę posiadania tej nieruchomości dla siebie, a w konsekwencji by był samoistnym posiadaczem tej nieruchomości.

W przypadku badania charakteru władania rzeczą przez Skarb Państwa powstaje zagadnienie metody ustalenia elementu woli władania rzeczą przez ten podmiot dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). Zamiar posiadania rzeczy dla siebie przez posiadacza wykazać można jedynie pośrednio poprzez analizę zewnętrznych zachowań

posiadacza wobec rzeczy, którą faktycznie włada. W przypadku Skarbu Państwa ta metoda może zawodzić albowiem niekiedy władanie Skarbu Państwa cudzą rzeczą odpowiada treścią zakresowi władania rzeczą przez właściciela, a w rzeczywistości nie ma charakteru posiadania w rozumieniu prawa cywilnego. Przykładem tego jest władanie przez Skarb Państwa cudzymi nieruchomościami na podstawie 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 ponemieckich (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.) oraz 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 wymienionych przypadkach władanie nieruchomościami przez Skarb Państwa, mimo że odpowiadało treścią faktycznemu władaniu nieruchomością przez właściciela było władaniem za właściciela lub posiadacza, nie był więc posiadaniem samoistnym (por. uchwałę Izby Cywilnej SN z dnia 24 maja 1956 r. z uzupełnieniem wprowadzonym uchwałą z dnia 26 października 1956 r., 1 CO 9/56, OSN z 1957 r., nr I, poz. 1, uchwała siedmiu sędziów SN z dnia 8 grudnia 1987 r., III CZP 47/87, OSNCP 1988, nr 7-8, poz. 91, uchwała z dnia 18 listopada 1992 r., III CZP 133/92, OSP z 1993 r., nr 7-8, poz. 153, orzeczenie SN z dnia 18 maja 1993 r., II CRN 43/93, niepubl., postanowienie SN z dnia 22 października 1997 r., II CKU 87/97, niepubl. postanowienie SN z dnia 9 maja 2003 r., V CK 24/2003, niepubl., wyrok SN z dnia 3 lutego 2006 r., I CSK 17/2005, niepubl.). O charakterze władania nieruchomością przez Skarb Państwa – czy było to posiadanie czy dzierżenie – nie przesądzała analiza zewnętrznych form władania nieruchomością przez Skarb Państwa, lecz analiza podstawy prawnej tego władania, która wskazywała, że władanie nieruchomością jest wykonywane przez Skarb Państwa w imieniu właściciela lub posiadacza nieruchomości, a tym samym bez zamiaru posiadania nieruchomości dla siebie. Skoro więc – w rozpoznanej sprawie - podstawą prawną decyzji administracyjnych o zabezpieczeniu hipotecznym nakładów poniesionych przez Skarb Państwa na nieruchomości, a następnie złożenia wniosków o wpis hipotek przymusowych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiły przepisy mające zastosowanie w przypadku wykonywania zarządu nieruchomością, które nie miało cech posiadania w rozumieniu przepisów prawa

cywilnego, to ma to istotny wpływ na ocenę istnienia u wnioskodawcy, albo jej braku, woli posiadania nieruchomości dla siebie. Wpis hipotek, na wniosek władającego nieruchomością Skarbu Państwa, miał ponadto takie znaczenie, że świadczył o zamiarze odzyskania w przyszłości środków finansowych wydatkowanych na remont nieruchomości przez wnioskodawcę od właścicieli nieruchomości, co wyklucza, aby środki te były wydatkowane przez wnioskodawcę w ramach władania nieruchomością dla siebie, lecz w imieniu i na rachunek jej właścicieli. Przedstawione wyżej argumenty wykluczają zasadność stanowiska wnioskodawcy, przedstawionego w skardze kasacyjnej, że wpis hipotek przymusowych świadczył jedynie o zabezpieczeniu interesów fiskalnych Skarbu Państwa i co najwyżej potwierdzał, że wnioskodawca był posiadaczem nieruchomości w złej wierze.

Z ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie, którymi Sąd Najwyższy, zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jest związany nie wynika, aby podstawą decyzji administracyjnych oraz złożenia wniosków o wpis hipotek stanowiły, wymienione w skardze kasacyjnej, przepisy ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków (Dz. U. Nr 27, poz. 166 z późn. zm.), lecz przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy. Według tych ustaleń remonty dokonane na nieruchomości nie miały charakteru remontów kapitalnych budynku, a tylko takie, zgodnie z § 8 ust. 3 rozporządzenia, były przeprowadzane na zasadach określonych w ustawie z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz wykańczaniu i nadbudowie budynków mieszkalnych.

Jak ustalił Sąd Okręgowy po dokonaniu wpisów hipotek przymusowych wnioskodawca nie zmanifestował, w sposób wyraźny i dostrzegalny dla otoczenia, zmiany charakteru władania nieruchomością. Wręcz przeciwnie skala nakładów na nieruchomości była ograniczona do minimum, przy czym jeden z remontów (obejmujący wentylację lokali) został nawet wymuszony decyzją administracyjną przez organ nadzoru budowlanego. Takie zachowanie wnioskodawcy – odbiegające od zachowania właściciela rzeczy wykazującego przeciętną miarę dbałości o własną nieruchomość – potwierdza, że wnioskodawca nie zmienił charakteru władania nieruchomością. Nie podważa tego okoliczność braku zawiadomienia przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa zarządzające nieruchomością współwłaścicieli nieruchomości o zamiarze i skali planowanych na nieruchomości remontów w sytuacji, gdy aktualni współwłaściciele nieruchomości oraz ich miejsce zamieszkania, nie były

znane wnioskodawcy. Zasadnie przyjął także Sąd Okręgowy, że brak u wnioskodawcy woli posiadania nieruchomości dla siebie uzasadnia również treść zarządzenia Prezydenta Miasta K. z dnia 14 lipca 2004 r., która potwierdza, że według dokumentacji posiadanej przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, w oparciu o którą wydano to zarządzenie, nieruchomość miała status rzeczy znajdującej się jedynie w zarządzie wnioskodawcy.

Z powyższych względów za nieuzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., gdyż domniemania prawne powołane w skardze kasacyjnej zostały skutecznie podważone dowodami przeprowadzonymi w sprawie. W konsekwencji skoro wnioskodawca nie wykazał, że był posiadaczem samoistnym nieruchomości - o którym stanowi art. 336 k.c., a wcześniej art. 296 § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe - a jedynie jej dzierżycielem w rozumieniu art. 338 k.c., poprzednio art. 297 dekretu Prawo rzeczowe, to tym samym Sąd Okręgowy nie naruszył przepisów art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. oraz art. 50 § 1 i 2 w zw. z art. 296 § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe w zw. z art. XLI § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94) przyjmując, że wnioskodawca nie nabył prawa własności nieruchomości objętej wnioskiem przez zasiedzenie.

Uwzględniając powyższe skarga kasacyjna została oddalona na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 398²¹ k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.