

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 kwietnia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Antoni Górski (przewodniczący)*

*SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)*

*SSN Barbara Myszka*

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta K.  
przy uczestnictwie A. S., G. S., S. F. - kuratora nieobjętego spadku po R. W.-F., E. C.-  
kuratora nieobjętego spadku po Z. S., F. K., Ł. N., Ł. N., S. F., M. K., K. K.-B., M. B.-P.,  
Gminy Miejskiej K., A.(...) sp. z o.o. w K. i nieznaney z miejsca pobytu R. S.  
reprezentowanej przez kuratora adwokata W. O.

o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 9 kwietnia 2010 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.  
z dnia 13 sierpnia 2008 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie w części dotyczącej punktu 1 (pierwszego) i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K. pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2008 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek wnioskodawcy - Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę Grodzkiego - Prezydenta Miasta K., o stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie:

- udziału  $\frac{5}{8}$  we współwłasności zabudowanej nieruchomości, położonej w K. przy ul. K., objętej księgą wieczystą nr KR1P/(...)/4;

- udziału  $\frac{3}{8}$  we współwłasności zabudowanej nieruchomości, położonej w K. przy ul. K., objętej księgą wieczystą nr KR1 P/(...)/6;

- udziału  $\frac{5}{8}$  we współwłasności zabudowanej nieruchomości, położonej w K. przy ul. A., objętej księgą wieczystą nr KR1 P/(...)/3.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomości te stanowiły majątek opuszczony w rozumieniu art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Postanowieniem z dnia 7 lutego 1948 r. Sąd Grodzki w K. postanowił przywrócić Z. S., współwłaścicielowi nieruchomości, posiadanie po  $\frac{1}{4}$  udziałów w każdej z tych nieruchomości. Żadnej z nich Z. S. nie objął w posiadanie. Od 1945 r. nieruchomości pozostawały w zarządzie Tymczasowego Zarządu Państwowego, a na dzień 30 czerwca 1950 r. w administracji Zarządu Nieruchomości Miejskich Rejon V w K.

Skarb Państwa nabył  $\frac{1}{4}$  udziału we własności nieruchomości przy ul. K. w K. na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla Miasta K. z dnia 15 października 1958 r. [sygn. II Ns I (...)], uprzednio wpisanego na rzecz R. W.-F., w oparciu o art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Postanowienie to zostało wydane pomimo złożenia przez S. B., córkę współwłaścicielki nieruchomości R. W.-F., wniosku o przywrócenie posiadania, który został uwzględniony postanowieniem Sądu Grodzkiego w K. z dnia 13 kwietnia 1949 r. [sygn. II Co (...)]. Skarb Państwa nabył także udział w wysokości  $\frac{1}{4}$  we własności nieruchomości przy ul. K. na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla Miasta K. z dnia 15 października 1958 r. [sygn. II Ns I (...)], uprzednio wpisanego na rzecz R. W.-F., w oparciu o art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Postanowienie to zostało wydane pomimo złożenia przez S. B., córkę współwłaścicielki nieruchomości R. W.-F., wniosku o przywrócenie posiadania, który został uwzględniony postanowieniem Sądu Grodzkiego w K. z dnia 13 kwietnia 1949 r. [sygn. II Co (...)].

Nieruchomość przy ul. K. była w zarządzie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej. W latach sześćdziesiątych oraz osiemdziesiątych prowadzone były kolejne remonty. Decyzjami podjętymi w 1961 i 1966 r. ustalono koszty remontu budynku i na tej podstawie do księgi wieczystej wpisano hipoteki na rzecz Skarbu Państwa. Decyzją z dnia 26 lutego 1987 r. Urząd Dzielnicowy nakazał wykwaterowanie z lokali nr 8 i 5. Dla lokali znajdujących się w budynku posadowionym na tej nieruchomości prowadzono książki meldunkowe i karty ewidencyjne.

Budynki przy ul. K. i A. pozostawały w zarządzie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej „Ś.(...)”. Wydatki na nie ujęte zostały w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 1954. Przeprowadzono również inwentaryzację. Decyzją z dnia 30 czerwca 1966 r. ustalono wysokość kosztów remontu, która stanowiła podstawę wpisu do księgi wieczystej hipoteki na rzecz Skarbu Państwa. W latach osiemdziesiątych przeprowadzono kolejne remonty. Dla lokali, znajdujących się na tych nieruchomościach, prowadzono książki meldunkowe i karty ewidencyjne.

W okresie powojennym, poza złożeniem wniosku o przywrócenie posiadania, współwłaściciele tych nieruchomości nie podejmowali innych czynności zmierzających do odzyskania nieruchomości. Zaniechanie to było wynikiem faktycznych trudności, jakie napotykały osoby pochodzenia żydowskiego chcące odzyskać swoją własność. Wiedzę o tych trudnościach współwłaściciele czerpali z prasy oraz od rodziny, która mieszkała w Polsce. Współwłaściciele nieruchomości mieszkający w Polsce nie chcieli podjąć się zarządu nieruchomościami, ponieważ wiązało się to z koniecznością ponoszenia znacznych kosztów związanych z remontami budynków przy jednoczesnym braku dochodów (czynsze były ogólnie ustalane przez Państwo).

Budynki przy ul. K. i A. są w bardzo złym stanie technicznym, wymagają przeprowadzenia poważnych remontów, a nawet rozbiórki.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioski o zasiedzenie nie zasługiwały na uwzględnienie. Nieruchomości objęte wnioskiem zostały uznane za majątek opuszczony w rozumieniu przepisów dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Od stycznia 1946 r. Skarb Państwa sprawował zarząd nad tymi nieruchomościami. Władanie przez Skarb Państwa nieruchomościami, jako mieniem opuszczonym, nie było posiadaniem, lecz dzierżeniem. Nie było również posiadaniem wykonywanym przez Skarb Państwa zarządu na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy. Zarząd ten był ustanawiany w celu ochrony

nieruchomości pozostawionych po wojnie lub nieużytkowanych w należyłym stanie, a nie w celu wykonywania przez Skarb Państwa uprawnień właścicielskich. Na podstawie przepisów powołanego rozporządzenia nieruchomości zostały obciążone hipotekami na rzecz Skarbu Państwa celem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z poniesienia przez organ prezydium rady narodowej, zarządzający nieruchomością, nakładów na nieruchomości, które nie znalazły pokrycie w uzyskanych dochodach.

Co do zasady możliwe jest zasiedzenie udziału we współwłasności. Dla zasiedzenia idealnego udziału między współwłaścicielami konieczne jest wyraźne zmanifestowanie zmiany charakteru władztwa, w sposób widoczny dla samych współwłaścicieli i otoczenia. Skarb Państwa nie wykazał, aby wykonywał swoje uprawnienia w sposób szerszy od już przysługujących mu uprawnień współwłaściciela. Jako przesłanki zasiedzenia nie można również traktować bezczynności właściciela.

Od 1990 r. wnioskodawca nie włada spornymi nieruchomościami. Zarząd nad nimi sprawuje Gmina Miejska K..

Postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2008 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawcy wniesioną od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 21 stycznia 2008 r.

Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, z tym że przyjął, iż nie zostało w sprawie udowodnione, że władztwo Skarbu Państwa nad nieruchomościami było sprawowane w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy. Fakt wydania decyzji o przejęciu nieruchomości w zarząd państwowy nie został bowiem wykazany.

Według oceny Sądu Okręgowego ustanowienie hipoteki na rzecz Skarbu Państwa nie musi być postrzegane jako akt świadczący o braku woli posiadania nieruchomości. Zabezpieczenie zostało bowiem ustanowione w myśl bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, których celem było zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa w przypadku czynienia inwestycji na rzecz nieruchomości niestanowiących jego własności. Okoliczność ta – wbrew ocenie Sądu Rejonowego - nie mogła samodzielnie przesądzić o braku przymiotu samoistnego posiadania rzeczy u wnioskodawcy.

Posiadanie nieruchomości zostało przywrócone na mocy postanowienia z dnia 7 lutego 1948 r. na rzecz Z. S. oraz – w stosunku do dwóch nieruchomości - na podstawie postanowień z dnia 13 kwietnia 1949 r. na rzecz S. B., córki R. W.-F. Osoby te nie objęły

jednak nieruchomości w faktyczne władanie. Z chwilą orzeczenia o przywróceniu posiadania, nieruchomości utraciły charakter mienia porzuconego i została otwarta droga do ich zasiedzenia. Postanowienia Sądu Grodzkiego o przywróceniu Z. S. i S. B. posiadania nieruchomości, pozbawiły je jedynie charakteru majątku opuszczonego i przerwały bieg terminu przemilczenia z art. 34 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Z chwilą wydania postanowień o przywróceniu posiadania na rzecz właścicieli i pozostawaniu nieruchomości we władaniu Skarbu Państwa w stosunku do wnioskodawcy zaczęło działać domniemanie z art. 339 k.c., że władający jest posiadaczem samoistnym. W sprawie został jednak przeprowadzony dowód obalający to domniemanie.

Dla stwierdzenia posiadania samoistnego, oprócz sprawowania zarządu i posiadania faktycznej możliwości władania rzeczą, konieczne jest zamanifestowanie woli władania rzeczą jak właściciel. Wola ta powinna znaleźć odzwierciedlenie na zewnątrz i być czytelna dla otoczenia. Samo niezwrócenie nieruchomości, biernie zachowującym się właścicielowi, nie stanowi podstawy do uznania, że władanie to ma charakter posiadania samoistnego.

Wnioskodawca nie wykazał w sprawie, że wykonywane przez niego władztwo w jakikolwiek sposób odbiegało od władztwa wykonywanego przez zarządcę czy administratora. Remonty budynków znajdujących się na nieruchomościach: instalacji elektrycznej, przewodów spalinowych i wentylacyjnych, elewacji, remont murowy, prace malarskie oraz blacharsko-dekarskie, budowa łazienek w lokalach, nie były pracami zmierzającymi do ulepszenia nieruchomości, lecz były remontami koniecznymi, powodowanymi złym stanem budynków znajdujących się na nieruchomościach objętych wnioskiem o zasiedzenie oraz koniecznością ich dostosowania do powojennych warunków mieszkaniowych. Przeprowadzenie tych remontów mieściło się nie tylko w zakresie uprawnień właściciela, ale również uprawnień zarządcy dbającego o zachowanie substancji przedmiotu zarządu. Do uprawnień zarządcy należy również pobieranie czynszów od najemców oraz dokonywanie ich zaliczenia na bieżące opłaty i konserwacje nieruchomości.

Od postanowienia Sądu Okręgowego w K. skargę kasacyjną wniósł wnioskodawca, który zaskarżył je w części oddalającej apelację oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania. Jako podstawę skargi kasacyjnej wskazano naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przez przyjęcie, że nieruchomości objęta wnioskiem nie pozostawała w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa, pomimo braku skutecznego przeprowadzenia dowodu przeciwności, który mógłby obalić domniemanie prawne samoistnego posiadania;
- art. 172 § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. przez przyjęcie, że w świetle ustalonego stanu faktycznego w sprawie nie doszło do nabycia prawa własności przez zasiedzenie nieruchomości objętej wnioskiem na rzecz Skarbu Państwa.

Skargę kasacyjną oparto również na podstawie naruszenia przepisów postępowania, które mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy: art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 516 k.p.c. i art. 361 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 234 k.p.c.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części oraz o przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Z tej przyczyny nie mógł być uwzględniony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uzasadniony brakiem wszechstronnego rozważenia przez Sąd Okręgowy materiału dowodowego, tj. naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów (por. wyrok SN z dnia 29 marca 2007 r., II PK 231/06, OSNP z 2008 r., nr 9-10, poz. 124, wyrok SN z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, niepubl.). Rolą ustrojową Sądu Najwyższego jest ocena prawidłowości wykładni i stosowania prawa przez sądy. Ocena dowodów należy do sądów powszechnych.

Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. w związku – z pominięciem w skardze kasacyjnej – art. 13 § 2 k.p.c., bowiem Sąd Okręgowy odniósł się do wszystkich zarzutów zawartych w apelacji, w tym do zarzutów naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 231 k.p.c. Sąd Okręgowy, mając na uwadze te zarzuty apelacji, przyjął odmiennie od Sądu pierwszej instancji, że podstawą władania Skarbu Państwa spornymi nieruchomościami nie były przepisy 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.). Okoliczność ta, w ocenie Sądu Okręgowego, nie miała jednak decydującego znaczenia dla podważenia zasadności stanowiska Sądu Rejonowego dotyczącego charakteru władania spornymi nieruchomościami przez Skarb Państwa, że nie miało ono cech posiadania

samoistnego. Chybiony był także zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. uzasadniony tym, że Sąd drugiej instancji nie podzielił argumentacji prawnej wnioskodawcy, zawartej w apelacji, dotyczącej znaczenia dla oceny charakteru władania nieruchomościami przez Skarb Państwa okoliczności braku przejęcia nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie w zarząd państwowy na podstawie powołanych wyżej przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej. Na podstawie art. 378 § 1 k.p.c. – wyznaczającego granice rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym - sąd jest zobowiązany do rozpoznania zarzutów naruszenia prawa procesowego podniesionych w apelacji, uwzględnienia z urzędu ewentualnej nieważności postępowania oraz do zastosowania właściwych norm prawa materialnego, chociażby w apelacji nie podniesiono zarzutu ich naruszenia (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie III CZP 49/07, OSNC z 2008 r., z. 6, poz. 55). W tych granicach rozpoznał sprawę Sąd Okręgowy, który ustalił własny stan faktyczny i odniósł się do podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego i materialnego. Sąd Okręgowy zastosował również do oceny żądania zawartego we wniosku o zasiedzenie właściwe normy prawa materialnego, czego nie kwestionuje się w skardze kasacyjnej. Ewentualna niewłaściwa wykładnia albo niewłaściwe ich zastosowanie w odniesieniu do ustalonego stanu faktycznego przez Sąd Okręgowy uzasadniało podniesienie przez wnioskodawcę zarzutu naruszenia prawa materialnego przez Sąd drugiej instancji.

Nie był także uzasadniony zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 516 k.p.c. i art. 361 k.p.c. Przepis art. 328 § 2 k.p.c. określa wymogi uzasadnienia wyroku, odpowiednio także poprzez art. 516 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uzasadnienia postanowienia sądu wydanego w postępowaniu nieprocesowym. Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku sądu powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W uzasadnieniu wyroku sąd drugiej instancji powinien także odnieść się do zarzutów zawartych w apelacji. Spełnia te wymagania uzasadnienie postanowienia Sądu Okręgowego zaskarżonego skargą kasacyjną, które zawiera podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia oraz odniesienie się Sądu do zarzutów podniesionych w apelacji wnioskodawcy. Art. 328 § 2 k.p.c. nie został naruszony przez to, że Sąd Okręgowy przyjął, że władanie nieruchomościami przez Skarb Państwa nie spełniało cech posiadania samoistnego. Jest to bowiem ocena prawna Sądu drugiej instancji będąca skutkiem zastosowania normy prawa materialnego – art. 336 k.c. do

ustalonego przez ten Sąd stanu faktycznego. Ewentualna błędna ocena charakteru władania przez wnioskodawcę nieruchomościami objętych wnioskiem o zasiedzenie, uzasadniała podniesienie zarzutu naruszenia prawa materialnego, a nie zarzutu naruszenia prawa procesowego - art. 328 § 2 k.p.c. Należy mieć także na uwadze, że podstawą skargi kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. może być naruszenie przepisów postępowania tego rodzaju, że mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Dlatego w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono stanowisko, które podziela skład rozpoznający skargę kasacyjną, że w postępowaniu kasacyjnym uwzględnienie zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może mieć miejsce wyjątkowo, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji nie pozwala ustalić podstawy faktycznej bądź prawnej rozstrzygnięcia, czy też jakie stanowisko zajął sąd odwoławczy w stosunku do zarzutów zawartych w apelacji, a w konsekwencji nie jest możliwe przeprowadzenie kontroli zaskarżonego orzeczenia skargą kasacyjną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/06, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNP z 2003 r., nr 7, poz. 182). Taki zarzut nie jest uzasadniony w stosunku do uzasadnienia zaskarżonego skargą kasacyjną postanowienia.

Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Dla zastosowania tego domniemania wystarczy więc wykazanie, że władanie rzeczą, w tym nieruchomością, odpowiada treścią władaniu wykonywanemu przez właściciela. Strona powołująca się na domniemanie wynikające z tego przepisu, nie musi wykazywać zamiaru wykonywania władztwa nad rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), co jest elementem koniecznym, oprócz wykonywania faktycznego władztwa nad rzeczą (*corpus possessionis*), do przyjęcia samoistnego posiadania rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, że z chwilą wydania przez Sąd Grodzki w K. postanowień - z dnia 7 lutego 1948 r. oraz z dnia 13 kwietnia 1949 r. – o przywróceniu posiadania nieruchomości ich współwłaścicielom powstała możliwość zastosowania w stosunku do władającego nieruchomością Skarbu Państwa domniemania, że jest on posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.). Należy więc przyjąć, że z tą chwilą na stronie kwestionującej charakter samoistnego posiadania władającego w taki sposób nieruchomością



spoczywał, zgodnie z art. 6 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c., ciężar obalenia tego domniemania.

Sąd Okręgowy nie wskazał takich okoliczności faktycznych, które podważałyby zastosowanie w sprawie domniemania z art. 339 k.c. i świadczyły, że władanie nieruchomością było jedynie dzierżeniem. Z poczynionych przez ten Sąd ustaleń nie wynika, aby władanie nieruchomościami przez Skarb Państwa opierało się o jakąkolwiek podstawę prawną, której treść uzasadniałaby wniosek, że wnioskodawca władał nieruchomościami jedynie jako ich zarządca. Dla oceny charakteru władania nieruchomościami przez Skarb Państwa istotną okolicznością jest to, że w stosunkach zewnętrznych, np. z lokatorami, wnioskodawca nie powoływał się na to, że jest jedynie zarządcą nieruchomości występującym w imieniu i na rzecz właścicieli nieruchomości, lecz występował w imieniu własnym. Nie bez znaczenia jest także okoliczność, że wnioskodawca był współwłaścicielem dwóch nieruchomości objętych wnioskiem, a tym samym był ich współposiadaczem. Według stanowiska Sądu Okręgowego zakres samoistnego posiadania nieruchomości, których Skarb Państwa był współwłaścicielem, był ograniczony do posiadanych przez wnioskodawcę udziałów. Sąd Okręgowy nie wskazał jednak takich zewnętrznych przejawów władania tymi nieruchomościami przez Skarb Państwa, które uzasadniały przyjęcie, że w pozostałym zakresie wnioskodawca był jedynie dzierżycielem tych nieruchomości. Wręcz przeciwnie, z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego wynika, że wnioskodawca władał całymimi nieruchomościami wspólnymi, a nie jedynie w zakresie ograniczonym wysokością swoich udziałów. Czynności zarządu nieruchomościami, których wnioskodawca był mniejszościowym współwłaścicielem, podejmowane były przez niego samodzielnie z pominięciem zasad zawartych w kodeksie cywilnym (poprzednio w dekrecie z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe) regulujących sposób zarządu rzeczą wspólną przez współwłaścicieli. Wnioskodawca nie rozliczał się także z pozostałymi współwłaścicielami z dochodów uzyskanych z tych nieruchomości. Dopiero po roku 2000 jednostki organizacyjne gminy Miasta K., zarządzające nieruchomościami, dokonywały rozliczeń ze współwłaścicielami tych nieruchomości.

Dokonując oceny charakteru władania nieruchomościami przez Skarb Państwa należy mieć na uwadze także to, że stanowisko o braku u wnioskodawcy woli posiadania nieruchomości dla siebie zostało wyrażone przez Sąd Rejonowy przy przyjęciu, że władanie nieruchomościami przez Skarb Państwa było wykonywane na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9

czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237), a w konsekwencji – zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury – że nie było posiadaniem, lecz dzierżeniem. O braku woli u wnioskodawcy posiadania nieruchomości dla siebie świadczyły również wpisy hipotek zabezpieczających nakłady dokonane na nieruchomościach przez Skarb Państwa. Sąd Okręgowy ustalił jednak, że podstawą władania nieruchomościami przez Skarb Państwa nie były przepisy wymienionego wyżej rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej, a wpisy hipotek, zabezpieczających poniesione przez Skarb Państwa nakłady na nieruchomościach, miały znaczenie jedynie fiskalne, gdyż wynikały z przepisów bezwzględnie obowiązujących mających na celu zabezpieczenie interesów finansowych Skarbu Państwa. Zasadnie podniósł więc wnioskodawca w skardze kasacyjnej, że wskazane wyżej, odmienne od Sądu pierwszej instancji, ustalenia faktyczne i ocena prawna Sądu Okręgowego powinny wpłynąć na ocenę charakteru władania nieruchomościami przez wnioskodawcę.

Uwzględniając powyższe trafnie wnioskodawca zarzucił w skardze kasacyjnej, że wykazał, iż sposób i zakres faktycznego władania przez Skarb Państwa nieruchomościami, objętymi wnioskiem, odpowiadał sposobowi władania nieruchomością przez właściciela, wynikającemu z art. 140 k.c. Skarb Państwa samodzielnie, w imieniu własnym, wynajmował lokale znajdujące się na nieruchomościach, pobierał czynsze od lokatorów, podejmował decyzje dotyczące skali, rodzaju i czasu przeprowadzenia remontów na nieruchomościach. Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że skoro te formy władania nieruchomościami odpowiadały także czynnościom wykonywanym przez zarządcę, to tym samym władanie nieruchomościami przez wnioskodawcę nie miało charakteru posiadania samoistnego, lecz było dzierżeniem, gdyż pozbawione było zamiaru władania nieruchomościami dla siebie. Należy mieć bowiem na uwadze, że dostrzegalne na zewnątrz, dla otoczenia, czynności podejmowane przez zarządcę rzeczy oraz przez jej właściciela mogą nie wykazywać różnicy, gdyż różni je, zazwyczaj niedostrzegalny na zewnątrz, element woli wykonania tych czynności - za kogo innego, w przypadku zarządcy, będącego dzierżycielem rzeczy (art. 338 k.c.) oraz dla siebie w przypadku właściciela rzeczy, będącego jej samoistnym posiadaczem (art. 336 k.c.). W konsekwencji okoliczność, że czynności podejmowane przez wnioskodawcę w stosunku do nieruchomości odpowiadały treścią także czynnościom zarządcy nieruchomości nie podważała samodzielnie domniemania, wynikającego z art. 339

k.c., samoistnego posiadania tych nieruchomości przez wnioskodawcę. Domniemanie to podważałoby ustalenie, że władający rzeczą podejmował w stosunku do niej tego rodzaju czynności, które są charakterystyczne dla zarządcy (administratora) rzeczy, a sprzeczne z naturą samoistnego posiadania rzeczy, np. występował w stosunkach zewnętrznych w cudzym imieniu (właściciela rzeczy), czynił nakłady i wydatki na rzecz na cudzy rachunek, dokonywał rozliczeń z czynności zarządu rzeczą z jej właścicielem. Domniemania z art. 339 k.c. nie podważa również to, że władanie nieruchomościami przez wnioskodawcę polegało na podejmowaniu tego rodzaju czynności faktycznych bądź prawnych, które zakwalifikować można jako czynności zwykłego zarządu nieruchomościami.

Z tych przyczyn zarzut naruszenia art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 234 k.p.c. był uzasadniony. Tym samym nie można odeprzeć zarzutu naruszenia art. 172 § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c., gdyż przesłanką przyjęcia przez Sąd Okręgowy braku podstaw do zastosowania art. 172 § 2 k.c. była ocena, że władanie nieruchomościami przez Skarb Państwa, nie miało cech samoistnego posiadania w rozumieniu art. 336 k.c., co zostało skutecznie podważone w skardze kasacyjnej.

Ponieważ skarga kasacyjna została oparta na uzasadnionej podstawie postanowienie Sądu Okręgowego podlegało uchyleniu w zaskarżonej części a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania przez ten Sąd (art. 398<sup>15</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.