

POSTANOWIENIE

Dnia 14 lipca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z wniosku Gminy O.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę O.

oraz U. L., B. L. i K. L.

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 14 lipca 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w O.

z dnia 18 maja 2009 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w O.
do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

W sprawie, która toczyła się z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę O., U. L., B. L. i K. L., wnioskodawczyni Gmina O. domagała się ustalenia, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie, z dniem 13 maja 1974 r., własność zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. L. w O. [działka nr (...)/364 wpisana do księgi wieczystej nr (...)].

Wnioskodawczyni wyjaśniła, że Skarb Państwa przejął tę nieruchomość w posiadania samoistne w dniu 13 maja 1954 r., dokonując m.in. odbudowy budynku mieszkalnego. Ujawniła ponadto, że ma interes prawny w stwierdzeniu zasiedzenia przez Skarb Państwa, ponieważ zamierza przejąć nieruchomość w trybie komunalizacji.

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2008 r. Sąd Rejonowy w O. oddalił wniosek.

Sąd ten uznał, że przejęcie nieruchomości przez Skarb Państwa miało na celu odbudowę zniszczonego budynku i przeznaczenie go na miejskie potrzeby mieszkaniowe. Było to więc działanie władcze (w ramach tzw. imperium), które nie mogło prowadzić od zasiedzenia.

Rozstrzygnięcie te zaaprobował Sąd Okręgowy w O., aczkolwiek z innym uzasadnieniem prawnym, oddalając apelację wnioskodawczynie.

Sąd II instancji uznał za trafne ustalenia faktyczne, z których wynikało, że zabudowana nieruchomość położona przy ul. L. w O. stanowiła przed II wojną światową własność małżonków L. i M. W.. L. W. zmarł 15 czerwca 1940 r., a M. W. – 16 sierpnia 2004 r. Spadkobiercami po L. W. byli: żona M. i córka U. L., a po M. W. - jej wnuki B. L. i K. L.

Podczas wojny budynek mieszkalny został spalony w 60% i od 1954 r. pozostawał w stanie opuszczonym. W dniu 13 maja 1954 r. Skarb Państwa przejął budynek w posiadanie, dokonując jego odbudowy i przeznaczając go na wynajem - w ramach publicznej gospodarki lokalami - mieszkańcom O. Przydziały lokali otrzymały również M. W. (10 stycznia 1957 r.) oraz U. L. (11 grudnia 1964 r.).

Skarb Państwa był przeświadczony, że przejęta nieruchomość stanowi mienie opuszczone w rozumieniu art. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, dlatego Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w O. wydało w dniu 8 września 1964 r. zaświadczenie o przejściu nieruchomości na własność Skarb Państwa na podstawie art. 2 tego dekretu. W dniu tym Państwowe Biuro Notarialne w O. wpisało Skarb Państwa jako właściciela do księgi wieczystej nr (...)0.

Decyzją Wojewody X. z dnia 16 września 1991 r. nieruchomość ta została skomunalizowana, jednakże Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził w dniu 6 lipca 2006 r. nieważność decyzji komunalizacyjnej, okazało się bowiem, że postanowieniem z dnia 20 marca 1947 r. [Co (...)] Sąd Grodzki w O. przywrócił M. W. posiadanie nieruchomości. Aktualnie, po sądowym uzgodnieniu treści księgi wieczystej nr (...)0 z rzeczywistym stanem prawnym, są do niej wpisani, jako współwłaściciele, U. L., B. L. i K. L.

Z ustaleń sądowych wynikało ponadto, że na działce nr (...)/364 usytuowany jest odrębnie budynek oficyny, którym zarządzała M. W. prowadząc ksiązkę meldunkową, pobierając czynsz najmu i płacąc składki ubezpieczeniowe. Decyzją z dnia 27 listopada

1953 r. Prezydium WRN w O. orzekło przymusowy wykup maszyn znajdujących się w oficynie, a jako osobę zobowiązaną do ich wydania wskazało M. W.

Sąd Okręgowy nie zgodził się z prawnym uzasadnieniem oddalenia wniosku przez Sąd Rejonowy, odwołując się w tej kwestii do wykładni dokonanej w uchwale Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 (OSNC 2008, nr 5, poz. 43). Zwrócił jednak uwagę na to, że Skarb Państwa obejmując nieruchomości w posiadanie w 1954 r. był przeświadczony, że jest ona opuszczona według art. 1 dekretu z 8 marca 1946 r. Było to przekonanie oczywiście błędne w świetle postanowienia Sądu Grodzkiego w O. z dnia 20 marca 1947 r., ale jednocześnie wyrażało wolę objęcia nieruchomości „opuszczonej” w posiadanie zależne, które nie mogło prowadzić do zasiedzenia. Wnioskodawczyni - zdaniem Sądu – nie uzasadniła innej daty zasiedzenia niż dzień 13 maja 1974 r., nie wskazała też innego zdarzenia uzasadniającego zastosowanie tej konstrukcji prawnej.

Sąd Okręgowy stwierdził również, że Skarb Państwa nie posiadał całej nieruchomości oznaczonej jako działka (...)/364, nie posiadał bowiem oficyny, którą zarządzała M. W. Wniosek Gminy jest więc nieprecyzyjny, niedostosowany do istniejącej sytuacji faktycznej.

Wnioskodawczyni w skardze kasacyjnej domagała się uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 18 maja 2009 r. i uwzględnienia wniosku albo przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżącą powołała się na naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 1, 12, 15 i 16 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich przez przyjęcie, że sporna nieruchomość miała charakter mienia opuszczonego oddanego w zarząd Skarbowi Państwa, a także art. 172 k.c. i 336 k.c. przez uznanie, że objęcie nieruchomości przez Skarb Państwa po przywróceniu posiadania właścicielce nie stanowiło posiadania samoistnego.

Przedstawiła również procesowy zarzut naruszenia art. 328 § 2, 232 i 233 § 1 k.p.c w odniesieniu do ustaleń sądowych potwierdzających objęcie w posiadanie oficyny przez M. W.

Skarb Państwa poparł skargę kasacyjną, natomiast pozostali uczestnicy wnieśli o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jest bezsporne, że postanowieniem z dnia 20 marca 1947 r. [sygn. akt Co (...)] Sąd Grodzki w O. przywrócił M. W. posiadanie nieruchomości położonej w O. przy ul. L.. Te zdarzenie prawne ma podstawowe znaczenie w rozpoznawanej sprawie, gdyż oznacza, że powyższa nieruchomość przestała być „majątkiem opuszczonym” w rozumieniu dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich Dz. U. Nr 13, poz. 87 -dalej „dekret z 8 marca 1946 r.”) i to niezależnie od tego, czy orzeczenie przywracające posiadanie zostało wykonane (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1994 r., III CZP 10/94, OSNC 1994, nr 9, poz. 174 oraz z dnia 13 czerwca 1995 r., II CRN 52/95, Lex 137787). W konsekwencji, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia z dnia 20 marca 1947 r., przedmiotowa nieruchomość mogła podlegać zasiedzeniu przez Skarb Państwa na ogólnych zasadach. Sąd Okręgowy uznał jednak, że nieuzasadnione przekonanie Skarbu Państwa o zawładnięciu tą nieruchomością w dniu 13 maja 1954 r. jako mieniem „opuszczonym” oznaczało zarazem, że posiadanie te nie było samoistne. Pogląd ten - na tle okoliczności faktycznych rozpoznawanej sprawy - może budzić wątpliwości. Wola posiadacza władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*) przejawia się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Przedsięwzięta w taki sposób dyspozycja posiadacza powinna odpowiadać dyspozycjom właściciela, chociażby posiadacz nie miał przekonania, że jest właścicielem. Świadomość „właścicielska” lub jej brak rzutuje wówczas na dobrą albo złą wiarę posiadania i w konsekwencji oddziałują tylko na długość okresów zasiedzenia. Utożsamianie świadomości posiadacza samoistnego wyłącznie ze „świadomością właścicielską” powodowałoby niedefiniowalność pojęcia „posiadacza samoistny w złej wierze” oraz eliminację art. 172 § 2 k.c (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 1987, z dnia 18 września 2003 r. I CK 74/02, Lex nr 141416 oraz z dnia 21 listopada 2008 r., V CSK 269/08, Lex nr 484725). Istotny jest w tej mierze faktyczny stosunek posiadacza do rzeczy; jeżeli traktuje ją jak własną, z nieograniczoną sferą dyspozycji, władanie rzeczą nabiera charakteru samoistnego. Przeważa przy tym w judykaturze obiektywne ujmowanie elementu animi, demonstrowane na zewnątrz (z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43). Na tle powyższych wskazań należałoby zanalizować sposób dyspozycji działką nr (...)/364 przez Skarb Państwa po 13 maja 1954 r.

Wyraźnie zastrzeżenia budzi natomiast pogląd, że nie istniały i nie zostały wykazane zdarzenia prawne po 13 maja 1954 r., które by potwierdziły samoistne posiadanie Skarbu Państwa. Otóż Sąd Okręgowy pominął - przy przyjęciu swojej koncepcji prawnej - treść art. 34 dekretu z 8 marca 1946 r. przewidującego zasiedzenie (przemilczenie) z mocy prawa przez Skarb Państwa nieruchomości opuszczonych po upływie 10 - letniego okresu przewidzianego w tym przepisie. Odwołanie się do określonej instytucji prawnej nie może być wybiórcze. Jeżeli Skarb Państwa był przeświadczony o objęciu w posiadanie nieruchomości opuszczonej, z przewidzianymi w dekrete z 8 marca 1946 r. ograniczeniami, to po dniu 31 grudnia 1955 r. nie istniały już przeszkody w uznaniu tego władztwa samoistne (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2005 r., V CK 664/04, Lex nr 180823 oraz z dnia 30 marca 2006 r., III CSK 153/05, Lex nr 398389).

Z przedstawionych przyczyn uzasadniona jest skarga kasacyjna w części dotyczącej zasiedzenia nieruchomości, na której usytuowany jest budynek mieszkalny. Nie można natomiast zgodzić się z zarzutami procesowymi, które podważają ustalenia sądowe dotyczące drugiego budynku posadowionego na działce nr (...)/364 (oficyny). Ustalenia te w sposób miarodajny, na podstawie wiarygodnych dowodów, potwierdzają objęcie oficyny w posiadanie i zarządzanie nią przez M. W.. Przedstawione w skardze kasacyjnej zarzuty procesowe dotyczące w istocie ustaleń faktycznych i oceny dowodów, co wyłącza ich skuteczność w postępowaniu kasacyjnym (art. 398³ § 3 k.p.c.). Oznacza to, że wnioskodawca nie wykazał przesłanek zasiedzenia co do tej części działki nr (...)/364, na której posadowiona jest oficyna, obejmującej również obszar niezbędny do korzystania z tego budynku. Sąd Okręgowy słusznie w związku z tym zauważył, że wniosek o zasiedzenie jest nieprecyzyjny, niedostosowany do istniejącej sytuacji faktycznej i prawnej. To jednak powoduje, że Sąd Najwyższy nie jest w stanie określić tej części zaskarżonego orzeczenia, którą można by uznać za trafną. Z tych względów zachodzi konieczność uchylecia postanowienia Sądu Okręgowego w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c i art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.