

Sygn. akt III CSK 124/10

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 4 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSA Maria Szulc

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta K. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa przy uczestnictwie W. P. i innych  
o stwierdzenie zasiedzenia,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 4 lutego 2011 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego  
z dnia 28 kwietnia 2009 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 25 września 2008 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. o stwierdzenie, że Skarb Państwa nabył

własności nieruchomości położonej w K. przy ul. S.[...], zabudowanej budynkiem mieszkalnym, przez zasiedzenie z dniem 12 października 1971 r.

Sąd ustalił, że postanowieniem z dnia 13 maja 1949 r. Sąd Grodzki – po rozpoznaniu wniosku Z. K. – orzekł wprowadzenie wymienionego wnioskodawcy w posiadanie nieruchomości w K. przy ul. S.[...], z równoczesnym zabezpieczeniem roszczeń Skarbu Państwa z tytułu nakładów przez wpis hipoteki kaucyjnej. Postanowieniem z dnia 8 sierpnia 1950 r. wymieniony Sąd Grodzki stwierdził, że spadkobiercą zmarłych w B. dnia 9 maja 1946 r. S. vel A. L. i R. K. jest Z. K.

Postanowieniem z dnia 24 lipca 2006 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że spadkobiercami zmarłego dnia 6 listopada 2006 r. Z. K. są R. K., A. K. i S. S. po  $\frac{1}{3}$  każdy z nich. Spadek po zmarłej dnia 6 marca 2000 roku R. K. nabyli natomiast A. K. i S. S. po  $\frac{1}{2}$  każdy z nich.

W latach 50. 60. i 70. XX wieku nieruchomościami porzuconymi, oddanymi w zarząd na zlecenie właścicieli oraz nieruchomościami, których właściciele byli nieznani, zarządzały państwowe jednostki organizacyjne. W tym okresie właściciele nieruchomości przekazywali budynki w administrację państwową z powodu trudności związanych z ich zarządzaniem. Właściciele nie mogli według własnego uznania ustalać czynszu ze względu na obowiązujące unormowania ustawowe. Brakowało materiałów budowlanych. Większe możliwości ich uzyskania niż prywatni właściciele miały przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej. W latach 70. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Ś.” w K. zarządzało zarówno nieruchomościami państwowymi, jak i prywatnymi. Pod koniec lat 70. w jego zarządzie znajdowało się od 800 do 1200 nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych (obecnie jest ich około 400).

Państwowe jednostki organizacyjne, a następnie jednostki Gminy Miejskiej K. zarząd nieruchomościami – niezależnie od tego, czy stanowiły one własność państwową, gminną bądź prywatną – sprawowały tak samo. Remonty wykonywano przede wszystkim w budynkach prywatnych, ponieważ one były w gorszym stanie niż nieruchomości państwowe. Od 1995 r. przeprowadzenie remontu nieruchomości prywatnej było uzależnione od możliwości sfinansowania go

wpływami z czynszu. Remonty nieruchomości państwowych i gminnych były natomiast finansowane przez Gminę Miejską K.

J. W. i M. D., pracujące w jednostkach zarządzających sporną nieruchomością, uważały, że wymieniona nieruchomość pozostaje w zarządzie państwowym. Nie ustalano, czy została ona nabyta przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia.

W prowadzonej dla spornej nieruchomości księdze wieczystej Kw nr [...] wpisano – na podstawie wykazu zaległości podatkowej SPD Nr [...]– hipotekę przymusową zabezpieczającą zaległości podatkowe od wzbogacenia wojennego za 1949 r. A. L. i R.y K.

Skarb Państwa ponosił wydatki związane z remontami spornej nieruchomości i należne opłaty (m.in. za media i z tytułu utrzymania stanu technicznego budynku i znajdujących się w nim lokali). W latach 50. zlikwidowano ubikacje na ganku, drewniane schody i ganki. Przeprowadzono remont instalacji kanalizacyjnej i zrobiono ubikacje w mieszkaniach. Wyremontowano elewację od ulicy i wymieniono stolarkę okienną. Zdun zrobił piece. W latach 60. i 70. wymieniono instalację gazową. Od 1988 r. naprawiano przeciekający dach i wymieniono rynny, poprawiono elewację, wymieniono dwie bramy, balkony od podwórza i otynkowano elewację od podwórza.

Decyzją z dnia 10 stycznia 1969 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Stare Miasto w K. ustaliło – na podstawie art. 2, 3, 7, 9 ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz wykańczaniu budowy i nadbudowy budynków mieszkaniowych (Dz. U. Nr 27, poz. 166; dalej: „ustawa o remontach i odbudowie”) – koszty remontu spornej nieruchomości w wysokości 75 592 zł i stwierdziło, że przytoczona decyzja stanowi podstawę wpisu hipoteki przymusowej w celu zabezpieczenia wierzytelności Skarbu Państwa (art. 9 ust. 3 ustawy o remontach i odbudowie). Hipoteka została wpisana.

Decyzją z dnia 17 stycznia 1977 r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej – na podstawie przepisów wymienionych w przytoczonej już decyzji – ustaliło koszty remontu spornej nieruchomości w wysokości 53 822 zł. Na

podstawie tej decyzji również została wpisana hipoteka przymusowa zabezpieczająca wierzytelność Skarbu Państwa.

Z wymienionych decyzji wynika, że wśród osób, którym je doręczano, jest także właściciel nieruchomości.

W 1999 r. w nieruchomości odłączono gaz z powodu złego stanu kominów. Kurator spadku Z. Z. wystąpił o wyrażenie zgody na ustanowienie hipoteki w celu zabezpieczenia środków pieniężnych na remont instalacji gazowej i wentylacyjnej. Jednostki zajmujące się zarządem nieruchomościami nie chciały – z powodu niejasnej sytuacji prawnej nieruchomości – wyłożyć pieniędzy na remont. Gmina Miejska K. we wniosku o ustanowienie kuratora podała, że zarządza sporną nieruchomością na podstawie przepisów regulujących prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia.

Jednostki administrujące sporną nieruchomością wyrażały zgodę na zameldowanie osób w lokalach mieszkalnych, na zamianę i przydział lokalu. Zawierały także umowy najmu i pobierały czynsz. Sporządzały inwentaryzację obejmującą wyposażenie i stan techniczny urządzeń. Protokołem z dnia 21 czerwca 2006 r. Gmina Miejska K. przekazała kuratorowi spadku A. D. zarząd sporną nieruchomością.

Sąd Rejonowy uznał, że ocena, czy Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości dotyczy okresu władania nieruchomości od chwili przywrócenia jej posiadania Z. K. Powołując się na uchwałę całej Izby Cywilnej Sąd Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 (OSNC 2008, nr 5, poz. 43), Sąd nie podzielił zarzutu uczestników postępowania, że Skarb Państwa nie mógł nabyć własności spornej nieruchomości przez zasiedzenie, ponieważ wszedł w jej posiadania w drodze czynności władczych.

Oceniając charakter posiadania przez wnioskodawcę spornej nieruchomości, Sąd miał na względzie, że w okresie od wprowadzenia publicznej gospodarki lokalami do co najmniej 1989 r. sytuacja społeczno-ekonomiczna uniemożliwiała właścicielom nieruchomości wykonywanie praw związanych z nieruchomościami zabudowanymi budynkami wielomieszkaniowymi. Przychody przynoszone przez te nieruchomości nie tylko nie dawały zysku, ale nawet nie wystarczały na utrzymanie

nieruchomości. W warunkach gospodarki nakazowo-rozdzielczej właściciel nie miał możliwości nabycia materiałów i wykonania usług niezbędnych do utrzymania budynku w stanie niepogorszonym. Takie możliwości miały natomiast jednostki państwowe zarządzające nieruchomościami wielomieszkaniowymi. W konsekwencji tego stanu rzeczy wprowadzono możliwość objęcia zarządem państwowym także nieruchomości prywatnych najpierw na podstawie art. 70 ustawy z dnia 30 października 1959 r. – Prawo lokalowe (tekst jedn.: Dz. U. z 1962 r., Nr 47, poz. 227 ze zm.; dalej – „Prawo lokalowe z 1959 r.”) i 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.; dalej: „rozporządzenie z 1959 r.”), a następnie na podstawie art. 25 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (tekst jedn.: Dz. U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm., dalej: „Prawo lokalowe z 1974 r.”) i 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; dalej – „rozporządzenie z 1974 r.”). Ustanowiony i wykonywany zgodnie z tymi przepisami zarząd nie może być jednak traktowany jako samoistne posiadanie, albowiem wykonywane w jego ramach czynności nie były podejmowane na rzecz i w interesie Skarbu Państwa.

Wprawdzie sporna nieruchomość nie została objęta zarządem państwowym (nie ma decyzji o przejęciu jej w zarząd), jednakże nieustanowienie takiego zarządu – zdaniem Sądu – nie przesądza kwestii kwalifikacji charakteru posiadania Skarbu Państwa. Gdyby się bowiem okazało, że wykonywane przez Skarb Państwa czynności w stosunku do spornej nieruchomości odpowiadały zarządowi państwowemu, to należałoby przyjąć, że wymieniona nieruchomość podlegała – mimo braku podstawy prawnej w postaci decyzji administracyjnej – zarządowi państwowemu w rozumieniu przytoczonych przepisów. W konsekwencji domniemanie z art. 339 i art. 298 Prawa rzeczowego zostałoby obalone, albowiem Skarb Państwa – ze względu na wykonywanie czynności właściwych zarządowi państwowemu – nie byłby samoistnym posiadaczem, a podmiotem wykonującym

czynności na rzecz i w interesie innych osób, a więc dzierżycielem w rozumieniu art. 338 k.c. i art. 297 Prawa rzeczowego.

Zdaniem Sądu Rejonowego Skarb Państwa, a następnie Gmina Miejska K. byli – na co wskazuje zebrany w sprawie materiał – jedynie dzierżycielami spornej nieruchomości. Pracownicy jednostek organizacyjnych Skarbu Państwa, a następnie Gminy Miejskiej K. (J. W. i M. D.) pozostawały w przekonaniu, że sporna nieruchomość jest objęta zarządem państwowym. Również nie ma podstaw do stwierdzenia, że kierownicy tych jednostek organizacyjnych S. M. i i Z. T. uważali, iż Skarb Państwa włada nieruchomością jak właściciel. Nawiązując do wpisania hipotek przymusowych, Sąd uznał, że decyzja o ich wpisaniu świadczy o tym, że Skarb Państwa podejmował remonty w zastępstwie właściciela. Tej oceny nie zmienia – zdaniem Sądu – okoliczność, że obowiązek wpisu hipoteki wynikał z przepisów ustawy.

O tym, że Skarb Państwa nie miał woli władania nieruchomością jak właściciel świadczy również to, że w jednostkach organizacyjnych zajmujących się zarządem nieruchomościami – co wynika z zeznań świadków – nigdy nie była podejmowana kwestia zasiedzenia spornej nieruchomości. Stanowisko jednostek organizacyjnych Gminy Miasta K. w związku z potrzebą wykonania remontu nieruchomości świadczy też o tym, że jeszcze wówczas panowało przekonanie, że sporna nieruchomość nie stanowi własności ani Skarbu Państwa, ani Gminy. Dowodem, że Gmina Miejska K. nie uważała się za władającą nieruchomością we własnym imieniu jest fakt wydania nieruchomości kuratorowi spadku.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił apelację Skarbu Państwa, dzielając ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik Skarbu Państwa zarzucił naruszenie art. 339 w związku z art. 6 k.c., art. 172 § 1 w związku z art. 336 k.c. oraz art. 234 k.p.c. Powołując się na te podstawy, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma ocena charakteru władania przez wnioskodawcę nieruchomością stanowiącą przedmiot zasiedzenia –

czy było to posiadanie samoistne, czy dzierżenie. Niezbędną przesłanką zasiedzenia nieruchomości jest bowiem samoistne posiadanie nieruchomości przez czas określony w ustawie (art. 172 k.c.). Samoistnym posiadaczem rzeczy – zgodnie z art. 336 k.c. – jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Treść posiadania samoistnego oprócz elementu faktycznego władania rzeczą (*corpus*) określa również element woli – zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel (*animus rem sibi habendi cum animo domini*).

Z przewidzianego w art. 339 k.c. domniemania prawnego wynika, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Zatem w świetle tak sformułowanego domniemania dla ustalenia, że osoba, która faktycznie włada rzeczą, jest posiadaczem samoistnym wystarczy (jako przesłanka domniemania) dowód faktycznego władania rzeczą (*corpus*). Na kwestionującego samoistne posiadanie przechodzi natomiast – zgodnie z art. 6 k.c. – ciężar obalenia tego domniemania, w szczególności braku elementu woli. Domniemanie samoistnego posiadania, wynikające z wyżej przytoczonego przepisu, obowiązuje od chwili wejścia w życie Kodeksu cywilnego. Wcześniej, art. 298 dekretu z dnia 11 października 1949 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319; dalej – „pr. rzecz.”) zawierał szersze domniemanie, albowiem stanowił, że osoba która włada rzeczą faktycznie, jest posiadaczem. Zaskarżone postanowienie – wbrew zarzutowi skarżącego – nie zostało wydane z naruszeniem przytoczonego w skardze kasacyjnej przepisu dotyczącego domniemania posiadania samoistnego, jak również regulującego ciężar dowodu. Wspomniane domniemanie ma charakter domniemania wzruszalnego. Opierając się na zebranych w sprawie materiale, Sąd trafnie przyjął – w konsekwencji obalenia wspomnianego domniemania – że władanie przez wnioskodawcę sporną nieruchomości nie było posiadaniem, lecz dzierżeniem.

Z art. 338 k.c., a wcześniej z art. 297 pr. rzecz. wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz włada faktycznie rzeczą za kogo innego (*animus possidendi rem pro alieno, animum detendi*). Również na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się faktyczne władanie rzeczą (*corpus*), które przedstawia się – na zewnątrz – tak samo, jak posiadanie. Z tego względu wykazywanie przez wnioskodawcę, że

sposób jego władania sporną nieruchomością, polegający na wydawaniu decyzji o przydziale lokalu, zawieraniu umów najmu, pobieraniu czynszu i wykonywaniu remontów, dopowiadał władaniu wykonywanemu przez właściciela, nie wyłączało możliwości przyjęcia przez Sąd, że wnioskodawca był jedynie dzierżycielem. Tak niewątpliwie było w początkowym okresie władania sporną nieruchomością wykonywanego na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87). W orzecznictwie ugruntował się bowiem pogląd, że faktyczne władanie Skarbu Państwa wykonywane na podstawie przepisów przytoczonego dekretu było władaniem za właściciela lub posiadacza, nie było więc posiadaniem w rozumieniu prawa cywilnego (por. uchwałę Izby Cywilnej z dnia 24 maja 1956, z uzupełnieniem wprowadzonym uchwałą z dnia 26 października 1956 r., 1 CO 9/56, OSN 1957, nr 1, poz. 1, i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2005 r., V CK 664/04, niepubl.).

Stwierdzenie, że wnioskodawca od objęcia spornej nieruchomości w faktyczne władanie nie był jej posiadaczem nie wykluczało możliwości późniejszej zmiany charakteru władania tą nieruchomością z dzierżenia na posiadanie samoistne. W naszym prawie nie obowiązuje bowiem zasada wyrażona w rzymskiej paremii *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*. Kierunek woli dzierżyciela może zatem ulec zmianie w toku dzierżenia. Władający faktycznie rzeczą zmianę dzierżenia w posiadanie musi jednak zmanifestować w sposób zauważalny dla otoczenia, podobnie jak w wypadku zamiany charakteru posiadania rzeczy z posiadania zależnego na samoistne (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 13 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 1971, nr 11, poz. 207, z dnia 17 grudnia 1999 r., III CKN 9/99 i z dnia 29 września 2004 r., II CK 550/03, niepubl.). W okolicznościach sprawy zmiana dzierżenia spornej nieruchomości przez wnioskodawcę mogła nastąpić w związku z wprowadzeniem – na podstawie postanowienia Sądu Grodzkiego z dnia 13 maja 1949 r. – Z. K. w posiadanie tej nieruchomości. Sąd Okręgowy dostrzegł tę okoliczność. Uznał jednak, że również w tym wypadku działające na rzecz wnioskodawcy domniemanie przewidziane w art. 339 k.c. obalają dokonane w sprawie ustalenia dotyczące władania sporną nieruchomością przez wnioskodawcę po wydaniu przytoczonego postanowienia z dnia 13 maja 1949 r. Chodzi o obciążenie spornej



nieruchomości hipotekami przymusowymi w celu zabezpieczenia wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu remontu spornej nieruchomości.

Trafnie Sąd Okręgowy uznał, że samo wydanie przez Sąd Grodzki postanowienia z dnia 13 maja 1949 r. nie oznaczało automatycznego przekształcenia się dzierżenia spornej nieruchomości przez wnioskodawcę w posiadanie samoistne. Wydanie tego postanowienia spowodowało niewątpliwie upadek podstawy władania nieruchomością opartej na przepisach dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Z wiążących w postępowaniu kasacyjnym ustaleń faktycznych nie wynika, aby wnioskodawca po wydaniu wspomnianego postanowienia podejmował działania faktyczne świadczące o zmianie charakteru władania sporną nieruchomością z dzierżenia na władanie właścicielskie. Takiego skutku nie można wiązać – wbrew stanowisku skarżącego – z wykonywanymi przez wnioskodawcę remontami nieruchomości. Przeznaczone na te remonty państwowe środki finansowe, zostały uznane – co nie jest kwestionowane – za wierzytelność Państwa podlegającą hipotecznemu zabezpieczeniu na spornej nieruchomości. Podstawę wpisu hipoteki przymusowej stanowiła – zawierająca ustalenie wysokości wierzytelności – prawomocna decyzja administracyjna.

Dla oceny charakteru władania sporną nieruchomością przez wnioskodawcę istotne znaczenie ma podstawa prawna wydania wspomnianej decyzji i żądania dokonania wpisu hipoteki przymusowej. Z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że stanowiły ją przepisy ustawy o remontach i odbudowie (art. 2, 3, 7, 9). Ich analiza wskazuje, że regulowały one dokonywanie w budynkach stanowiących m.in. własność osób fizycznych – za właściciela budynku – robót określonych w art. 2 ustawy o remontach i odbudowie ze środków państwowych. Dlatego środki finansowe, wydatkowane na te roboty, stanowiły wierzytelność Skarbu Państwa podlegającą zabezpieczeniu hipotecznemu na remontowanej nieruchomości. Z wiążących w postępowaniu kasacyjnym ustaleń wynika, że wierzytelność z tytułu poniesionych wydatków na remont spornej nieruchomości została ustalona decyzją administracyjną, która stanowiła podstawę wpisu hipoteki przymusowej. Okoliczności te mają decydujące znaczenia – jak trafnie przyjął Sąd

Okręgowy – dla ustalenia charakteru władania sporną nieruchomością przez wnioskodawcę: czy było to władanie właścicielskie, czy dzierżenie.

W wypadku badania charakteru władania rzeczą przez Skarb Państwa powstaje kwestia metody ustalenia elementu woli władania rzeczą przez ten podmiot dla siebie jak właściciel. Zamiar posiadania rzeczy przez posiadacza można wykazać jedynie pośrednio przez analizę zewnętrznych zachowań posiadacza wobec znajdującej się w jego faktycznym władaniu rzeczy. W wypadku Skarbu Państwa metoda ta może zawodzić, albowiem niekiedy władanie cudzą rzeczą przez Skarb Państwa w rzeczywistości nie ma, choć jego zachowania odpowiadają treści władania rzeczą przez właściciela, charakteru posiadania w rozumieniu prawa cywilnego. Przykładem 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 poniemieckich, rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy i 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. W wymienionych wypadkach władanie nieruchomością przez Skarb Państwa, mimo że odpowiadało treścią faktycznemu władaniu nieruchomością przez właściciela lub posiadacza, nie było posiadaniem samoistnym (por. uchwały Sądu Najwyższego; Izby Cywilnej z dnia 24 maja 1956 r., z uzupełnieniem wprowadzonym uchwałą z dnia 6 października 1956 r., 1 C0 9/56, siedmiu sędziów z dnia 8 grudnia 1987 r., III CZP 47/87, OSNC 1988, nr 7-8, poz. 91, z dnia 18 listopada 1992 r., III CZP 133/92, OSP 1993, nr 7-8, poz. 153). O charakterze władania nieruchomością przez Skarb Państwa – czy było to posiadanie, czy dzierżenie – nie przesądzała ocena zewnętrznych form władania nieruchomością, lecz analiza podstawy prawnej tego władania, która wskazywała, że Skarb Państwa włada nieruchomością w imieniu właściciela lub posiadacza, a zatem bez zamiaru posiadania nieruchomości dla siebie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2010 r., III CSK 174/09, niepubl.). Skoro zatem

podstawę prawną wydanych – w niniejszej sprawie – decyzji administracyjnych o zabezpieczeniu hipotecznym wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu wydatkowanych na remonty spornej nieruchomości państwowych środków finansowych oraz złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej stanowiły przepisy prawa regulujące wykonywanie remontów przez Skarb Państwa za właścicieli lub zarządców nieruchomości, to okoliczność ta ma – wbrew stanowisku skarżącego – decydujące znaczenie dla oceny istnienia bądź braku woli posiadania przez wnioskodawcę spornej nieruchomości dla siebie. Ustanowienie na wniosek władającego sporną nieruchomością Skarbu Państwa hipotek przymusowych świadczy też – co trafnie podniósł Sąd – nie tylko o zamiarze odzyskania przez Skarb Państwa środków finansowych wydatkowanych na remont nieruchomości od właściciela lub zarządcy nieruchomości, ale także o tym, że Skarb Państwa wydatkował te środki w imieniu i na rachunek właściciela nieruchomości, a nie w ramach władania nieruchomością dla siebie jak właściciel. Nie można zatem podzielić stanowiska skarżącego, że wpis hipotek przymusowych zabezpiecza jedynie zwrot państwowych środków finansowych i świadczy, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości w złej wierze.

Reasumując, z powyższych względów należało uznać – wbrew zarzutowi skarżącego – że przewidziane w art. 339 k.c. domniemanie zostało obalone z poszanowaniem zasady ciężaru dowodu (art. 6 k.c.). Nie uwzględniając tego domniemania, Sąd nie naruszył zatem art. 234 k.p.c. W konsekwencji nieuzasadniony okazał się również zarzut naruszenia art. 172 § 2 k.c. w związku z art. 336 k.c., albowiem nie ma podstaw do przyjęcia, że wnioskodawca był samoistnym posiadaczem w złej wierze spornej nieruchomości.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).

