

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta K.  
przy uczestnictwie Beaty P. kuratora spadku po Bajli M.  
o zasiedzenie,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 30 czerwca 2011 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego  
z dnia 10 września 2010 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od wnioskodawcy Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. na rzecz uczestnika Beaty P. - kuratora spadku po Bajli M. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z 22 kwietnia 2010 r., wydanym w sprawie z wniosku Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta K. przy uczestnictwie kuratora spadku po Bajli M. - Beaty P., Sąd Rejonowy stwierdził, że Skarb Państwa z dniem 1 sierpnia 1977 r. nabył własność nieruchomości złożonej z działki nr 43 w K. obręb 3, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. S. nr 21, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr /.../.

Sąd Rejonowy ustalił, że Bajla M. ujawniona jest w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości złożonej z działki nr 43 obręb 3, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. S. nr 21. W 1946 r. przed Sądem Okręgowym toczyła się sprawa z wniosku Bajli M. o wydanie tej nieruchomości. Zostało ono zakończone 19 lutego 1947 r. zawarciem ugody. Po wojnie zarząd budynkiem sprawowały kolejno Okręgowy Urząd Likwidacyjny, Miejski Zarząd Nieruchomości Opuszczonych i Porzuconych, Zarząd Nieruchomości Miejskich, Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej i Zarząd Budynków Komunalnych. Zarządcy budynku prowadzili książki meldunkowe oraz sporządzali karty ewidencyjne lokali dla celów kwaterunkowych. Skarb Państwa wykonywał w budynku naprawy bieżące, konserwacje, remonty kapitalne, a swoje wierzytelności z tytułu wydatków poczynionych na remonty budynku zabezpieczył hipoteką przymusową. Lokatorzy, którzy zamierzali wykonywać remonty w zajmowanych mieszkaniach zwracali się o zgodę do zarządcy budynku. W przekonaniu lokatorów właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy wskazał, że Skarb Państwa objął nieruchomość we władanie samowolnie, nie w oparciu o akt administracyjny, a w związku z bezczynnością właściciela. Bajla M. po przywróceniu jej w 1947 r. posiadania nieruchomości nie wykonywała w stosunku do nieruchomości żadnych aktów świadczących o posiadaniu. Skarb Państwa władał zatem całą nieruchomością w sposób samodzielny i niezależny od woli właścicieli, a działania które podejmował odpowiadały dyspozycjom właściciela i jednocześnie wyrażały po jego stronie wolę władania rzeczą jak właściciel. Także osoby trzecie uważały Skarb Państwa za właściciela nieruchomości. Zabezpieczenie przez Skarb Państwa wierzytelności

o zwrot wydatków poczynionych na remont budynku przez wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wynikało z obowiązujących przepisów prawa i było czynnością rutynową, a jej dokonanie nie oznacza, że Skarb Państwa nie miał woli władania nieruchomością dla siebie. Skarb Państwa był przy tym w złej wierze, miał bowiem świadomość, że nie jest właścicielem nieruchomości, a zatem nabył własność z upływem trzydziestoletniego terminu władania nieruchomością jak właściciel. Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał przepisy art. 298 dekretu z 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319; dalej: pr. rzecz.) oraz art. 172 k.c., a co do kosztów postępowania - art. 520 § 1 k.p.c.

Postanowieniem z 10 września 2010 r. Sąd Okręgowy w uwzględnieniu apelacji uczestniczki zmienił postanowienie Sądu Rejonowego z 22 kwietnia 2010 r. w ten sposób, że wniosek oddalił i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy uznał za własne. Z odwołaniem się do zeznań poszczególnych lokatorów mieszkań w kamienicy przyjął jednak, że przekonanie o przysługiwaniu Skarbowi Państwa własności nieruchomości nie było powszechne. Niektórzy lokatorzy za właściciela nieruchomości uważali Gminę, ale w większości zdawali sobie sprawę, że nieruchomość miała prywatnego właściciela. Budynek przy ul. S. nr 21 przez długi czas figurował w wykazie nieruchomości zarządzanych przez jednostki państwowe z adnotacją że właściciel jest nieznan z miejsca pobytu. Lokatorzy, którzy starali się o wykupienie na własność mieszkań zbierali informacje na temat właścicielki nieruchomości Bajli M. Sąd Okręgowy ustalił nadto, że 21 lutego 1955 r. w lwh 35 wpisana została hipoteka przymusowa do kwoty 32.943 zł na rzecz Skarbu Państwa na podstawie wykazu zaległości podatkowych sporządzonego 31 stycznia 1955 r. przez Prezydium Miejskiej Rady Narodowej.

Sąd Okręgowy podzielił zarzut apelującej, że Sąd Rejonowy nie sprecyzował daty, od której miał biec 30-letni termin zasiedzenia nieruchomości, zakończony z dniem 1 sierpnia 1977 r. Przyjęcie, że posiadanie samoistne wnioskodawcy rozpoczęło się z końcem lipca 1947 r., gdy właścicielka nie objęła nieruchomości

w posiadanie wymagało wykazania, że w tym czasie nastąpiło jakieś zdarzenie świadczące o dostrzegalnej dla innych osób zmianie charakteru działań Skarbu Państwa podejmowanych w stosunku do nieruchomości, której dotyczy wnioski. Powinno z niego wynikać, że Skarb Państwa już nie włada nieruchomością w zastępstwie nieobecnego właściciela, lecz we własnym imieniu i dla siebie. Przez samo zawarcie ugody dotyczącej przywrócenia posiadania właścicielowi władztwo faktyczne Skarbu Państwa nad nieruchomością nie mogło przekształcić się w jej posiadanie, a w sprawie brak jest dowodów na to, by taka zmiana nastąpiła. Z faktu nadzorowania najmów lokali w kamienicy i podejmowania decyzji o remontach nie można wysnuć wniosku, że Skarb Państwa władał nieruchomością jak właściciel.

Wprawdzie w odniesieniu do nieruchomości przy ul. S. nr 21 nie została wydana decyzja właściwego do spraw gospodarki mieszkaniowej organu prezydium rady narodowej o jej przejęciu w zarząd państwowy w trybie rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy. Nie wystarczy to jednak do przyjęcia, że Skarb Państwa władał nieruchomością jak właściciel. Posiadaczem nieruchomości jest bowiem ten, kto nią faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie. Element *animus possidendi* w praktyce wymaga obiektywizacji, a zatem świadczą o nim okoliczności zewnętrzne. Nie można twierdzić, iż Skarb Państwa uważał się za właściciela nieruchomości, skoro zabezpieczył hipoteką roszczenia w stosunku do nieobecnego właściciela o zwrot wydatków na remonty przeprowadzone w budynku. Działanie to świadczyło o władaniu nieruchomością za właściciela, a nie jak właściciel. Władanie nieruchomością przez Skarb Państwa było charakterystyczne dla okresu publicznej gospodarki lokalami (wynajmowanie lokali znajdujących się na nieruchomości i pobieranie czynszów od lokatorów), było zatem faktycznym zarządem sprawowanym za właściciela. 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.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego z 10 września 2010 r. złożył wnioskodawca. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2

k.p.c. zarzucił, że zaskarżone postanowienie zapadło z naruszeniem art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a polegało na nieuwzględnieniu przy orzekaniu domniemania prawnego z art. 339 k.c., mimo nieobalenia go przez uczestniczkę. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił, że zaskarżone postanowienie zapadło z naruszeniem prawa materialnego: - art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 298 pr. rzecz. w zw. z art. 4 ustawy z 18 lipca 1950 r. - Przepisy ogólne prawa cywilnego (Dz. U. Nr 34, poz. 311), a także art. 298 pr. rzecz. w zw. z art. 7 przepisów ogólnych prawa cywilnego, przez niewłaściwe zastosowanie; - art. 336 k.c. w zw. z art. 296 § 1 pr. rzecz. oraz art. 338 k.c. w zw. z art. 297 pr. rzecz. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że zespół czynności podejmowanych przez Skarb Państwa w ramach gospodarowania nieruchomością, której Skarb Państwa nie objął w przymusowy zarząd państwowy, to jest wynajem lokali w budynku, meldowanie lokatorów, wykonywanie udokumentowanych remontów oraz bieżąca administracja i utrzymanie budynku bez zgody i wiedzy właścicieli nieruchomości, a także pobieranie czynszów na rachunek Skarbu Państwa, uiszczanie należności związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, świadczy o tym, że wnioskodawca był jedynie dzierżycielem (bądź posiadaczem zależnym) nieruchomości; - 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 pr. rzecz. w zw. z art. XLI § 2 ustawy z 23 kwietnia 1946 r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94) przez niezastosowanie, w związku z przyjęciem, że złożenie przez posiadacza wniosku o wpis hipoteki w trybie ustawy z 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków (Dz. U. z 1968 r. Nr 36, póź. 249 ze zm.) na nieruchomości, wobec której nie wydano na podstawie przepisów § 2 i 4 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237 ze zm.) decyzji o przejęciu w zarząd państwowy, świadczy o braku po stronie wnioskodawcy woli władania nieruchomością dla siebie, a tym samym wyklucza samoistny charakter posiadania nieruchomości w sytuacji, gdy wierzytelność powstała z mocy prawa, a wnioskodawca nie podejmował żadnych działań celem jej wyegzekwowania.

Skarżący wniósł o uchylenie i zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie apelacji względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Uczestniczka wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zgłoszony przez skarżącego na rozprawie wniosek o przekazanie przez Sąd Najwyższy do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi pytania prawnego o treści: „czy złożenie przez posiadacza nieruchomości wniosku o wpis hipoteki na tej nieruchomości na swoją rzecz wyklucza samoistny charakter jego posiadania niezależnie od innych zachowań posiadacza wskazujących na wolę władania nieruchomością jak właściciel, a w szczególności czy złożenie wniosku o wpis hipoteki przymusowej w celu zabezpieczenia wierzytelności Państwa na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy z 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków (tekst jedn. Dz. U. z 1968 r. Nr 36, poz. 249) wyklucza samoistny charakter posiadania Skarbu Państwa”, nie został uwzględniony z uwagi na brak ku temu podstaw przewidzianych w art. 398<sup>17</sup> § 1 k.p.c.

2. Stosownie do art. 234 k.p.c. domniemania ustanowione przez prawo (domniemania prawne) wiążą sąd; mogą być jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza. Artykuł 339 k.c. ustanawia domniemanie, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest jej posiadaczem samoistnym. Domniemanie samoistnego posiadania, wynikające z art. 339 k.c., obowiązuje od chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego. Wcześniej, art. 298 pr. rzecz. przewidywał domniemanie, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest jej posiadaczem. Z odwołaniem się do obu tych przepisów wnioskodawca objaśniał swój status, jako władającego nieruchomością, której dotyczył wniosek o stwierdzenie zasiedzenia. W celu zastosowania wobec niego domniemania przewidzianego przez art. 339 k.c. wnioskodawca miał obowiązek wykazać, że władał nieruchomością, której dotyczy wniosek przez czas konieczny do zasiedzenia. Domniemanie przewidziane przez art. 339 k.c., tak samo jak domniemanie przewidziane przez 298 pr. rzecz., ma charakter wzruszalny, a zatem Sądy obu instancji mogły prowadzić dowody zmierzające do wykazania

okoliczności przeciwnych niż objęte treścią domniemania. Skoro wyniki postępowania dowodowego świadczą o tym, że władanie przez wnioskodawcę nieruchomości, której dotyczy wniosek miało charakter władania nią za nieobecnego właściciela, nie zaś w swoim imieniu i na swoją rzecz, to uznać trzeba, iż domniemanie z art. 339 k.c. zostało przez uczestniczkę obalone. Z powyższych względów za nieuzasadniony należy uznać zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy 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.

3. Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności nieruchomości w związku z jej posiadaniem samoistnym przez oznaczony w ustawie okres (art. 172 k.c.). Posiadaczem samoistnym rzeczy - jak stanowi art. 336 k.c. - jest ten kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Dla zakwalifikowania posiadania nieruchomości jako samoistnego konieczne jest faktyczne władanie rzeczą (*corpus*), które treścią odpowiada faktycznemu władztwu nad rzeczą wykonywanemu przez właściciela, oraz istnienie elementu woli - zamiaru posiadania rzeczy dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). Element psychiczny pozwala na odróżnienie posiadania (art. 336 k.c.), zarówno samoistnego (władanie nieruchomością jak właściciel), jak i zależnego (władanie nieruchomością jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca itp.), od dzierżenia (władanie nieruchomością za kogoś innego – art. 338 k.c.). 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 kogoś innego (*animus possidendi rem pro alieno, animum detendi*). Również na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się faktyczne władanie rzeczą (*corpus*), które manifestuje się na zewnątrz tak samo jak posiadanie.

Po zakończeniu wojny jednostki organizacyjne Skarbu Państwa władają nieruchomością przy ul. S. nr 21 na podstawie dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87). W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że faktyczne władanie Skarbu Państwa wykonywane na podstawie przepisów tego dekretu było władaniem za właściciela lub posiadacza, nie było więc posiadaniem w rozumieniu prawa cywilnego (por. uchwałę Izby

Cywilnej z 24 maja 1956, z uzupełnieniem wprowadzonym uchwałą z 26 października 1956 r., 1 CO 9/56, OSN 1957, nr 1, poz. 1, postanowienie Sądu Najwyższego z 24 maja 2005 r., V CK 664/04, nie publ.).

Przyjęcie, że od chwili objęcia nieruchomości w faktyczne władanie wnioskodawca nie był jej posiadaczem nie eliminowało możliwości późniejszej zmiany charakteru władania tą nieruchomością z dzierżenia w posiadanie, w tym też samoistne. 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. postanowienia Sądu Najwyższego: z 13 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 1971, nr 11, poz. 207; z 17 grudnia 1999 r., III CKN 9/99, nie publ.; z 29 września 2004 r., II CK 550/03, nie publ.). Zmiana dzierżenia nieruchomości przez wnioskodawcę w posiadanie mogła nastąpić w związku z przywróceniem posiadania nieruchomości podlegającej przepisom dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich (por. postanowienia SN: z 4 stycznia 1966 r., III CR 164/65, PUG z 1996, nr 7, poz. 242; z 14 czerwca 1996 r., II CRN 15/96, niepubl.). Ocena władania jako posiadania samoistnego, stanowiącego przesłankę zasiedzenia nieruchomości, nie jest uzależniona od okoliczności uzyskania przez Skarb Państwa władania rzeczą (w ramach *imperium* czy *dominium*), lecz wyłącznie od sposobu władania rzeczą, jest zatem oceniania w kontekście przesłanek określonych w art. 336 k.c., czyli władztwa nad rzeczą i woli władania rzeczą dla siebie (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 26 października 2007 r., III CZP 30/07 OSNC 2008, Nr 5, poz. 43).

Wnioskodawca twierdził, że od 1947 r. jego jednostki organizacyjne władały nieruchomością, której dotyczy wnioski, a - w świetle art. 339 k.c. - władanie to przemawia za przypisaniem mu statusu posiadacza samoistnego nieruchomości. Uczestniczka zaprzeczyła temu, by władanie nieruchomością przez wnioskodawcę miało cechy posiadania samoistnego. W tej sytuacji zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miała ocena charakteru władania nieruchomością przez

Skarb Państwa od lipca 1947 r. i zakwalifikowanie go jako posiadania samoistnego, zależnego względnie dzierżenia.

Władanie nieruchomością przez Skarb Państwa można by zakwalifikować jako posiadanie samoistne w rozumieniu art. 336 k.c., gdyby miało ono treść przewidzianą tym przepisem, charakteryzującą się takim władztwem 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 swobodnym dysponowaniem nią. Rzeczywista wola posiadacza, która decyduje o charakterze posiadania wynika z manifestowania na zewnątrz aktów władania rzeczą, które w ocenie osób trzecich stanowią przejaw właścicielskiego zachowania. Istotne jest zatem postrzeganie posiadacza przez otoczenie jako właściciela.

W rozstrzyganej sprawie ocenie podlegało władanie nieruchomością przez wnioskodawcę datujące się – według twierdzeń wniosku - od lipca 1947 r. Za prawidłową należy uznać ocenę Sądu Okręgowego, że samo zawarcie ugody w sprawie o przywrócenie posiadania właścicielce nie musiało oznaczać automatycznego przekształcenia się dzierżenia nieruchomości w posiadanie samoistne Skarbu Państwa. Właścicielka nieruchomości przy ul. S. nr 21, o której istnieniu Skarb Państwa wiedział, po przywróceniu jej 25 kwietnia 1947 r. posiadania tej nieruchomości, nie objęła jej faktycznie we władanie ani też nie zleciła zarządu tą nieruchomością żadnej osobie czy jednostce organizacyjnej. Z ustaleń Sądów nie wynika, żeby w odniesieniu do nieruchomości została wydana decyzja o powierzeniu jej w zarząd na podstawie przepisów ustawy z 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego (Dz. Pr. RP Nr 21, poz. 87 ze zm.), rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 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 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). Jednocześnie z ustaleń tych wynika, że określone czynności w stosunku do nieruchomości i korzystających z niej osób podejmowały państwowe, a od 1990 r. – komunalne jednostki organizacyjne, powołane do

wykonywania zarówno zarządu, jak i administracji zabudowanych nieruchomości przejętych w zarząd państwowy na podstawie powołanych wyżej przepisów lub faktycznie, bez uprzedniego wydania w tym przedmiocie rozstrzygnięć w przewidzianej prawem formie. Objęcie w faktyczny zarząd zabudowanych nieruchomości, także tych, co do których zapadły orzeczenia o przywróceniu ich posiadania nieobecny z uwagi na czas wojny właścicielom, miało związek z potrzebą podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa w warunkach powojennych i wejściem w życie przepisów o publicznej gospodarce lokalami. Skoro ustawodawca nałożył na organy administracji zadanie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a formą realizacji tego zadania było kreowanie i rozwiązywanie stosunków najmu decyzjami, które początkowo mogły dotyczyć lokali we wszystkich kategoriach budynków (państwowe, prywatne, kamienice czynszowe, domy jednorodzinne), a wydawane były niezależnie od woli właściciela, to obowiązki właściciela – wynajmującego, gdy ten był nieobecny, musiała wykonywać jednostka organizacyjna powołana do zarządzania nieruchomościami. 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, odpowiadał władaniu wykonywanemu przez właściciela, nie wyłączało możliwości przyjęcia przez Sąd, że wnioskodawca był jedynie dzierżycielem. Z tymi wnioskami koresponduje ustalenie, że Skarb Państwa zabezpieczył przez wpis hipoteki przymusowej swoją wierzytelność o zwrot wydatków dokonanych na remont budynku przy ul. S. nr 21, a podstawą dla wydatkowania środków finansowych na remont i następnie zabezpieczenia wierzytelności o ich zwrot były przepisy ustawy z 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków (tekst jedn. Dz. U. z 1968 r. Nr 27, poz. 166 ze zm.). Ustawa ta miała zastosowanie do takich budynków, stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych, w których wprowadzono publiczną gospodarkę lokalami (art. 1 ustawy z 22 kwietnia 1959 r.). Niezależnie od tego z jakiego źródła pochodziły środki przeznaczone na przeprowadzenie remontów, także kapitałnych, nie ma podstaw do przyjęcia, że remonty dokonywane były przez Skarb Państwa we własnym

imieniu i dla siebie, skoro następnie nieruchomości została obciążona hipoteką do wysokości poniesionych wydatków. Stanowiło to wyraz działania na rzecz i koszt wpisanych do księgi wieczystej właścicieli, do których należały lokale będące przedmiotem publicznej gospodarki lokalami. Hipoteczne zabezpieczenie roszczeń względem nieobecnego właściciela z tytułu poniesionych przez Skarb Państwa kosztów remontów budynku na nieruchomości przy ul. S. nr 21, przemawia za przyjęciem, iż Skarb Państwa cały czas władał nieruchomością za właściciela, a nie jak właściciel. Trafnie w związku z tym przyjął Sąd Okręgowy, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa świadczyło jednoznacznie o władaniu przez wnioskodawcę nieruchomością w sposób charakterystyczny dla okresu publicznej gospodarki lokalami, a więc nosiło cechy zarządu sprawowanego za właściciela. W sprawie nie zostały ustalone takie okoliczności, które by świadczyły o tym, że podejmowane przez te jednostki działania w odniesieniu do nieruchomości przy ul. S. nr 21, wynikały z traktowania jej jak własnej i polegały na demonstrowaniu względem innych podmiotów woli decydowania o niej jak właściciel.

Zasadnie przyjął także Sąd Okręgowy, że brak u wnioskodawcy woli posiadania nieruchomości dla siebie uzasadnia również treść zarządzenia Prezydenta Miasta z 14 lipca 2004 r., która potwierdza, że według dokumentacji posiadanej przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, w oparciu o którą wydano to zarządzenie, nieruchomość przy ul. S. nr 21 nie stała się własnością Skarbu Państwa i miała status rzeczy znajdującej się jedynie w zarządzie wnioskodawcy. Z treści zarządzenia i jego uzasadnienia wynika, że zarządzanie nieruchomościami miało się odbywać z korzyścią dla zastępowanych osób i nie mogło prowadzić do zasiedzenia.

Skoro zatem uczestniczka obaliła domniemanie, że władanie nieruchomością przez wnioskodawcę ma charakter posiadania samoistnego, o którym stanowi art. 336 k.c. (poprzednio art. 296 § 1 pr. rzecz.), a było jedynie jej dzierżeniem w rozumieniu art. 338 k.c. (poprzednio art. 297 pr. rzecz.), 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 pr. rzecz. w zw. z art. XLI § 2 ustawy z 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. 398<sup>14</sup> 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. 398<sup>21</sup> k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.