

POSTANOWIENIE

Dnia 23 maja 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta m. st. Warszawy

przy uczestnictwie Wydawnictw [...] Spółki z o.o.

w W., Miasta Stołecznego Warszawy, Ł. F., F. Spółki z o.o. w W., T. L. w Londynie,

J. G. i A. K.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 maja 2013 r.,

skarg kasacyjnych wnioskodawcy i uczestnika Wydawnictw [...]

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 2 lutego 2012 r.,

1) uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie I oraz w punkcie II w części oddalającej apelację Skarbu Państwa - Prezydenta m. st. Warszawy a także w punkcie III i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;

2) umarza postępowanie kasacyjne wywołane wniesieniem skargi kasacyjnej przez Wydawnictwa [...].

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 13 maja 2009 r. Sąd Rejonowy, uwzględniając wniosek Skarbu Państwa- Prezydenta m.st. Warszawy, stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. własność bliżej opisanej nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. K. nr [...], stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności.

Postanowienie to zostało uchylone przez Sąd drugiej instancji z powodu nieważności postępowania i po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 26 maja 2011 r. również uwzględnił wniosek, z tym, że przyjął, iż nabycie własności przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia nastąpiło z dniem 16 maja 1990 r.

Od powyższego orzeczenia apelacje wnieśli zarówno wnioskodawca, jak i uczestnik postępowania Wydawnictwa [...], a także uczestnicy postępowania F. spółka z o.o., T. L. oraz J. G.

Postanowieniem z dnia 2 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy, uwzględniając apelacje uczestników: [...] zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek oraz oddalił apelacje wnioskodawcy i uczestnika postępowania Wydawnictw [...], a także orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie ustalone zostało między innymi, że zabudowana nieruchomość położona przy ul. K. [...] stanowiła własność Z. T., która wraz z córką J. G. w czasie II wojny światowej wyjechała na stałe do Wielkiej Brytanii i żadna z nich do Polski nie wróciła. J. G. pracowała między innymi jako urzędniczka [...]. W Polsce pozostał brat Z. T. - W. K. wraz z rodziną, który był pełnomocnikiem siostry.

Na podstawie art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.- dalej: „dekret warszawski”) grunt przy ul. K. [...] stał się własnością gminy m.st. Warszawy, a od 1950r. - Skarbu Państwa, natomiast budynek, na podstawie art. 5 dekretu, pozostał własnością Z. T., jako odrębny od gruntu przedmiot własności.

W dniu 14 lutego 1946 r. W. K. działając jako pełnomocnik Z. T. zawarł z Państwowymi Zakładami Wydawnictw [...], stanowiącymi jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa przekształconą od 3 grudnia 1947 r. w przedsiębiorstwo

państwowe a obecnie stanowiącą spółkę z.o.o., umowę o oddanie w użytkowanie opisanej wyżej nieruchomości na okres 12 lat, licząc od 1 stycznia 1946 r., przy czym właścicielka nieruchomości zachowała prawo dysponowania częścią opisanych w umowie pomieszczeń sklepowych na parterze oraz pięcioma mieszkaniami. Umowa ta, wyrokiem Sądu polubownego z dnia 28 lutego 1947 r. została przedłużona o dalsze 6 lat, do dnia 31 grudnia 1963 r. z ograniczeniem liczby pozostawionych do dyspozycji Z. T. lokali.

W dniu 30 października 1947 r. Z. T. działająca przez pełnomocnika W. K. złożyła wniosek o przyznanie jej prawa własności czasowej do gruntu. Po tym fakcie Z. T., która zmarła w 1968r., ani jej następcy prawni, nie podejmowali żadnych działań w stosunku do nieruchomości i nie interesowali się jej losem.

Nieruchomość cały czas pozostawała w posiadaniu Państwowych Zakładów Wydawnictw [...], które po wygaśnięciu w 1963 r. umowy użytkowania traktowały ją jak swoją własność, wpisując jako środek trwały do swojej dokumentacji, zawierając umowy najmu, pobierając czynsz, wykonując remonty i inwestycje.

W dniu 10 lutego 1977 r. została wydana przez Naczelnika Dzielnic [...] decyzja administracyjna odmawiająca przyznania Z. T. prawa użytkowania wieczystego do gruntu, w której orzeczono też przejście na własność Państwa wszystkich budynków położonych na nieruchomości. Na podstawie tej decyzji Skarb Państwa został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości, mimo że decyzja była nieważna jako wydana przeciwko osobie nieżyjącej i nie doręczona uczestnikom postępowania.

W czerwcu 1977 r. w spornym budynku wyodrębniono jeden lokal mieszkalny nr 3, który stanowi obecnie własność uczestnika Ł. F. i nie został objęty wnioskiem o zasiedzenie.

W dniu 31 lipca 1991 r. pełnomocnik J. G., spadkobierczyni Z. T., poinformował Wydawnictwa [...] , że chce ona odzyskać własność nieruchomości i zgłosiła roszczenia w tym przedmiocie w dniu 1 października 1990 r. do Urzędu Dzielnicy [...].

Decyzją z dnia 10 stycznia 1996 r. (w uzasadnieniu błędnie podano rok 1995) Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność decyzji

Naczelnika [...] z dnia 10 lutego 1977r. Decyzją z dnia 17 maja 2010 r. odmówiono stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 10 stycznia 1996 r., a decyzją z dnia 9 września 2010 r. utrzymano w mocy decyzję z dnia 17 maja 2010 r.

W dniu 4 kwietnia 1996 r. spadkobierczyni J. G. – M. K., matka uczestnika A. K., zbyła na rzecz uczestnika J. G. wszelkie wynikające z przepisów dekretu warszawskiego prawa i roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Decyzją z dnia 22 maja 1997 r. Prezydent m.st. Warszawy ustanowił użytkowanie wieczyste udziału 0,9870 części nieruchomości przy ul. K. [...] na rzecz J. G., a w dniu 8 stycznia 1998 r. zawarto umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego opisanego w tej decyzji.

Obecnie użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest T. L. w Londynie, który nabył je od F. spółki z o.o. w W. Nadal toczy się postępowanie w sprawie z powództwa A. K. i J. G. przeciwko spółce Wydawnictwa [...] o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku przy ul. K. [...].

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że umowa użyczenia budynku, na podstawie której Państwowe Zakłady Wydawnictw [...] objęły nieruchomość w posiadanie zależne, wygasła z dniem 31 grudnia 1963 r. Nie podzielił bowiem zarzutu, że umowa ta uległa przedłużeniu na czas nieokreślony na podstawie art. 393 k.z. Stwierdził, że widoczna na zewnątrz zmiana posiadania Zakładów na posiadanie samoistne nastąpiła od dnia 15 maja 1970 r., bo choć już wcześniej podejmowały one działania charakterystyczne dla właściciela i wskazujące na zamiar władania nieruchomością jak właściciel, to od tej daty, gdy w karcie ewidencyjnej budynku wprost wskazano, że jego właścicielem są te Zakłady, ujawniona została ich wola posiadania jak właściciel. Od tej daty zatem, zdaniem Sądu Rejonowego, rozpoczęło bieg 20 - letnie zasiedzenie w złej wierze, które zakończyło się nabyciem przez Skarb Państwa własności budynku z dniem 15 maja 1990 r.

Nie nastąpiło, zdaniem tego Sądu, zawieszenie biegu zasiedzenia na podstawie art. 121 pkt.4 w zw. z art. 175 k.c., gdyż po pierwsze w sprawie nie ma podstaw do zastosowania tego przepisu, skoro posiadanie Skarbu Państwa

przedmiotowej nieruchomości miało za podstawę umowę cywilnoprawną użytkowania, a nie akt nacjonalizacyjny czy inne zdarzenie władcze stanowiące przeszkodę do wytoczenia powództwa windykacyjnego. Po wtóre zaś, nawet, gdyby przyjąć, że przepisy te mają zastosowanie, to nie zostały wykazane konkretnie przeszkody stanowiące przyczynę niemożności dochodzenia zwrotu budynku przez kolejnych właścicieli, jak również nie wykazano, że niemożność ta wynikała z uwarunkowań politycznych w okresie PRL, które mogłyby być uznane za siłę wyższą.

Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że umowa użytkowania nieruchomości wygasła z dniem 31 grudnia 1963 r i do tego czasu posiadanie nieruchomości budynkowej przez Państwowe Zakłady Wydawnictw [...] było posiadaniem zależnym. Uznał jednak że ze względu na przewidziane w art. 339 k.c. domniemanie posiadania samoistnego, należy przyjąć, iż już od dnia 1 stycznia 1964r. rozpoczęło się posiadanie samoistne nieruchomości budynkowej przez te Zakłady i od tej daty rozpoczął bieg 20-letni termin zasiedzenia. Stwierdził, że nie doszło do przerwania biegu tego terminu przez złożenie wniosku o przyznanie własności czasowej, gdyż wniosek ten został złożony w dniu 30 października 1947r., a więc jeszcze przed rozpoczęciem biegu terminu zasiedzenia.

Natomiast odnosząc się do kwestii zawieszenia biegu terminu zasiedzenia na podstawie art. 121 pkt.4 w zw. z art. 175 k.c. stwierdził, że innej ocenie powinien podlegać okres zasiedzenia biegnący od dnia 1 stycznia 1964 r. do dnia wydania decyzji administracyjnej z 10 lutego 1977 r. o odmowie przyznania użytkowania wieczystego, innej zaś okres po wydaniu tej decyzji, do dnia stwierdzenia jej nieważności 10 stycznia 1996 r. (w uzasadnieniu błędnie wskazano rok 1995). Nie można bowiem abstrahować, zdaniem Sądu, od faktu, że do dnia 10 lutego Z. T., a potem jej następczyni prawna J. G. zachowała własność budynku na nieruchomości przy ul. K., zgodnie z art. 5 dekretu warszawskiego, a oddanie tego budynku w użytkowanie Państwowym Zakładom Wydawnictw [...] nastąpiło w drodze umowy cywilnoprawnej, a nie aktów władczych Państwa.

Materiał zebrany w sprawie nie daje, zdaniem Sądu Okręgowego, podstaw do stwierdzenia, że w tych okolicznościach w okresie od 1 stycznia 1964 r. do 10 lutego 1977 r. istniały jakiegokolwiek obiektywne przeszkody do wystąpienia przez właścicielki nieruchomości budynkowej z powództwem windykacyjnym, które, nawet gdyby okazało się nieskuteczne z uwagi np. na przepisy prawa lokalowego, to przerywałoby bieg zasiedzenia.

Innej oceny, zdaniem Sądu drugiej instancji, wymaga okres od dnia 10 lutego 1977 r. do dnia 10 stycznia 1996 r. Od daty wydania decyzji odmawiającej ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu, budynek przeszedł na własność Skarbu Państwa, który na podstawie tej decyzji został wpisany jako właściciel w księdze wieczystej. J. G., a potem jej następczyni prawna nie mogły już, po tej dacie, dochodzić wydania nieruchomości budynkowej, a niemożność ta powstała w związku z wydaniem przez Państwo aktu władczego - decyzji administracyjnej, która dodatkowo wydana została w warunkach bezprawia, a stwierdzenie jej nieważności w tym czasie nie było możliwe ze względu na warunki ustrojowo-polityczne. Sąd Okręgowy uznał, że w okresie obowiązywania decyzji z dnia 10 lutego 1977 r., a więc od tej daty do dnia stwierdzenia jej nieważności 10 stycznia 1996 r. istniał w odniesieniu do właścicieli spornej nieruchomości (następców prawnych Z. T.) swoisty stan, który można zakwalifikować jako odpowiadający dyspozycji art. 121 pkt.4 k.c. stan siły wyższej, powodujący zawieszenie biegu zasiedzenia. Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r. III CZP 30/07 (OSNC 2008/5/43), w którym siła wyższa, jako przyczyna zawieszenia biegu zasiedzenia odnoszącego się do aktów władzy publicznej, wyłożona została jako obiektywny stan wywołany uwarunkowaniami politycznymi o powszechnym zasięgu oddziaływania, uniemożliwiający obywatelom skuteczne dochodzenie swoich praw, Sąd Okręgowy stwierdził, że przez cały czas obowiązywania decyzji administracyjnej z dnia 10 lutego 1977 r., aż do momentu stwierdzenia jej nieważności w dniu 10 stycznia 1996 r., następcy prawni Z.T. nie mogli skutecznie wystąpić z roszczeniami windykacyjnymi. Do tego czasu nie istniał w rzeczywistości stan prowadzący do zasiedzenia, w szczególności nie dotyczył on świadomości następców prawnych Z. T., gdyż dopiero decyzja nadzorcza z dnia 10 stycznia

1996 r. otworzyła możliwość nabycia spornej nieruchomości przez zasiedzenie, bowiem do tego czasu możliwość skorzystania z instytucji zasiedzenia przez Skarb Państwa była wyłączona skoro legitymował się on formalnie prawem własności. Nie zachodziła też, zdaniem Sądu Okręgowego, obiektywna potrzeba podejmowania przez następców prawnych Z. T. akcji mających na celu zapobieżenie skutkom prawnym posiadania tej nieruchomości przez Skarb Państwa, skoro do stycznia 1996r, nie istniało dla nich realne zagrożenie, że posiadanie to może prowadzić do zasiedzenia.

W konsekwencji Sąd Okręgowy stwierdził, że w okresie od 10 lutego 1977 r. do 10 stycznia 1996 r. bieg zasiedzenia nieruchomości budynkowej był zawieszony na podstawie art. 121 pkt.4 k.c. w zw. z art. 175 k.c. i dopiero od 10 stycznia 1996 r. termin zasiedzenia mógł kontynuować swój bieg, a zatem do chwili orzekania zasiedzenie nie nastąpiło, co prowadziło do oddalenia wniosku, bez potrzeby szczegółowego rozważania pozostałych zarzutów apelacji.

Od powyższego orzeczenia skargi kasacyjne wnieśli wnioskodawca i uczestniczka postępowania spółka z.o.o. Wydawnictwa [...], która jednak cofnęła skargę kasacyjną, co skutkowało umorzeniem postępowania kasacyjnego w tym zakresie na podstawie art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 2 k.p.c..

Wnioskodawca oparł skargę na pierwszej podstawie kasacyjnej i zarzucił błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 175 w zw. z art. 121 pkt.4 k.c. w wyniku przyjęcia, że w sprawie zaistniała siła wyższa prowadząca do zawieszenia biegu zasiedzenia oraz niewłaściwe zastosowanie art. 172 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 października 1990 r., w zw. z art. XLI § 1 i 2 p.w.k.c. przez uznanie, że Skarb Państwa nie zasiedział przedmiotowej nieruchomości budynkowej.

Wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu w obu przypadkach wniosku o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kwestie dotyczące zasiedzenia przez Skarb Państwa spornej nieruchomości budynkowej były już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 17 kwietnia 2008 r. I CSK 500/07 w sprawie toczącej się z powództwa J. G. przeciwko Wydawnictwom [...] S.A. o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, w której pozwana oraz występujący po jej stronie jako interwenient uboczny Skarb Państwa żądali oddalenia powództwa powołując się na zasiedzenie przez Skarb Państwa z dniem 1 stycznia 1985 r. spornej nieruchomości budynkowej, zaś Sądy obu instancji zarzutu tego nie podzieliły. Wprawdzie stanowisko zajęte w tym przedmiocie przez Sąd Najwyższy, który w wyniku skargi kasacyjnej strony pozwanej uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego, nie jest wiążące w niniejszej sprawie, jednak Sąd Najwyższy w obecnym składzie w pełni je podziela. W powołanym wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, że w okresie obowiązywania umowy użytkowania zawartej w dniu 14 lutego 1946 r. między pełnomocnikiem Z. T. a Państwowymi Zakładami Wydawnictw [...] charakter posiadania przez te Zakłady nieruchomości budynkowej determinowała treść tej umowy, natomiast po jej wygaśnięciu, od dnia 1 stycznia 1964 r. domniemanie prawne przewidziane w art. 298 pr. rzecz. a od 1 stycznia 1965 r. w art. 339 k.c., przemawiało na rzecz posiadania samoistnego tych Zakładów.

Oceniając skutki decyzji administracyjnej z dnia 10 lutego 1977 r. odmawiającej Z.T. przyznania użytkowania wieczystego gruntu Sąd Najwyższy stwierdził, że dopóki nie została ona wyeliminowana z obrotu prawnego istniało domniemanie jej zgodności z prawem oraz domniemanie wynikające z wpisu Skarbu Państwa jako właściciela w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej. Zmieniony stan prawny nie pozostał bez wpływu na status przedsiębiorstwa państwowego władającego tą nieruchomością, określony wówczas przez art. 128 § 2 k.c. Władanie przez przedsiębiorstwo państwowe odpowiadające treści uprawnień właścicielskich było posiadaniem samoistnym w rozumieniu art. 336 § 1 k.c. wykonywanym w dobrej wierze, ponieważ władanie wykonywano w błędnym obiektywnie (co wynika z decyzji nadzorczej), ale w konkretnych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu, że Skarbowi Państwa przysługuje wykonywane przez przedsiębiorstwo państwowe prawo własności. Nieważność decyzji odmownej, wykazana decyzją nadzorczą z dnia 10 stycznia 1996 r., nakazuje

przyjąć, że nieruchomości budynkowa nie stała się częścią składową nieruchomości gruntowej, ale konsekwencje prawne decyzji nadzorczej nie pozwalają uznać mocy wstecznej tej decyzji co do zdarzeń faktycznych, to znaczy sposobu władania i elementu woli, ponieważ zasiedzenie zawsze pozostaje w opozycji do stanu prawnego.

Trzeba więc stwierdzić, że nieważność decyzji odmownej z 1977 r. oraz moc wsteczna decyzji nadzorczej z 1996r. sprawiły, iż nie mógł mieć zastosowania art. 8 dekretu warszawskiego i nieruchomości budynkowa nie stała się częścią składową nieruchomości gruntowej ani własnością Skarbu Państwa, a pozostała nadal własnością następców prawnych Z. T. stanowiąc odrębny od gruntu przedmiot własności, który mógł podlegać odrębnemu zasiedzeniu. Natomiast, jak stwierdził Sąd Najwyższy, nieważność decyzji z 1977 r. jak również stwierdzenie tego faktu decyzją nadzorczą z 1996 r. i moc wsteczna tej decyzji nie mają wpływu na zasiedzenie budynku przez przedsiębiorstwo państwowe, gdyż zasiedzenie będzie niezależnie od tego jaki jest stan prawny nieruchomości a wskazane wyżej akty administracyjne nie zmieniają stanu świadomości i woli ani faktu posiadania budynku przez to przedsiębiorstwo.

Stanowisko to należy podzielić podkreślając dodatkowo istotną okoliczność, pominiętą przez Sąd Okręgowy, wyeksponowaną natomiast w skardze kasacyjnej.

Otóż decyzja administracyjna z dnia 10 lutego 1977r. nie tylko wydana została przeciwko osobie nieżyjącej, co powoduje jej oczywistą nieważność; to bezsporne jest również, że nie została doręczona żadnej ze stron, co powoduje, iż nie wywołała ona żadnych skutków prawnych. Jak bowiem powszechnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie administracyjnoprawnym dopiero od chwili doręczenia decyzji stronom jest ona wprowadzona do obrotu prawnego, wywołuje skutki prawne i wiąże strony, organy administracyjne oraz sądy (porównaj między innymi wyroki NSA z dnia 4 listopada 1998 r. I SA 660/98 i z dnia 5 marca 2009 r. I OSK 453/08, niepubl.). Decyzja administracyjna z dnia 10 lutego 1977 r. nie weszła zatem w ogóle do obrotu prawnego i od początku nie wywołała żadnych skutków prawnych, a więc następcy prawni Z. T. przez cały czas pozostawali

właścicielami przedmiotowego budynku i mogli wykonywać w stosunku do tej nieruchomości wszelkie akty właścicielskie.

Jak trafnie wskazuje też skarżący, decyzja ta, skoro nie została doręczona stronom, nie była im znana, a zatem nie mogła zmienić ich świadomości co do stanu prawnego nieruchomości ani skłaniać- przez sam fakt wydania - do rezygnacji z dochodzenia roszczeń właścicielskich, jako nieskutecznych. W szczególności następcy prawni Z. T. nie mając świadomości, że taka decyzja zapadła, nie wiedzieli też, że w wyniku jej wydania zostali pozbawieni prawa własności budynku na nieruchomości, które im przysługiwało, nie mogli więc sądzić, że ich roszczenia właścicielskie będą nieskuteczne w wyniku wydania tej decyzji. Innymi słowy, decyzja administracyjna z dnia 10 lutego 1977 r., jako im nieznaną, nie mogła wpływać motywacyjnie na podjęcie przez nich działań windykacyjnych lub zaniechanie podjęcia takich działań.

W takich okolicznościach faktycznych przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że w okresie obowiązywania decyzji administracyjnej z dnia 10 lutego 1977 r. istniał w odniesieniu do właścicieli spornej nieruchomości stan, który można zakwalifikować jako odpowiadający sile wyższej, w rozumieniu art. 121 pkt.4 k.c., uniemożliwiający skuteczne dochodzenie wydania nieruchomości, nie znajduje podstaw w wykładni pojęcia siły wyższej jako przyczyny zawieszenia biegu zasiedzenia odnoszącego się do aktów władzy publicznej, dokonanej przez Sąd Najwyższy we wskazanej już uchwale pełnego składu Izby Cywilnej tego Sądu z dnia 26 października 2007 r. III CZP 30/07. Siłą wyższą w rozumieniu tej uchwały jest bowiem obiektywny, niezależny od właściciela nieruchomości, uwarunkowany przyczynami politycznymi stan o powszechnym zasięgu oddziaływania uniemożliwiający skuteczne dochodzenie przed sądem zwrotu nieruchomości. Jest to zatem stan wywołany okolicznościami ustrojowo-politycznymi, który oddziałuje zarówno na sferę motywacyjną właściciela nieruchomości skłaniając go do zaniechania dochodzenia swoich praw, jako działania nieefektywnego i niebezpiecznego, jak również powoduje obiektywną nieskuteczność dochodzenia określonych roszczeń przez określone osoby.

Zasadniczo za taki stan nie może być uznane wydanie jednostkowej decyzji administracyjnej, nie doręczonej stronom, która w związku z tym nie wywołuje żadnych skutków prawnych i może być wzruszona czy unieważniona, a jako nieznaną stronom nie może mieć wpływu na motywację właściciela nieruchomości prowadzącą do zaniechania dochodzenia roszczeń właścicielskich. W takiej sytuacji bowiem niepodejmowanie przez właściciela działań zmierzających do odzyskania nieruchomości nie jest w jakikolwiek sposób powiązane z istnieniem decyzji administracyjnej, a tym samym z istnieniem „siły wyższej”.

Nie ma również żadnych podstaw do przyjęcia, że wywołany wydaniem takiej decyzji stan siły wyższej we wskazanym wyżej rozumieniu trwał od chwili jej wydania w 1977 r. aż do chwili jej unieważnienia decyzją nadzorczą wydaną już po transformacji ustrojowej, w 1996 r. Jak wskazano bowiem w przytoczonej uchwale z dnia 26 października 2007 r. powyższa definicja siły wyższej i koncepcja zawieszenia biegu zasiedzenia przyjęta została dla potrzeb ochrony praw właścicieli nieruchomości w okresie PRL, gdy z przyczyn ustrojowo-politycznych prawa te były naruszane, a skuteczne przeciwstawianie się bezprawnym działaniom Państwa było - w pierwszym okresie PRL praktycznie niemożliwe, zaś w późniejszym okresie znacznie utrudnione. Istnienie swoistego zawieszenia wymiaru sprawiedliwości z powodów ustrojowo-politycznych można zatem przyjąć tylko w okresie trwania PRL, a więc – umownie rzecz traktując- najpóźniej do dnia wolnych wyborów 4 lipca 1989 r., gdyż niewątpliwie później żadne względy ustrojowo-polityczne nie uniemożliwiały dochodzenia roszczeń właścicielskich.

Jednakże, gdy chodzi o naruszenie prawa własności przez wydanie decyzji administracyjnej, w literaturze i orzecznictwie przynajmniej od lat pięćdziesiątych dwudziestego wieku jednolicie przyjmuje się, że sąd powszechny jest uprawniony do badania, czy decyzja administracyjna, mająca wywołać skutki cywilnoprawne, jest ostateczna i wykonalna, a także czy nie jest bezwzględnie nieważna. W szczególności w postępowaniu wieczystoksięgowym jak również w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd powszechny jest uprawniony zarówno do badania, czy decyzja administracyjna stanowiąca podstawę zgłoszonego roszczenia o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem

prawnym była prawomocna i wykonalna, jak również czy została wydana przez właściwy organ, na podstawie właściwych przepisów administracyjnego prawa materialnego i procesowego oraz czy wywołała określone skutki cywilnoprawne (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1957 r. 2CR 499/57, OSN 1959/III/88, z dnia 21 listopada 1980 r. III CZP 43/80, OSNCP 1981/8/142, z dnia 27 listopada 1984 r. III CZP 70/84, OSNCP 1985/8/108, z dnia 8 stycznia 1997 r. II CKU 52/96, niepubl. i z dnia 7 kwietnia 1999 r. I CKN 1079/97, OSNC 1999/11/189). Tak więc również w okresie PRL sądy powszechne były uprawnione do badania w powyższym zakresie decyzji administracyjnych, a zatem gdyby następcy prawni Z. T., po zbadaniu księgi wieczystej spornej nieruchomości i stwierdzeniu, że wpisany jest w niej Skarb Państwa jako właściciel także budynku, na podstawie decyzji z dnia 10 lutego 1977 r., wystąpili z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (co przerywa bieg zasiedzenia), zarzucając, że decyzja jako wydana wobec osoby nieżyjącej i nie doręczona nie wywołała żadnych skutków prawnych, kwestia ta byłaby przedmiotem badania sądu w tym postępowaniu. Trudno w tej sytuacji przyjąć, że sam fakt wydania i funkcjonowania w obrocie prawnym przedmiotowej decyzji administracyjnej może być uznany za siłę wyższą, w rozumieniu przyjętym przez Sąd Najwyższy w omówionej uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r. III CZP 30/07.

Niezależnie od tego trzeba też wskazać, że w doktrynie i orzecznictwie dotyczącym spraw, które w okresie PRL były regulowane decyzjami administracyjnymi podaje się, jako okres końcowy istnienia siły wyższej w rozumieniu przyjętym we wskazanej wyżej uchwale, chwilę powstania sądownictwa administracyjnego, a więc dzień 1 września 1980 r., gdy weszła w życie ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym oraz o zmianie ustawy- kodeks postępowania administracyjnego, Dz. U. Nr 4, poz. 8 (porównaj między innymi postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2003 r. V CK 13/03, OSP 2004/4/53 i z dnia 13 stycznia 2004 r. V CK 131/03, niepubl.). Praktycznie od chwili wejścia w życie tej ustawy Sąd Najwyższy oraz Naczelny Sąd Administracyjny dokonały rozszerzającej wykładni jej przepisów intertemporalnych i objęły kognicją sądów administracyjnych także kwestie

ważności decyzji administracyjnych dotyczących gospodarki terenami, wydanych przed wejściem w życie wskazanej wyżej ustawy o NSA (porównaj między innymi postanowienie NSA z dnia 5 czerwca 1981 r. II SA 157/81, ONSA 1981/1/52 oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1984 r. III AZP 8/83, OSNC 1985/10/143 i z dnia 14 czerwca 1991 r. III AZP 2/91, OSNC 1992/1/3).

Do ustalenia momentu, w którym ustał stan zawieszenia biegu zasiedzenia spowodowany siłą wyższą w powyższym rozumieniu, miarodajna jest chwila, w której uprawniony, przy dołożeniu należytej staranności i dbałości o swoje interesy majątkowe, mógł podjąć starania o odzyskanie nieruchomości (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r. II CSK 169/09), a więc w rozpoznawanej sprawie chwila, od której mógł, w wyniku zbadania księgi wieczystej, powziąć wiadomość o wpisaniu w niej jako właściciela nieruchomości budynkowej Skarbu Państwa na podstawie decyzji z dnia 10 lutego 1977 r., albo chwila, w której, przy dołożeniu należytej staranności, mógł się dowiedzieć o istnieniu tej decyzji, nie zaś chwila, w której rzeczywiście podjął działania zmierzające do unieważnienia decyzji i odzyskania nieruchomości.

Należy też przypomnieć, że w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, możliwość powołania się na istnienie siły wyższej, w powyższym rozumieniu, jako przyczynę zawieszenia biegu zasiedzenia, występuje tylko wtedy, gdy zainteresowany wykaze, że w ramach dopuszczalnych w tym czasie środków prawnych rzeczywiście podejmował próby odzyskania nieruchomości albo gdy wykaze, iż nie podejmował ich dlatego, że nawet gdyby wystąpił z odpowiednim roszczeniem, to ze względu na sytuację osobistą lub przynależność do określonej grupy społecznej, jego roszczenie byłoby w czasach PRL niemożliwe do zrealizowania z przyczyn politycznych (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2001r. IV CKN 307/01, OSNC 2002/10/124, z dnia 30 października 2008 r. II CK 24/08, z dnia 21 listopada 2008 r. II CSK 169/09, z dnia 20 stycznia 2009r. II CSK 412/08 i z dnia 23 stycznia 2009 r. II CSK 93/08, niepubl.).

Z uwagi na to, że Sąd Okręgowy przy wykładni i stosowaniu art. 121 pkt. 4 w zw. z art. 175 k.c. w rozpoznawanej sprawie pominął wyżej przedstawione

zasady wykładni tych przepisów, należało uznać za uzasadnione oba zarzuty skargi kasacyjnej wnioskodawcy, co prowadziło do uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ i art. 108 § 2 k.p.c.).