

POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku B. D.-P.

przy uczestnictwie H. B., Gminy C. oraz Skarbu Państwa- Starosty C.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 maja 2013 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania Gminy C.

od postanowienia Sądu Okręgowego w B.

z dnia 16 lutego 2012 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę
Sądowi Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawczyni B. D.-P. wystąpiła z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w C. przy ulicy H. 15, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, obejmującej działkę gruntu nr 36, o powierzchni 410 m² poprzez przyznanie tej nieruchomości Gminie C. z obowiązkiem spłat na rzecz wnioskodawczyni i pozostałych uczestników postępowania – H. B. i Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę C. Zgodnie z wymaganiami art. 618 § 1 i 2 k.p.c. do sprawy tej przekazana została wszczęta przez Gminę C. sprawa o stwierdzenie, że Gmina ta nabyła przez zasiedzenie udział ½ we własności nieruchomości, zniesienia współwłasności której domaga się wnioskodawczyni i w konsekwencji jest właścicielką całej spornej nieruchomości.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 28 czerwca 2010 r. stwierdził nabycie przez Gminę C. z dniem 1 stycznia 1985 r. udziału ½ we współwłasności spornej nieruchomości należącego wcześniej w ¼ do F. H. i w ¼ do E. B. oraz oddalił wniosek o zniesienie współwłasności. Postanowienie to uchylił Sąd Okręgowy. Przekazując sprawę do ponownego rozpoznania zakwestionował przesłanki przypisania przez Sąd Rejonowy Skarbowi Państwa posiadania samoistnego udziałów F. H. i E. B. od 1955 r. Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy postanowieniem wstępnym z dnia 21 listopada 2011 r. oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności udziałów. Ustalił, że sporna nieruchomość początkowo należała w ½ do B. H., w ¼ do E. B. i w ¼ do F. H. Od 1945 r. znajdowała się w zarządzie Skarbu Państwa. W dniu 14 lutego 1949 r. w miejsce udziału B. H. na podstawie art. 2 ust. 1 dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. RP Nr 3, poz. 13) do księgi wieczystej wpisano Skarb Państwa. W dniu 10 grudnia 1955 r. E. B. zwróciła się do Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej o zwrot posiadania swojego udziału, zgłaszając gotowość pozostawienia go w zarządzie Skarbu Państwa. Wyjaśniła, że ona i F. H. zostali zrehabilitowani. Na ten wniosek nigdy nie otrzymała odpowiedzi. Do końca życia czuła się jednak współwłaścicielką spornej nieruchomości. Zmarła 5 października 1969 r. Spadek po niej nabył jej syn A. B. Jego spadkobierczyniami są H. B. i B. D.-P. F. H. zmarł 4 stycznia 1988 r. Dziedziczyli po nim po połowie H. H. i A. B. Spadek po H. H. nabył Skarb Państwa. Nieruchomość zabudowana jest

budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Od chwili objęcia nieruchomości w zarząd Skarb Państwa dokonywał przeglądów i przeprowadzał drobne prace remontowe. Nieruchomość uważał za swoją własność, co wyrażało się w powierzeniu administracji Zarządowi Budynków Mieszkalnych, nieruchomość nie figurowała też na liście nieruchomości o nieustalonym tytule własności lub we współwłasności z osobami prywatnymi, którymi zarządzał Urząd Miasta. Niemniej od 1997 r. współwłaściciele nieruchomości byli zawiadamiani przez Burmistrza Miasta C. o decyzjach dotyczących sąsiednich działek, a także wynikających z prawa budowlanego, czy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Sąd Rejonowy ocenił, że Skarb Państwa nie stał się samoistnym posiadaczem udziałów E. B. i F. H. w nieruchomości ponieważ nie podjął aktywnych działań dostrzegalnych dla współwłaścicieli, umożliwiających im podjęcie akcji obronnej, jak np. wykonanie remontu kapitalnego budynku prowadzącego do zmiany jakościowej lub ilościowej. Przeprowadzał tylko remonty bieżące. Sąd odwołał się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2003 r. (V CK 24/03) podzielając pogląd, że współwłaściciele nie mogli efektywnie dochodzić na drodze prawnej zwrotu nieruchomości co najmniej do chwili wejścia w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym oraz o zmianie ustawy - Kodeks postępowania administracyjnej (Dz. U. Nr 4, poz. 8), co odpowiadało stanowi oddziaływania siły wyższej i powodowało zawieszenie biegu zasiedzenia. Stwierdził też, że Gmina C., która w wyniku komunalizacji nabyła prawa do nieruchomości od Skarbu Państwa, nie wykazała, iż po 1 września 1980 r. objęła w samoistne posiadanie udziały pozostałych współwłaścicieli nieruchomości i posiadała je przez 30 lat.

Rozpoznający sprawę Sąd Okręgowy oddalił apelację Gminy C. postanowieniem z dnia 16 lutego 2012 r. Odmowę stwierdzenia zasiedzenia poparł jednak inną argumentacją. Po przeprowadzeniu ponownej oceny materiału dowodowego ustalił, że w 1971 r. w budynku na spornej nieruchomości Skarb Państwa przeprowadził remont kapitalny obejmujący wymianę poszycia dachu, postawienie nowych ścianek działowych w piwnicy i wymianę elewacji budynku. Nie żądał od współwłaścicieli udziału w kosztach tych prac. Zdaniem Sądu drugiej instancji rozmiar prac wyraźnie sygnalizował współwłaścicielom, że Skarb Państwa

uzurpuje sobie prawa do całości nieruchomości. W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjął, że najpóźniej od 1 stycznia 1972 r. Skarb Państwa w wyraźny sposób objął w samoistne posiadanie w złej wierze udziały A. B. i F. H., co zapoczątkowało bieg terminu zasiedzenia. Wymagany do zasiedzenia prawa własności okres samoistnego posiadania w złej wierze w wyniku nowelizacji art. 172 k.c. wprowadzonej ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. zmianie ustawy - Kodeks cywilny - został wydłużony do 30 lat. Skarb Państwa utracił samoistne posiadanie udziałów z chwilą przeprowadzenia komunalizacji mienia, zanim termin ten upłynął. Gmina C. natomiast, która nabyła własność udziału Skarbu Państwa w nieruchomości i objęła w samoistne posiadanie udziały współwłaścicieli nie mogła, zdaniem Sądu, doliczyć wcześniejszego posiadania tych udziałów przez Skarb Państwa, ponieważ nie wykazała przeniesienia na nią przez Skarb Państwa posiadania udziałów w nieruchomości stanowiących własność osób trzecich. Zdaniem Sądu decyzja komunalizacyjna nie stanowiła dowodu przeniesienia posiadania tych udziałów. Sąd Okręgowy odnotował rozbieżne stanowiska w piśmiennictwie i orzecznictwie, przychylając się ostatecznie do stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 2 lutego 2006 r., I OSK 1295/05, Lex nr 194864), że zawarte w art. 5 ust. 1 – 3 ustawy z 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.- dalej „p.w.u.s.t.”) pojęcie „należące” oznacza kategorię prawną, a nie faktyczną, nie dotyczy więc faktycznego władania nieruchomością. Porównawczo Sąd poddał ocenie znaczenie decyzji wydanej w oparciu o przepis art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm.), którą w orzecznictwie uznawano za dowód przeniesienia posiadania nieruchomości, lecz doszedł do wniosku, że odmiennosc stanów faktycznych (w analizowanym postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2007 r., I CSK 64/07, Lex nr 286763, przedmiotem sporu było przeniesienie posiadania służebności związanej z nieruchomością władnącą, a więc wykazanie decyzją przeniesienia własności nieruchomości uprawniało do wniosku, że jednocześnie nastąpiło przeniesienie posiadania związanej z tą nieruchomością służebności). Ostatecznie uznał, że domniemanie ciągłości posiadania zostało obalone. Skarb Państwa utracił

posiadanie udziałów pozostałych współwłaścicieli na rzecz Gminy C. z dniem 27 maja 1990 r., a więc zanim upłynął termin 30-lat posiadania samoistnego. Gmina C. może z kolei liczyć swoje samoistne posiadanie udziałów dopiero od 27 maja 1990 r., wobec czego wymagany przez art. 172 § 2 k.c. trzydziestoletni okres zasiedzenia na jej rzecz jeszcze nie upłynął.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka – Gmina C., opierając ją na obydwu podstawach z art. 398³§ 1 k.p.c. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 5 ust. 1 p.w.u.s.t., art. 176 § 1 k.c. oraz art. 339 k.c., a także przez niewłaściwe zastosowanie art. 172 § 2 k.c. i art. 340 k.c. Podniosła też, że Sąd Okręgowy uchybił przepisowi postępowania – art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., co miało istotny wpływ na wynik sprawy. We wnioskach skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu ewentualnie uchylenia tego postanowienia i orzeczenia co do istoty sprawy przez stwierdzenie zasiedzenia przez nią udziałów należących do wnioskodawczyni oraz pozostałych uczestników w nieruchomości położonej w C. przy ul. H. 15. Wniosła też o zasądzenie od wnioskodawczyni na jej rzecz kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca, pomimo wielości podniesionych zarzutów, kwestionuje w istocie jeden pogląd prawny Sądu Okręgowego – że skutkiem komunalizacji, wynikającym z art. 5 ust. 1 pkt 1 p.w.u.s.t., nie było przejście na Gminę C. posiadania udziałów współwłaścicieli w nieruchomości przy ul. H., a tym samym Gmina nie mogła do swojego posiadania doliczyć okresu posiadania samoistnego tych udziałów przez Skarb Państwa przed 27 maja 1990 r.

Próba podważenia stanowiska Sądu odwoławczego zarzutami odnoszącymi się do błędnej odmowy stosowania domniemań prawnych z art. 339 k.c. oraz z art. 340 k.c. w powiązaniu z ich procesowym przełożeniem, jaki stanowi art. 234 k.p.c. nie może odnieść skutku. Przepisów tych Sąd Okręgowy nie naruszył. Artykuł 339 k.c. nie może posłużyć jako podstawa domniemania samoistności posiadania przez współwłaściciela nieruchomości w zakresie

udziałów innych współwłaścicieli, ponieważ co do zasady posiadanie całości rzeczy stanowi jedno z uprawnień współwłaściciela (art. 206 k.c.). Posiadając rzecz współwłaściciel realizuje prawo, które mu przysługuje. Samoistne posiadanie w zakresie udziału innego współwłaściciela, które może doprowadzić do zasiedzenia tego udziału, wymaga ujawnienia woli wyjścia poza własne prawa i wkroczenia w zakres zastrzeżony dla innego uprawnionego. Wykazanie aktywności potwierdzającej wolę wyłączenia innych współwłaścicieli od posiadania wymaga więc przeprowadzenia pozytywnego dowodu przez współwłaściciela posiadającego rzecz, a nie powołania się na domniemanie prawne. Rozważania te o tyle są nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, że Sąd Okręgowy dokonał ustaleń zakresu i *animus* posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa oraz przez Gminę - zgodnego z twierdzeniami skarżącej.

Nie został też naruszony art. 340 k.c. Ciągłość posiadania udziałów innych współwłaścicieli przez Skarb Państwa, a później przez Gminę C. nie była podawana w wątpliwość przez Sąd Okręgowy. Wynika to z uzasadnienia, w którym Sąd ustalił fakt posiadania nieruchomości przy ul. H. w pełnym zakresie, obejmującym także udziały współwłaścicieli najpierw przez Skarb Państwa (od 1 stycznia 1972 r. do 27 maja 1990 r.), a później przez Gminę C. od 27 maja 1990 r. Niesłuszny jest w konsekwencji zarzut niezastosowania art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wskazanych wyżej domniemań.

Wbrew stanowisku skarżącej żadne z tych domniemań nie odnosiło się do kluczowego zagadnienia, czy Gmina C. przejęła od Skarbu Państwa posiadanie spornej nieruchomości w zakresie udziałów pozostałych współwłaścicieli. Rolą domniemań z art. 339 i art. 340 k.c. jest jedynie określenie charakteru i czasu trwania posiadania każdego z kolejno następujących po sobie posiadaczy, nie zaś okoliczności związane ze zmianą posiadania, w szczególności przeniesienie posiadania pomiędzy kolejnymi posiadaczami. Inaczej mówiąc, art. 340 k.c. uprawnia do wniosku, że podmiot, który posiadał rzecz w różnych momentach, posiadał ją przez cały czas między datami granicznymi, nie uprawnia natomiast do wniosku, że jeśli później nieruchomość tę posiada ktoś inny, to jego posiadanie jest kontynuacją posiadania poprzednika. Formy, w jakich może nastąpić przeniesienie posiadania, stanowiące o zachowaniu jego ciągłości przewidują art. 348 – 351 k.c.

Przy zmianie posiadacza ciągłość posiadania pozwalająca na doliczenie posiadania poprzednika do okresu zasiadywania rzeczy nie jest domniemywana lecz wymaga wykazania, że nastąpiło przeniesienie posiadania w jednej z form wskazanych w powyższych przepisach (art. 176 § 1 k.c.) lub że nastąpiło dziedziczenie posiadania (art. 176 § 2 k.c.). Skarżący stoi na stanowisku, że posiadanie zostało przeniesione na Gminę C. z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 p.w.u.s.t., ponieważ – jego zdaniem – zaliczyć je należy do składników podlegającego komunalizacji mienia Skarbu Państwa. Ten pogląd prawny nawiązuje do koncepcji wyrażanych w piśmiennictwie, wskazujących, że do mienia w rozumieniu art. 44 k.c. (zarówno w brzmieniu obowiązującym w dniu 27 maja 1990 r., jak i obecnie), które stanowi własność i inne prawa majątkowe, zalicza się także stany faktyczne dające określone uprawnienia i roszczenia o wartości majątkowej. Powszechnie akceptowanym przykładem takiego chronionego przez prawo stanu faktycznego, uznawanego za prawo majątkowe *sensu largo*, jest posiadanie (por. uzasadnienie uchwały (7) Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1993 r., III CZP 1/93, OSNC 1993/10/170). Jednakże art. 5 ust. 1 p.w.u.s.t. odnosi się jedynie do mienia *sensu stricto*. Przekazaniu podlegał majątek, do którego Skarbowi Państwa przysługiwały udokumentowane prawa – taki kierunek wykładni narzucony został w przepisach wykonawczych, wydanych na podstawie art. 17 ust. 7 p.w.u.s.t. (por. uchwałę nr 104 Rady Ministrów z dnia 9 lipca 1990 r. - Dz. U. nr 30, poz. 235) i był zrozumiały i uzasadniony ze względu na ogromny zakres ustawowego przesunięcia

majątkowego związanego z komunalizacją i potrzebę minimalizowania stanów wątpliwych. Nie może więc budzić wątpliwości, że decyzja komunalizacyjna z dnia 27 lipca 1992 r., wydana w oparciu o spis komunalizacyjny sporządzony zgodnie z zasadami przewidzianymi w uchwale nr 104 Rady Ministrów nie stanowiła dowodu przejścia na Gminę C. praw majątkowych do wskazanej w niej nieruchomości w innym zakresie, niż wynikało to z jej treści. Rację ma jednak skarżący, że nieprawidłowe było określenie przez Sąd Okręgowy znaczenia tej decyzji dla wymienionych w niej praw – decyzja miała charakter deklaracyjny i jedynie potwierdzała zdarzenie prawne, jakim było przejście prawa własności udziałów w nieruchomości ze Skarbu Państwa na Gminę, nie powodowała

natomiast przejścia tych praw. Nie oznacza to jednak, że dokument ten jest bez znaczenia w sprawie. Potwierdza on, że Gmina przejęła nieruchomości w fizyczne władanie w wyniku faktycznego przekazania jej tej nieruchomości przez Skarb Państwa. Przy tym – jak uznał Sąd Okręgowy – jej władanie od początku miało charakter samoistny w odniesieniu do całości nieruchomości. Zgodnie z art. 348 k.c. przeniesienie posiadania może nastąpić przez wydanie rzeczy – ponieważ posiadanie jest stanem faktycznym, więc jego przekazanie nie wymaga innej czynności niż faktyczna – następcą w posiadaniu jest ten komu posiadanie dobrowolnie przekazał poprzednik. Wydanie rzeczy może dotyczyć tylko sfery *corpus*, nie zaś *animus*. Nie jest następcą zaś ten, kto wszedł w posiadanie wyzuwając z posiadania poprzedniego posiadacza lub kto objął rzecz, z której posiadania poprzedni posiadacz zrezygnował, a więc ten, kto uzyskał posiadanie w sposób pierwotny, nie zaś pochodny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2007 r., I CSK 64/07). Skoro Gmina uzyskała władztwo nad nieruchomością przy ul. H. 15 od Skarbu Państwa, który ją wydał w ramach czynności komunalizacyjnych - stanowisko Sądu Okręgowego, że Gmina C. nie jest następcą Skarbu Państwa i że w dniu 27 maja 1990 r. nastąpiło zerwanie ciągłości posiadania tej nieruchomości w zakresie udziałów współwłaścicieli nie jest uzasadnione.

W rezultacie trafne okazały się zarzuty naruszenia art. 176 k.c. i art. 172 k.c. przez Sąd Okręgowy, co uzasadniało uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1, art. 108 § 2 i art. 13 § 2 k.p.c.

