

Sygn. akt V CSK 579/13

POSTANOWIENIE

Dnia 3 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku G. O.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Starosty O., Prokuratura Rejonowego
w O., K. L., U. L. i B. L.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 3 października 2014 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w O.

z dnia 24 stycznia 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni Gmina O. wniosła o ustalenie, że Skarb Państwa - b. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w O. nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w O. przy ul. L. 19, działka nr ewidencyjny 2323/364, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...] - z dniem 13 maja 1974 r.

Sąd Rejonowy w O. postanowieniem z dnia 31 grudnia 2008 r. oddalił wniosek przyjmując niedopuszczalność zasiedzenia nieruchomości, wobec objęcia jej w posiadanie przez Skarb Państwa dla przeprowadzenia remontu budynku w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, co zakwalifikował jako działanie w sferze imperium. Sąd Okręgowy w O. postanowieniem z dnia 18 maja 2009 r. oddalił apelację w oparciu o odmienną podstawę prawną. Podzielając stanowisko Sądu Najwyższego, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia (uchwała Pełnego Składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43) uznał, że orzeczenie mimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu. Stwierdził, że Skarb Państwa przejmując nieruchomość w posiadanie w 1954 r. był przeświadczony, że jest ona nieruchomością opuszczoną w rozumieniu dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. 1946, Nr 13, poz. 87 ze zm.), ale mimo, że było to przeświadczenie oczywiście błędne objęcie w zarząd nieruchomości wyrażało wolę wykonywania wobec niej posiadania zależnego, zatem nie mogło doprowadzić do zasiedzenia.

Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 14 lipca 2010 r. uchylił postanowienie sądu drugiej instancji i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania. Przyjął, że przywrócenie właścicielce posiadania nieruchomości w trybie dekretu spowodowało utratę charakteru nieruchomości opuszczonej, niezależnie od nie wykonania tego orzeczenia. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przywróceniu posiadania nieruchomości mogła podlegać zasiedzeniu na zasadach ogólnych, stąd wymaga wyjaśnienia sposób dysponowania nią po dniu 13 maja 1954 r. Wskazał ponadto, że stosowanie

dekretu nie może być wybiórcze zatem, nawet gdyby Skarb Państwa był przekonany o objęciu nieruchomości z ograniczeniami przewidzianymi w dekrete o majątkach opuszczonych i poniemieckich, to najpóźniej po 31 grudnia 1955 r. nie istniały przeszkody w uznaniu jego władztwa za samoistne. Zwrócił uwagę, że wniosek o zasiedzenie jest nieprecyzyjny, gdyż dowody potwierdzają objęcie przez właścicielkę w posiadanie tej części nieruchomości, na której był posadowiony budynek oficyny. Jednocześnie zakwestionował prawidłowość kwalifikacji posiadania jako zależnego i dokonał wykładni pojęcia posiadanie samoistne wskazując na różnice między czynnościami faktycznymi obejmującymi samodzielny, rzeczywisty i niezależny stan władztwa, możliwość podejmowania dyspozycji odpowiadających właścicielskim także w braku przekonania o istnieniu własnego prawa. Stwierdził także, że świadomość posiadacza rzutuje jedynie na jego dobrą lub złą wiarę, a w konsekwencji na długość okresów zasiedzenia.

Sąd Okręgowy w O. postanowieniem z dnia 25 listopada 2010 r. uchylił postanowienie sądu pierwszej instancji i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania.

W toku ponownego rozpoznawania sprawy wnioskodawczyni sprecyzowała wniosek dochodząc stwierdzenia zasiedzenia przez Skarb Państwa – b. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w O. części wskazanej nieruchomości, tj. działki zabudowanej o powierzchni 0,0226 ha (oznaczonej w opinii jako "a") w całości oraz niezabudowanej o powierzchni 0,0067 ha (oznaczonej w opinii jako "d") co do udziału $\frac{1}{2}$ we współwłasności z uczestnikami postępowania K. L., U. L., B. L. oraz cofnęła wniosek w pozostałym zakresie.

Sąd Rejonowy w O. postanowieniem z dnia 29 maja 2012 r. umorzył postępowanie w części dotyczącej cofniętego wniosku i oddalił wniosek w pozostałym zakresie. Sąd Okręgowy w O. postanowieniem z dnia 24 stycznia 2013 r. oddalił apelację wnioskodawczyni.

Podstawa faktyczna sądów obu instancji rozstrzygnięcia była zgodna. Ustalono, że nieruchomość położona w O. przy ul. L. 19 była zabudowana budynkiem mieszkalnym z oficyną połączonymi drewnianym łącznikiem na poziomie balkonu. W prowadzonej dla niej księdze wieczystej, następnie

zamkniętej, jako właściciele byli ujawnieni L. i M. małżonkowie W. L. W. zmarł w 1940 r., jego następcami prawnymi były żona M. i córka U. L. Budynek mieszkalny, częściowo zburzony w trakcie wojny 1939-45 r., nie nadawał się do zamieszkania i pozostawał opuszczony do 1954 r., natomiast oficyna była nadal zajmowana przez najemców. Właścicielki, które przyjęły w okresie powojennym polskie obywatelstwo, zamieszkiwały w O. na terenie innej nieruchomości. Sąd Grodzki w O. postanowieniem z dnia 20 marca 1947 r. (sygn. akt ...37/47) przywrócił M. W. posiadanie nieruchomości przy ul. L. 19. Skarb Państwa przystąpił w dniu 13 maja 1954 r. do odbudowy budynku mieszkalnego, po zakończeniu której w 1955 r. kierował najemców na podstawie przydziałów do powstałych lokali mieszkalnych. Po zakończeniu budowy budynek główny i oficyna nie zostały ponownie połączone. Na podstawie zaświadczenia Powiatowej Rady Narodowej w O. z dnia 8 września 1964 r., stwierdzającego nabycie przez Skarb Państwa nieruchomości z mocy prawa jako majątku obywateli Rzeszy Niemieckiej (art. 2 dekretu o majątkach opuszczonych i ponemieckich), założono dla niej w dniu 30 kwietnia 1965 r. księgę wieczystą, w której wpisano jako właściciela Skarb Państwa, a następnie po komunalizacji Gminę O. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził w 2006 r. nieważność decyzji komunalizacyjnej. Właściciele wnieśli w dniu 2 czerwca 2000 r. pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, sprawa zakończyła się oddaleniem powództwa (sygn. akt ... 961/00). W kolejnej sprawie Sąd Rejonowy w O. wyrokiem z dnia 15 października 2007 r., sygn. akt ... 118/06, uzgodnił treść księgi wieczystej Kw nr [...] w ten sposób, że nakazał wpisać w miejsce Gminy O. U. L. co do 2/8 części, K. L. i B. L. po 3/8 części.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że związany jest zaleceniami Sądu Najwyższego i Sądu Okręgowego co do samoistności posiadania, ale może samodzielnie ustalać okoliczności związane z jego rozpoczęciem i terminami posiadania prowadzącymi do zasiedzenia. Stwierdził, że Skarb Państwa błędnie stosował przepisy prawa, gdyż bezpodstawnie przyjął, że uzyskał własność nieruchomości na podstawie dekretu o majątkach opuszczonych i ponemieckich i zaniechał dalszych czynności związanych z odbudową budynku, które powinien podjąć na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz. U. Nr 37, poz.181

ze zm.). W oparciu o przepisy tego dekretu i przepisów wykonawczych Sąd przyjął, że odbudowa budynku, jako uszkodzonego w 60%, powinna skutkować wydaniem decyzji o ustanowieniu na rzecz Skarbu Państwa prawa użytkowania na 30 lat, tj. do dnia 31 grudnia 1985 r., co wyłącza możliwość wykonywania w tym okresie posiadania samoistnego. Posiadanie samoistne, rozpoczęte w dniu 1 stycznia 1986 r., zostało przerwane w dniu 2 czerwca 2000 r. przez wniesienie pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej w sprawie sygn. akt ... 961/00. Gdyby jednak przyjąć, że Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym od 1954 r., to art. 9 ust. 9 dekretu o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny zakazywał przed wygaśnięciem prawa użytkowania wykonywania postanowień o przywróceniu posiadania oraz orzeczeń o wydaniu nieruchomości w rozumieniu dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich i tę okoliczność należałoby traktować jako przyczynę zawieszenia biegu terminu zasiedzenia.

Sąd Okręgowy, częściowo uzupełniając ustalenia, podzielił podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia. Uznał za prawidłowe stanowisko co do zakresu związania orzeczeniem Sądu Najwyższego oraz dopuszczalności dokonywania ustaleń i ocen w aspekcie wszystkich innych regulacji prawnych. Podniósł, że Skarb Państwa miał pełną świadomość faktu wydania orzeczenia o przywróceniu posiadania. Objęcie nieruchomości w posiadanie celem odbudowy najwcześniej w dniu 13 maja 1954 r. nie mogło zniweczyć obiektywnie istniejącej, pełnej świadomości Skarbu Państwa o osobie właściciela, a cel w postaci odbudowy, jako tożsamy z celem dekretu o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny potwierdza wniosek o zależnym, podobnym do użytkowania, charakterze władztwa kontynuowanego po zakończeniu budowy. Stwierdził że "o ile trudno mówić że formalnie użytkowanie zostało ustanowione, gdyż przepisy wymagały wydania decyzji władzy budowlanej o tyle wydaje się, że brak tej decyzji nie mógł przesądzać o samoistnym charakterze tego władztwa". Uznał za trafną ocenę, że „niezastosowanie przepisów prawa, a więc bezprawność działań Skarbu Państwa – brak decyzji wymaganej prawem nie może być akceptowane jako wykonywanie uprawnień właścicielskich”. Stwierdził następnie, że "o ile taki sposób zawładnięcia nieruchomością z pogwałceniem obowiązującego porządku prawnego nie wyłącza posiadania samoistnego, o tyle wyłączny cel

działania posiadacza w postaci odbudowy cudzej nieruchomości i wiedza o wykonywaniu co najmniej w części (oficyna) uprawnień przez właściciela, musi prowadzić do przyjęcia pochodnego od właściciela, a więc zależnego, charakteru posiadania". W ocenie Sądu drugiej instancji art. 9 ust. 1 dekretu stanowi podstawę nabycia użytkownika z mocy prawa, a art. 9 ust. 3 odwołuje się do decyzji jako „czegoś rodzaju formalnego zatwierdzenia istniejącego stanu rzeczy". Powyższe okoliczności "wydaje się, że przesądzają o słuszności poglądu Sądu Rejonowego i rodzaju charakteru posiadania spornej nieruchomości przez Skarb Państwa". Zdaniem Sądu nie zmieniło charakteru posiadania założenie księgi wieczystej i wpis do niej Skarbu Państwa, gdyż tych czynności dokonano „bez jakiegokolwiek podstawy prawnej z pominięciem i bez udziału prawowitego właściciela (...) co przy prawidłowym sposobie traktowania tej nieruchomości jako własności prywatnej przysługującej obywatelce polskiej nie może zmienić wskazanych okoliczności o charakterze obiektywnym, wskazujących na zależny charakter posiadania i wyłącza możliwość, w rozumieniu art. 172 w zw. z art. 336 k.c., zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistne prowadzące do zasiedzenia". Działanie to uznał Sąd za bezprawną „czynność prawną". Sąd zaakceptował pogląd, że „nawet gdyby przyjąć od 13 maja 1954 r. samoistny charakter posiadania, to splot obiektywnych uwarunkowań wynikających z ogólnej sytuacji społeczno-politycznej w okresie od 1947 do 1989 r., bezprawnych faktycznych i prawnych działań organów Skarbu Państwa dotyczących tej konkretnej nieruchomości" oraz treść art. 9 ust. 9 dekretu o rozbiórce i naprawie budynków (...), statuującego bezwzględny zakaz wykonywania orzeczeń o przywróceniu posiadania w okresie trwania użytkownika „wskazują, iż bieg terminu zasiedzenia na podstawie art. 124 pkt 4 k.c. w zw. z art. 175 k.c. uległby zawieszeniu". Brak czynności wydobywczych M. W. i jej następców prawnych usprawiedliwiają takie okoliczności jak przywrócenie jej posiadania, faktyczne wykonywanie go co do oficyny, późniejsze zamieszkanie w budynku. Jednocześnie podniósł „na marginesie", że "obiektywnie istniejące okoliczności zarówno ze względów podmiotowych jak i przedmiotowych" wskazują na brak samoistności posiadania Skarbu Państwa.

Wnioskodawca wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w całości powołując obie podstawy kasacyjne. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania wskazał na uchybienie treści art. 398²⁰ zd. pierwsze k.p.c. przez błędne przyjęcie, że Sąd Okręgowy nie jest związany wykładnią prawa dokonaną tej sprawie przez Sąd Najwyższy i że obejmowała ona jedynie przepisy dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Podstawa naruszenia prawa materialnego oparta jest na zarzutach niewłaściwego zastosowania art. 9 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny przez błędne przyjęcie, że ta część dekretu obowiązywała jeszcze w 1954 r., tj. w dacie objęcia nieruchomości w posiadanie przez Skarb Państwa oraz nie zastosowanie art. 21 ustawy z dnia 3 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa (Dz. U. Nr 52, poz. 270 ze zm.) przez błędne przyjęcie, że ten przepis nie spowodował utraty mocy art. 9 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny.

Uczestniczka B. L. wniosła o oddalenie skargi i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył:

Trafna jest podstawa kasacyjna w zakresie wskazującym na naruszenie art. 398²⁰ zd. pierwsze k.p.c. Oczywistym jest, że zakres przedmiotowy związania wykładnią nie obejmował zakazu dokonywania uzupełniających ustaleń i ocen prawnych. Wykładnia prawa dokonana przez Sąd Najwyższy odnosiła się nie tylko do pojęcia posiadania samoistnego ale także przesłanek odróżniania woli władania dla siebie (*animus rem sibi habendi*) od świadomości posiadacza, determinującej istnienie mojego stronie dobrej lub złej wiary. Wbrew werbalnemu zapewnieniu Sądu Okręgowego, że podziela przedstawioną przez Sąd Najwyższy interpretację, w istocie naruszył ją kwalifikując posiadanie jako zależne nie w aspekcie zakresu wykonywanego władztwa oraz woli uzewnętrznionej w związku z tym i w jego granicach wobec właściciela i osób trzecich, tylko poprzez odwołanie do wiedzy posiadacza (lub konieczności dysponowania nią w okolicznościach sprawy) o istnieniu prawa własności po stronie innej osoby i o nie przysługiwaniu własnego

tytułu prawnego. Chybione było także wskazywanie na przesłankę „bezprawności” działań Skarbu Państwa, właściwą dla stosunków zobowiązaniowych a nie rzeczowych. Wadliwie wreszcie i niezgodnie z wykładnią, którą był związany, sąd drugiej instancji, dokonując oceny charakteru posiadania i woli posiadacza, odwoływał się do okoliczności i przyczyn uzasadniających objęcie nieruchomości we władanie (odbudowa jako cel), zamiast do uzewnętrznienia woli dysponowania nią jak osoba uprawniona bez respektowania praw osób trzecich, oraz do zdarzeń które nastąpiły później, niekiedy w znacznym odstępie czasowym od objęcia nieruchomości w posiadanie (założenie księgi wieczystej). Jak wskazuje się w piśmiennictwie ustawa nie daje sędziemu możliwości oceny postawy moralnej posiadacza, lecz nakazuje ustalić rzeczywisty stan jego świadomości jako pewnej istniejącej obiektywnie okoliczności faktycznej. O istnieniu dobrej wiary posiadacza nieruchomości decyduje chwila objęcia jej w posiadanie. Późniejsza zmiana świadomości posiadacza nie ma znaczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2003 r., III CZP 35/03, Prok. i Pr. 2004, nr 2, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2010 r., I CSK 35/10).

Częściowo uzasadniona jest podstawa kasacyjna wskazująca na naruszenia prawa materialnego. Sąd Okręgowy dokonał bowiem wadliwej wykładni, a w następstwie nieprawidłowo zastosował przepisy powołane jako podstawa prawna rozstrzygnięcia.

Po pierwsze dekret z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz. U. Nr 50, poz. 281 ze zm.) z przepisami wykonawczymi (w okresie od dnia 30 marca 1946 r. do dnia 5 lutego 1948 r. rozporządzeniem Ministrów Odbudowy i Administracji Publicznej z dnia 25 lutego 1946 r. w sprawie naprawy budynków uszkodzonych wskutek wojny - Dz. U. Nr 10 poz. 72, a od dnia 6 lutego 1948 r. do dnia 18 lipca 1968 r. rozporządzeniem Ministrów Odbudowy, Administracji Publicznej i Ziem Odzyskanych z dnia 27 stycznia 1948 r. w sprawie naprawy budynków uszkodzonych wskutek wojny - Dz. U. Nr 5 poz. 39) samodzielnie określał zasady odbudowy budynków położonych na obszarze miast i osiedli o charakterze miejskim. Dekret, w odniesieniu do nieruchomości, których część składową stanowił naprawiony budynek, wprowadził konstrukcję szczególnego ograniczonego prawa

rzeczowego, o charakterze terminowym, odmiennego od przewidzianego w ustawodawstwach dzielnicowych i późniejszym dekrete z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.). Prawo to powstawało na podstawie orzeczenia o ustanowieniu i obciążeniu nieruchomości na rzecz dokonującego odbudowy, nie wyłączając państwa i związków samorządu terytorialnego, wydawanego przez właściwą władzę budowlaną (art. 8 ust. 3 dekretu). Po wyekspirowaniu terminu użytkowania, nieruchomość powinna być zwrócona właścicielowi wolna od obciążeń z tytułu dokonania naprawy budynku uszkodzonego, a wygaśnięcie tego prawa wcześniej skutkowało obowiązkiem uiszczenia przez właściciela oznaczonej kwoty. Ustawa z dnia 3 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa (Dz. U. Nr 52 poz. 270, ze zm.) dotyczyła nowego budownictwa prywatnego, przez które rozumiano także naprawę budowli położonych na Ziemiach Odzyskanych, zniszczonych więcej niż w 33%, a na pozostałym obszarze kraju więcej niż w 66% (art. 2 ust. 2), a w zakresie pomocy Państwa także inne budowle (art. 18 ust. 1). W odniesieniu do budownictwa na terenach Skarbu Państwa oraz związków samorządu terytorialnego osoby prywatne dokonujące budowy, odbudowy lub naprawy mogły uzyskać prawo własności czasowej (później zastąpione przez prawo użytkowania wieczystego), przy czym przysługiwało im w tym zakresie roszczenie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1996 r., III AZP 35/95, OSNP 1996, nr 16, poz. 217, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 195/01, z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 807/01, z dnia 21 lutego 2002 r., I CKN 785/00), natomiast na innych terenach podstawą uprawnienia do przeprowadzenia budowy na własny rachunek była umowa zawarta z właścicielem przewidująca w zamian zarząd i użytkowanie budowli lub jej części. Przepis intertemporalny stwierdzał, że z dniem wejścia ustawy w życie tracą moc wszelkie przepisy, regulując w sposób odmienny przedmioty objęte jej regulacją (art. 21). Tym samym z dniem 8 sierpnia 1947 r. częściowo derogowana została moc obowiązująca dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny, mianowicie co do nowego budownictwa, w tym zdefiniowanego w art. 2 ust. 2, wyłączona została możliwość przyznania osobie prywatnej wskazanego prawa użytkowania nieruchomości, której część składową stanowił naprawiony budynek.

Następnym aktem prawnym uchylającym art. 1 ust. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie (...) i częściowo odmiennie regulującym stan prawny w odniesieniu do wykańczania lub odbudowy budynków mieszkalnych na nieruchomościach prywatnych był dekret z dnia 10 grudnia 1952 r. o wykańczaniu budowy i nadbudowie niektórych budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 49, poz. 325 ze zm.) który przewidywał, w wypadku bezskutecznego wezwania właściciela i poczynienia nakładów na wykończenie lub nadbudowę budynku przez organ administracji lub jednostkę gospodarki uspołecznionej na nieruchomości prywatnej, ustanowienie orzeczeniem administracyjnym, z wyłączeniem drogi sądowej, na ich rzecz terminowego prawa użytkowania budynku (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 października 1960 r., II CR 518/60, OSNCK 1961, nr 4, poz. 119). Kolejnym aktem prawnym regulującym wskazane zagadnienia była ustawa z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 27, poz. 166 ze zm.), która z dniem 2 maja 1959 r. uchyliła dekret z dnia 10 grudnia 1952 r. o wykańczaniu budowy i nadbudowie niektórych budynków mieszkalnych (art. 17 ust. 1) i stwierdzała, że dekret z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie (...) utracił moc w zakresie odnoszącym się do budynków mieszkalnych i do naprawy budynków uszkodzonych, z tym że budynki pozostające w toku naprawiania i wykończenia podlegały nadal dotychczasowym przepisom, a prawa użytkowania budynków naprawionych, albo części budynków wykończonych lub nadbudowanych uzyskane na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie (...) oraz dekretu z dnia 10 grudnia 1952 r. o wykańczaniu budowy i nadbudowie (...) pozostały w mocy. Ostatecznie dekret z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie (...) utracił moc z dniem 18 lipca 1968 r., z tym, że do naprawy, wykończenia lub nadbudowy budynków rozpoczętej w wykonaniu ostatecznej w toku instancji decyzji, wydanej na jego podstawie, nadal miały zastosowanie jego przepisy (art. 2 ustawy z dnia 15 lipca 1968 r. o zmianie ustawy o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków mieszkalnych - Dz. U. Nr 25, poz. 166). Po wejściu w życie kodeksu cywilnego istniejące prawa użytkowania pozostawały w mocy w zakresie określonym w art. XXXVII i nast. p.w.k.c.

Po drugie powołane akty prawne przewidywały ustanawianie wskazanego prawa użytkowania wyłącznie w drodze orzeczenia administracyjnego. Bez względu zatem na to, czy istniała potencjalna możliwość wydania wskazanego orzeczenia, czy miałyby ono w całości czy jedynie w części charakter konstytutywny, a w pozostałej deklaratywny, wobec jego nie wydania przesłankowe ustalenie przez sąd, że ograniczone prawo rzeczowe w postaci użytkowania powstało i wyliczenie jego terminu adekwatnie do okresu amortyzacji nakładów, jest niedopuszczalne. Sądowi powszechnemu nie przysługuje bowiem we wskazanym zakresie własna kompetencja. Oznacza to, że jeżeli decyzje nie zostały wydane, bądź właściciel nie udzielił zgody, to władztwo sprawowane przez dokonującego odbudowy nad sporną częścią nieruchomości powinno być, poczynając od przystąpienia do tej czynności, kwalifikowane jako cywilnoprawna czynność faktyczna (posiadanie samoistne). Nie znajduje oparcia w przepisach prawa ocena tak ukształtowanych stosunków prawnych i faktycznych jako swoistego posiadania zależnego. Przypomnieć kolejny raz należy, że o charakterze posiadania nie decyduje stan prawny, na podstawie którego objęto nieruchomość w posiadanie, ani okoliczności uzyskania władania tylko sposób władania odpowiadający prawu własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2005 r., I CK 162/05, OSP 2006, nr 9, poz.107). Posiadanie rzeczy w rozumieniu art. 50 i 296 § 1 prawa rzeczowego odpowiada obecnemu posiadaniu samoistnemu. Zgodnie z ustawową definicją posiadaczem samoistnym jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c.), zatem także ten, kto wie, że prawo własności nieruchomości mu nie przysługuje, ale chce posiadać i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Błędne przekonanie, że prawo takie przysługuje nie uniemożliwia przypisania danej osobie statusu posiadacza samoistnego (por. uzasadnienie uchwały Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43). Na uwagę zasługuje również pogląd judykatury, początkowo wyrażony na tle stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych, że wsteczny skutek decyzji nadzorczej oznacza powrót do stanu istniejącego wcześniej tylko w sferze prawnej, a nie sferze rzeczywistości materialnej, ponowiony w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia poprzez stwierdzenie, że żaden akt prawny nie jest w stanie zmienić

rzeczywistości materialnej, a posiadanie rzeczy (nieruchomości) jest elementem takiej rzeczywistości (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2000 r., III CKN 949/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 228, z dnia 21 marca 2003 r., III CZP 6/03, OSNC 2004, nr 1, poz. 4, z dnia 30 września 2004 r., IV CK 21/04, nie publ.).

Po trzecie jeżeli prawo użytkowania nie zostało ustanowione w oparciu o dekret z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie (...) lub dekret z dnia 10 grudnia 1952 r. o wykańczaniu budowy i nadbudowie (...) brak podstaw do stosowania innych przepisów zawartych w tych aktach prawnych. Niemniej nie można nie zauważyć, że Sąd drugiej instancji błędnie zinterpretował treść art. 8 ust. 9 dekret z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie (...). W wypadku, gdy prawo użytkowania nie zostało ustanowione, przepis ten nie uniemożliwiał wykonania postanowienia o przywróceniu posiadania oraz orzeczenia o wydaniu nieruchomości w rozumieniu dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich tylko uzależniał to od stwierdzenia właściwej władzy budowlanej, że budynek nie został przekazany do naprawy na podstawie art. 7. Podstawą żądania zwrotu mógł być także art. 18 ustawy z dnia 25 lutego 1958 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym (Dz. U. Nr 11, poz. 37), gdyż jak przyjmuje się w orzecznictwie nawet władanie przez państwową jednostkę organizacyjną budynkiem przydzielonym jej do naprawy i odbudowanym nie powoduje przejścia na własność Państwa na podstawie jej przepisów (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 września 1973 r., III CZP 46/73, OSNC 1974, nr 3, poz. 48). Podkreślić należy, że obecnie w judykaturze powszechnie akceptowany jest pogląd, że możliwość powołania się na siłę wyższą, jako przyczynę zawieszenia biegu terminu zasiedzenia, musi mieć charakter obiektywny i zachodzi wówczas, gdy uczestnik wykaże, że w ramach dopuszczalnych w danym czasie środków prawnych rzeczywiście podejmował próby odzyskania nieruchomości, albo nie podejmował ich dlatego, że wyjątkowo ze względu na sytuację osobistą lub przynależność do określonej grupy społecznej, nawet gdyby to uczynił to nie uzyskałby korzystnego rozstrzygnięcia (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 307/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 124, z dnia 30 października 2008 r., II CK 24/08, z dnia 21 listopada 2008 r., II CSKK 169/09, z dnia 20 stycznia 2009 r.,

II CSK 412/08, z dnia 23 stycznia 2009 r., II CSK 93/08, z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 184/13, z dnia 10 kwietnia 2014 r., IV CSK 519/13).

Ubocznie Sąd Najwyższy wskazuje, mimo nie powołania art. 328 § 2 k.p.c. jako podstawy skargi, że przewidziane w nim wymogi uzasadnienia w rażącym stopniu nie zostały spełnione. Przytoczone wyżej w oryginale fragmenty motywów są nieczytelne, wielowariantowa argumentacja („nawet gdyby przyjąć”) zawiera sprzeczności wewnętrzne, jest zawiła i miejscami niezrozumiała. Nie jest prawidłowe również używanie pojęć prawnych (bezprawność, czynność prawna) w znaczeniu potocznym, formy przypuszczającej („wydaje się”, „stanowiąc coś w rodzaju”), czy zwrotów o charakterze emocjonalnym.

Z tych względów naruszenie wskazanych przepisów uzasadnia podstawę kasacyjną określoną art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. w stopniu skutkującym koniecznością wydania orzeczenia kasatoryjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.