

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 grudnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.  
przy uczestnictwie Gminy Miejskiej K., G. D. i R. D.  
o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 3 grudnia 2014 r.,  
skargi kasacyjnej uczestnika G. D. oraz skargi kasacyjnej uczestnika R. D.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.  
z dnia 5 marca 2013 r.,

- 1) uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelację;**
- 2) zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania G. D. oraz R. D. kwoty po 1.800 (tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**
- 3) zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania G. D. i R. D. kwoty po 4.700 (cztery tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 16 września 1978 r. własność nieruchomości położonej w K. przy ulicy E., stanowiącej działkę nr [...] zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Uczestnicy postępowania G. D. i R. D. wnieśli o oddalenie wniosku.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 23 maja 2012 r. oddalił wniosek i orzekł o kosztach postępowania, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Współwłaścicielami hipotecznymi nieruchomości objętej wnioskiem byli: I. R. w 52/64 części oraz E. R., E. R., B.R. i H. R. – w 3/64 części każdy z nich. W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości dokonano wpisów obciążających udziały wymienionych współwłaścicieli, zabezpieczających należności Skarbu Państwa z tytułu koszty remontów; na udziale I. R. zabezpieczono również zobowiązania z tytułu podatku od wzbogacenia wojennego i dodatku za zwłokę.

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 13 grudnia 1994 r. uznał za zmarłych I. R., E. R., E. R. i H. R., a postanowieniem z dnia 26 sierpnia 1998 r. stwierdził, że spadek po wymienionych zmarłych nabyła B. D. Obecnie toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej B. D.

Przedmiotowa nieruchomość stanowiła majątek opuszczony w rozumieniu art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm.; dalej: „dekret o majątkach opuszczonych i ponemieckich”). Okręgowy Urząd Likwidacyjny w K. decyzją z dnia 26 sierpnia 1948 r. zarządził przywrócenie posiadania na rzecz B. D. udziału w 3/64 części tej nieruchomości za równoczesną zapłatą kosztów zarządu i remontu; do fizycznego objęcia nieruchomości przez uprawnioną jednak nie doszło. Za Skarb Państwa nieruchomością władali kolejno Miejski Zarząd Budownictwa Mieszkaniowego, Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej „Ś.” w K., a od 1995 r. Gmina Miejska K. Przy podejmowanych w tym czasie próbach wykupu lokali mieszkalnych położonych w budynku znajdującym się na tej nieruchomości lokatorzy byli informowani, że nieruchomość stanowi własność prywatną. Gmina

Miejska K. protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia 19 listopada 1998 r. przekazała B. D. całą nieruchomość przy ulicy E. [...], a następnie wypłaciła jej pełnomocnikowi – w wyniku dokonanego rozliczenia - kwotę 24.833,33 zł.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy stwierdził, że władanie wnioskodawcy przedmiotową nieruchomością jako majątkiem opuszczonym nie może zostać zaliczone do okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Wydanie decyzji przywracającej posiadanie nieruchomości spowodowało przerwę biegu przemilczenia nie tylko w stosunku do udziału B. D., ale również w odniesieniu do udziałów pozostałych współwłaścicieli. Późniejsze władztwo Skarbu Państwa nad nieruchomością miało podstawę w przepisach rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237 ze zm.) oraz Prawa lokalowego (ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. zastąpionej – z dniem 1 sierpnia 1974 r. - ustawą z dnia 10 kwietnia 1974 r.). Władztwo to nie było posiadaniem w znaczeniu cywilnoprawnym, lecz dzierżeniem; nie zmieniło się ono w taki sposób, aby można byłoby uznać je za władanie właścicielskie. O braku woli takiego władania przez Skarb Państwa świadczą również zabezpieczenia jego roszczeń przez wpisy hipotek na nieruchomości. Wnioskodawca nie wykazał zatem podstawowej przesłanki warunkującej uwzględnienie wniosku - posiadania samoistnego objętej nim nieruchomości.

Sąd Okręgowy w K., na skutek apelacji wnioskodawcy, postanowieniem zaskarżonym skargami kasacyjnymi, zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że uwzględnił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia i orzekł o kosztach postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy podzielił ocenę, że władanie przedmiotową nieruchomością przez państwowe jednostki organizacyjne na podstawie przepisów ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych (Dz. U. Nr 17, poz. 97 ze zm.) oraz dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich nie było posiadaniem samoistnym. Uznał jednak, że charakter tego władania uległ zmianie w związku z wydaniem w dniu 26 sierpnia 1948 r. decyzji przywracającej B. D. posiadanie nieruchomości w zakresie przysługującego jej udziału. B. D. nie podjęła czynności faktycznych zmierzających do objęcia w posiadanie nieruchomości; pozostawała

ona w dalszym ciągu we władaniu Skarbu Państwa, który jednak niezwłocznie po wydaniu powołanej decyzji, tj. z dniem 15 września 1948 r. stał się jej posiadaczem w znaczeniu cywilnoprawnym, korzystającym z domniemania przewidzianego w art. 298 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319; dalej: „pr. rzecz.”), a następnie w art. 339 k.c. Samoistny charakter posiadania wnioskodawcy potwierdzają podejmowane przez niego na przestrzeni kilkudziesięciu lat działania w zakresie szeroko zakrojonych prac remontowo – budowlanych na nieruchomości, bieżące utrzymywanie budynku w stanie niepogorszonym i zarządzanie nieruchomością. Uczestnicy postępowania sprzeciwiający się uwzględnieniu wniosku nie obalili domniemania samoistnego charakteru posiadania wnioskodawcy, mimo że na nich spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu. Bez znaczenia dla tej oceny pozostaje późniejsze działania Gminy Miejskiej K. – podmiotu praw i obowiązków odrębnego od Skarbu Państwa oraz zabezpieczenie jego wierzytelności z tytułu dokonanych remontów hipotekami obciążającymi nieruchomość objętą wnioskiem, ujawnionymi w księdze wieczystej z mocy art. 9 ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków (Dz. U. Nr 27, poz. 166 ze zm.: dalej: „ustawa o remontach i odbudowie”). Przekazywana potencjalnym nabywcom lokali informacja o przysługiwaniu prawa własności nieruchomości osobom fizycznym świadczy wyłącznie o złej wierze wnioskodawcy jako posiadacza samoistnego.

Okoliczności powyższe – w ocenie Sądu Okręgowego - usprawiedliwiają żądania wniosku. Skoro przedmiotowa nieruchomość była w posiadaniu samoistnym wnioskodawcy, będącego w złej wierze, od dnia 15 września 1948 r., to nabycie jej własności przez zasiedzenie, stosownie do art. 50 § 2 pr. rzecz. w związku z art. XLI § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 ze zm.; dalej: „p.w.k.c.”), nastąpiło z dniem 16 września 1978 r. Bieg terminu zasiedzenia nie uległ zawieszeniu z mocy art. 121 pkt 4 k.c., gdyż nie ma podstaw do uznania, że zaistniały okoliczności odpowiadające pojęciu siły wyższej, uniemożliwiające B. D. ochronę i realizację przysługującego jej prawa; nie opuściła ona bowiem Polski w wyniku prześladowań politycznych związanych z panującym ustrojem, lecz uczyniła to najprawdopodobniej jeszcze w okresie drugiej wojny światowej.

W skardze kasacyjnej uczestnik postępowania I. D., powołując się na obie podstawy kasacyjne określone w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., podniósł zarzuty naruszenia:

- art. 1 ust. 1 w związku z art. 7 ust. 2 pkt a-c, art. 12 ust. 2 i art. 15 ust. 1 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich w związku z art. 298 w związku z art. 297 i art. 296 § 1 pr. rzecz. w związku z art. XLVIII p.w.k.c. w związku z art. 339 w związku z art. 336 i art. 338 k.c. w związku z art. 6 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wskutek uznania, iż - z uwagi na domniemanie samoistnego posiadania - na uczestnikach postępowania oponujących wnioskowi spoczywał ciężar wykazania, że sprawowane przez wnioskodawcę władztwo nad nieruchomością nie przekształciło się w posiadanie samoistne;

- art. 1 ust 1 w związku z art. 7 ust. 2 pkt a-c, art. 12 ust. 2 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich w związku z art. 298 w związku z art. 297 i art. 296 § 1 pr.rzecz. w związku z art. XLVIII p.w.k.c. w związku z art. 339 w związku z art. 336 i art. 338 k.c. w związku z art. 6 k.c. i art. 50 § 1 i 2 pr. rzecz. w związku z art. 172 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu sprzed dnia 1 października 1990 r. w związku z art. XLI § 1 i 2 p.w.k.c. w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie w związku z § 1 ust. 1, § 2 pkt 1 i § 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 22 kwietnia 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy w związku z § 2 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz. U. Nr 37, poz. 222 ze zm.) przez niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że wobec wydania decyzji z dnia 26 sierpnia 1948 r. przywracającej B. D. władztwo nad nieruchomością oraz działań wnioskodawcy podejmowanych w związku z zarządzaniem tą nieruchomością istnieją podstawy do stwierdzenia zmiany charakteru jego posiadania;

- art. 172 § 1 i 2 w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 października 1990 r. w związku z art. 50 § 1 i 2 pr. rzecz. w związku z art. XLI § 2 p.w.k.c. w związku z art. 1 ust. 1 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie w związku z art. 336, art. 338 i art. 339 k.c. w związku z art. 296 § 1,

art. 297 i art. 298 pr. rzecz. w związku z art. XLVIII p.w.k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że wpisy hipotek przymusowych ustanowionych na przedmiotowej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu remontów nie świadczą o braku z jego strony woli władania nieruchomością jak właściciel;

- art. 172 § 1 i 2 w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 października 1990 r. w związku z art. 50 § 1 i 2 pr. rzecz. w związku z art. XLI § 2 p.w.k.c. w związku z art. 336, art. 338 i art. 339 k.c. w związku z art. 296 § 1, art. 297 i art. 298 pr. rzecz. w związku z art. XLVIII p.w.k.c. w związku z art. 29 ust 2 dekretu z dnia 13 kwietnia 1945 r. o nadzwyczajnym podatku od wzbogacenia wojennego (Dz. U. Nr 13, poz. 72 ze zm.) w związku z art. 8 i art. 34 ust. 3 dekretu z dnia 26 października 1950 r. o zobowiązaniach podatkowych (Dz. U. Nr 49, poz. 452, ze zm.) przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, mimo że wnioskował o ustanowienie i doprowadził do ustanowienia na tej nieruchomości hipotek przymusowych zabezpieczających swoje wierzytelności względem właścicieli;

- art. 15 ust 1 w związku z art. 19, art. 13 ust. 1 i 3 oraz art. 1 ust. 1 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich w związku z art. 296 § 1 i 2 pr. rzecz. W związku z art. 336 k.c., w związku z art. XLVIII p.w.k.c., art. 50 § 1 i 2 pr. rzecz., art. 172 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu sprzed dnia 1 października 1990 r. w związku z art. XLI § 1 i 2 p.w.k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że po wydaniu decyzji z dnia 26 sierpnia 1948 r. Skarb Państwa władał nieruchomością jako posiadacz samoistny;

- art. 34 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich w związku z art. 296 § 1 oraz art. 50 § 1 i 2 pr. rzecz. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w następstwie uznania, że bieg terminu zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa rozpoczął się z dniem 15 września 1948 r.;

- art. 172 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu sprzed dnia 1 października 1990 r. w związku z art. 175 i art. 121 pkt 4 w brzmieniu sprzed wskazanej daty przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że zerwanie stosunków dyplomatycznych między Polska Rzeczypospolita Ludową a Izraelem w 1967 r.,

uniemożliwiająca B. D. i jej spadkobiercom będącym uczestnikami postępowania przybycie do Polski celem objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie, nie stanowiły siły wyższej skutkującej zawieszeniem biegu terminu zasiedzenia;

- art. 328 § 2 w związku z art. 516, art. 382, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia podstawy jego faktycznej mimo dokonania zmiany orzeczenia Sądu pierwszej instancji oraz niewyjaśnienie przyczyn: oparcia rozstrzygnięcia na domniemaniu samoistności posiadania, niedostrzeżenia w fakcie zerwania stosunków dyplomatycznych między PRL a Izraelem znamion siły wyższej w rozumieniu art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c. oraz przyjęcia, że B. D., która nabyła spadek po współwłaścicielach przedmiotowej nieruchomości uznanych za zmarłych była w 1948 r. jednym ze współwłaścicieli tej nieruchomości.

Uczestnik R. D. również oparł skargę kasacyjną na obu podstawach, zarzucając naruszenie:

- art. 339 w związku z art. 336 k.c. oraz art. 298 w związku z art. 296 § 1 prz. rzecz. przez niewłaściwe zastosowanie wskutek uznania, że: wydanie decyzji o przywróceniu posiadania na rzecz właściciela i brak fizycznego objęcia przez właściciela nieruchomości spowodowały automatycznie przekształcenie władania nieruchomością przez Skarb Państwa w posiadanie samoistne; brak decyzji o powierzeniu nieruchomości w zarząd jest okolicznością świadczącą o tym, iż nie podlegała ona zarządowi państwowemu oraz że do władania nieruchomością przez Skarb Państwa stosuje się domniemanie samoistności posiadania;

- art. 336 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że dokonanie wpisów hipotek na rzecz Skarbu Państwa na nieruchomości na zabezpieczenie roszczeń o zwrot kosztów remontów nie wyłącza posiadania samoistnego tej nieruchomości;

- art. 121 pkt 4 k.c. w brzmieniu sprzed 1 października 1990 r. w związku z art. 175 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w okresie od dnia 16 września 1948 r. do dnia 31 grudnia 1989 r. mógł rozpocząć się – na rzecz Skarbu Państwa - bieg terminu zasiedzenia przeciwko Żydom mieszkającym poza Polską;

- art. 172 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu sprzed dnia 1 października 1990 r. w związku z art. 50 1 i 2 pr. rzecz. w związku z art. XLI § 1 p.w.k.c. i art. 336 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że zachowanie Skarbu Państwa, w ramach

gospodarowania przedmiotowa nieruchomością po dniu 15 września 1948 r., było przejawem władania właścicielskiego prowadzącego do zasiedzenia;

- przepisów okólnika Prezydenta Miasta K. z dnia 12 kwietnia 1950 r. o przejmowaniu przez Zarząd Nieruchomości Miejskich w czasową administrację nieruchomości opuszczonych po wojnie przez ich niezastosowanie i pominięcie, że intencją władz miejskich było przejmowanie wymienionych nieruchomości w administrację w oparciu o konstrukcję prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia;
- art. 1 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 55 ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o Instytucie Pamięci Narodowej – Komisji Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu (tekst. jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 63, poz. 424, ze zm.) przez ich niezastosowanie i przyjęcie, że B. D. opuściła Polskę z nieznanых powodów oraz
- art. 328 § 2 w związku z art. 516, art. 382, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. przez pominięcie przez Sąd Okręgowy podstaw faktycznych wydanego orzeczenia mimo dokonania zmiany orzeczenia Sądu pierwszej instancji.

Skarżący, powołując się na tak ujęte podstawy kasacyjne, wnieśli o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania bądź też o uchylenie tego orzeczenia i oddalenie apelacji.

Wnioskodawca zastąpiony przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa i uczestniczka postępowania Gmina Miejska K. wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione w skargach kasacyjnych ogniskowały się wokół dwóch zasadniczych kwestii. Po pierwsze, zmierzały do podważenia stanowiska Sądu Okręgowego wskazującego na władanie właścicielskie Skarbu Państwa nieruchomością będącą przedmiotem postępowania w okresie zapoczątkowanym wydaniem decyzji z dnia 26 sierpnia 1948 r., przywracającej posiadanie tej nieruchomości na rzecz B. D. - poprzedniczki prawnej skarżących. Po wtóre, miały na celu - na wypadek uznania tego stanowiska za prawidłowe - wykazanie bezzasadności zapatrywania, że w okolicznościach sprawy bieg zasiedzenia nie uległ zawieszeniu z powodu siły wyższej, o której mowa w art. 121 pkt 4 k.p.c. Ocena zasadności skarg kasacyjnych wymaga zatem w pierwszym rzędzie



przesądzenia charakteru władania przez wnioskodawcę nieruchomością objętą zgłoszonym przez niego żądaniem; zawieszenie biegu zasiedzenia wchodzi bowiem w rachubę tylko w przypadku posiadania mogącego prowadzić do zasiedzenia, a więc posiadania samoistnego. Zbieżność konstrukcji zarzutów obu skarg kasacyjnych pozwała na ich łączne rozważenie.

Odnosząc się pierwszej kolejności do zarzutów podniesionych w ramach podstawy kasacyjnej naruszenia przepisów postępowania, należy stwierdzić, iż nie mogły one zostać uznane za usprawiedliwione.

Uzasadnienie orzeczenia sądu drugiej instancji niewątpliwie musi zawierać między innymi wskazanie okoliczności faktycznych, które stanowiły podstawę rozstrzygnięcia (art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.). Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia obejmuje ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione oraz ocenę dowodów stanowiących podstawę tych ustaleń. Ustalenie stanu faktycznego sprawy stanowi warunek prawidłowego zastosowania prawa materialnego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może usprawiedliwiać podstawę kasacyjną naruszenia przepisów postępowania wyjątkowo wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie posiada wszystkich koniecznych elementów lub zawiera braki uniemożliwiające przeprowadzenie jego kontroli kasacyjnej (zob. m.in. wyroki: z dnia 24 stycznia 2008 r., I CSK 347/07, nie publ., z dnia 27 marca 2008 r., III CSK 315/07, nie publ., z dnia 21 lutego 2008 r. III CSK 264/07, nie publ.). Ze względu na charakter postępowania apelacyjnego, dopuszcza się przy tym uproszczony sposób wskazania przez sąd drugiej instancji podstawy faktycznej rozstrzygnięcia przez stwierdzenie, że podziela on ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, jeżeli - oczywiście - dokonuje takiej ich oceny. Wprawdzie uzasadnienie zaskarżonego postanowienia takiego wyraźnego stwierdzenia nie zawiera, jednak argumentacja, którą posłużył się Sąd Okręgowy, nie pozostawia wątpliwości co do okoliczności faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia oraz ich zgodności z ustaleniami dokonanymi przez Sąd pierwszej instancji. Nie ma zatem trudności w zrekonstruowaniu podstawy faktycznej zaskarżonego postanowienia, a w konsekwencji przeszkód do przeprowadzenia kontroli kasacyjnej tego orzeczenia. Trafność wyprowadzonych przez Sąd

Okręgowy wniosków i ocen nie podlega weryfikacji w płaszczyźnie art. 328 § 2 w związku z art. 516, art. 382 § 1, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. Zarzuty naruszenia tych przepisów należało zatem uznać za chybione.

Ocenę zarzutów wypełniających podstawę kasacyjną naruszenia prawa materialnego wypada poprzedzić przypomnieniem, że charakter władania Skarbu Państwa nieruchomością objętą wnioskiem do czasu wydania decyzji przywracającej jej posiadanie na rzecz B.D. nie budził wątpliwości. Zgodnie bowiem z jednolitym i utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, władanie przez Skarb Państwa nieruchomością w związku z wykonywaniem zarządu państwowego na podstawie przepisów ustawy o majątkach opuszczonych i porzuconych oraz dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich nie ma charakteru władania właścicielskiego; nie może być więc kwalifikowane jako posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia (zob. m.in. uchwała Izby Cywilnej z dnia 24 maja 1955 r., 1 CO 9/56, OSN 1957, nr 1, poz. 1 oraz postanowienia: z dnia 24 maja 2005 r. V CK 664/04, nie publ. i z dnia 18 grudnia 2008 r. III CSK 208/08, nie publ.). Zasadnicza rozbieżność stanowisk wnioskodawcy i skarżących uczestników postępowania zarysowała się natomiast co do tego, czy w okolicznościach niniejszej sprawy władanie Skarbu Państwa, odznaczające się takimi cechami, uległo przekształceniu w posiadanie samoistne.

Skuteczne przekształcenie dzierżenia w posiadanie, podobnie posiadania zależnego w posiadanie samoistne, wymaga zmanifestowania przez władającego faktycznie rzeczą woli dokonania zmiany charakteru dotychczasowego władania w sposób dostrzegalny dla otoczenia (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 13 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 1971, nr 11, poz. 207, z dnia 29 września 2004 r., II CK 550/03 i z dnia 26 marca 2010 r., III CSK 174/09 – nie publ.). Zmiana dzierżenia nieruchomości przez wnioskodawcę w posiadanie mogła nastąpić w związku z przywróceniem posiadania nieruchomości przez organ zarządzający majątkiem opuszczonym na podstawie art. 19 w związku z art. 15 ust. 1 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 4 stycznia 1966 r., III CR 164/65, nie publ., z dnia 14 czerwca 1996 r., II CRN 15.96 nie publ. i z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 1/11, nie publ.). Ciężar wykazania tej okoliczności – wbrew odmiennemu

zapatrywaniu Sądu Okręgowego – spoczywał jednak na wnioskodawcy. Domniemanie przewidziane w art. 339 k.c. działa na rzecz posiadacza rzeczy. Wnioskodawca, chcąc skorzystać z tego domniemania, winien zatem udowodnić fakt, że jego dotychczasowe władanie nieruchomością, mające postać dzierżenia, przeobraziło się w posiadanie w rozumieniu art. 298 pr. rzecz. a później art. 336 k.c. (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 18 grudnia 2008 r., III CSK 208/08 i z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 360/11 - nie publ. oraz z dnia 16 stycznia 2009 r., III CSK 230/08, nie publ.).

Sąd Okręgowy, prezentując błędne zapatrywanie co do rozkładu ciężaru dowodu, wskazał jednocześnie na okoliczności pozwalające – w jego ocenie – uznać, że wnioskodawca w dostateczny sposób zmanifestował zmianę charakteru władania nieruchomością. Przesłanki te - co trafnie zarzucili skarżący – wniosku tego nie usprawiedliwiają.

Wykonywanie przez wnioskodawcę remontów budynku znajdującego się na spornej nieruchomości, nie może być poczytywane za przejaw woli zmiany charakteru władania tą nieruchomością. Wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu kosztów poniesienia tych remontów zostały wszakże zabezpieczone hipoteką na przedmiotowej nieruchomości. Wprawdzie art. 9 ustawy o remontach i odbudowie przewidywał obowiązek zabezpieczenia tych wierzytelności hipoteką, jednakże – na co wskazuje art. 1 tej regulacji - w odniesieniu do budynków stanowiących własność osób fizycznych, podlegających publicznej gospodarce lokalami. Przytoczone unormowania wskazują zatem jednoznacznie na władanie Skarbu Państwa charakterystyczne dla reżimu prawnego publicznej gospodarki lokalami, a więc noszące cechy zarządu sprawowanego za właściciela (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 16 stycznia 2009 r., III CSK 230/08 i z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 124/10 nie publ.). Trudności w dostrzeżeniu zmiany charakteru władania nieruchomością przez Skarb Państwa na podstawie tylko zewnętrznych jej przejawów usprawiedliwiają – jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w ostatnim z powołanych orzeczeń – dokonanie oceny znamion tego przekształcenia na podstawie analizy podstawy prawnej władania. Wyniki tej analizy przeczą wnioskowi wysnutemu przez Sąd Okręgowy, że dzierżenie przez wnioskodawcę przedmiotowej nieruchomości zmieniło się w posiadanie samoistne. Konstatacja ta

nie pozwala odeprzeć skutecznie zarzutów obu skarg kasacyjnych podważających to - przyjęte za podstawę zaskarżonego postanowienia – wadliwe zapatrywanie. W konsekwencji za usprawiedliwione uznać należy zarzuty kwestionujące trafność uznania przez Sąd Okręgowy, że spełnione zostały przesłanki uwzględnienia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Skuteczne podniesienie powyższych zarzutów czyni bezprzedmiotowym rozważanie zarzutów kwestionujących – zarówno w płaszczyźnie przepisów prawa materialnego jak i przepisów postępowania - stanowisko Sądu Okręgowego co do wystąpienia w sprawie wskazanej przez skarżących przesłanki zawieszenia biegu zasiedzenia.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.