

Sygn. akt III CSK 355/15

POSTANOWIENIE

Dnia 3 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Gminy Miejskiej K.
przy uczestnictwie [...]o zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 3 grudnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 15 stycznia 2014 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy postanowieniem z 21 grudnia 2012 r. stwierdził nabycie
z dniem 5 maja 2001 r. w wyniku zasiedzenia przez Gminę Miejską K. na jej

wniosek własności nieruchomości położonej w K. przy ul. S., składającej się z działek nr 115/37, nr 110/18, nr 115/24.

Na skutek apelacji wniesionej przez uczestników postępowania (z wyjątkiem Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.) Sąd Okręgowy postanowieniem z 15 stycznia 2014 r. zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek Gminy.

Z ustaleń stanowiących podstawę orzeczenia Sądu Okręgowego wynika, że decyzjami z 23 października 1980 r. i 23 marca 1981 r. wywłaszczono nieruchomość objętą wnioskiem Gminy na rzecz Skarbu Państwa. Działki składające się na tę nieruchomość były oznaczone wówczas inaczej niż obecnie. Pierwsza decyzja wywłaszczeniowa stała się ostateczna 8 grudnia 1980 r., a druga w dniu 5 maja 1981 r. Na działce nr 115/24 wzniesiono w 1980 r. budynek z przeznaczeniem na siedzibę Przedsiębiorstwa [...]. Dnia 1 marca 1993 r. nieruchomość przejęło Przedsiębiorstwo Gospodarki [...]. Z dniem 1 sierpnia 1995 r. nieruchomość znalazła się we władaniu Zarządu Budynków Komunalnych w K. Od tego dnia do chwili obecnej Zarząd Budynków Komunalnych wykonuje w stosunku do tej nieruchomości uprawnienia właścicielskie. W dniach 5 listopada 1991 r., 28 czerwca 2003 r. i 2 stycznia 1995 r. zapadły co do działek składających się na tę nieruchomość decyzje komunalizacyjne, tj. stwierdzające nabycie własności przez Gminę na podstawie ustawy z dnia 10 maja - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U.1990.32.191 ze zm.). Najpierw Skarb Państwa dokonywał wielu czynności dotyczących nieruchomości, a następnie czynności te podejmowała Gmina. Wiązały się one z budową, wykonywaniem remontów, zawieraniem umów najmu, dokonywaniem wpisów w księdze wieczystej. W dniu 8 października 2007 r. uczestniczka postępowania, W. Z., wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowych z dnia 2 października 1980 r. i 23 marca 1981 r. Decyzjami z dnia 12 marca 2010 r. Wojewoda [...]stwierdził nieważność decyzji wywłaszczeniowych ze względu na rażące naruszenie prawa przy ich wydaniu. Z takiej samej przyczyny została stwierdzona też nieważność decyzji komunalizacyjnych.

W ocenie Sądu Okręgowego, Skarb Państwa, poprzednik prawny Gminy, był - inaczej niż przyjął Sąd Rejonowy - w złej wierze w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne. Stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowych nastąpiło z powodu rażącego naruszenia prawa przy ich wydawaniu, jeżeli zaś jedna państwowa jednostka wydała akt administracyjny, mający ustanowić tytuł prawny do nieruchomości dla Skarbu Państwa (własność), tak wadliwy, to inna państwowa jednostka, właściwa do gospodarowania nieruchomością państwową, której akt dotyczy, nie może powoływać się na usprawiedliwiony brak świadomości nieprzysługiwania Skarbowi Państwa tytułu mającego wynikać z tego aktu, tj. na to, że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie z powołaniem się na wydany akt nie wiedziała lub nie mogła się dowiedzieć, mimo zachowania należytej staranności, o nieprzysługiwaniu Skarbowi Państwa tytułu mającego wynikać z wydanego aktu. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że zasiedzenie nieruchomości, której dotyczy wniosek Gminy, mogło, zgodnie z art. 172 § 2 w związku z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U.1990.55.321 ze zm.), nastąpić dopiero po upływie lat trzydziestu od dnia objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne przez Skarb Państwa, a zatem, licząc od 5 maja 1981 r. - dopiero w odpowiednim dniu maja 2011 r., i to tylko wtedy, gdyby wcześniej nie doszło do przerwania biegu tego terminu (art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c.).

Według Sądu Okręgowego, do wcześniejszego przerwania biegu terminu zasiedzenia doszło. Stało się to w dniu 8 października 2007 r., wskutek stanowiącego czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. wniosku uczestniczki postępowania, W. Z., o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowych.

Sąd Okręgowy, mając na względzie przerwanie biegu zasiedzenia wskutek wystąpienia o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowych, jak i to, że wymagany przez art. 172 § 2 k.c. termin zasiedzenia nie upłynął także po przerwaniu biegu zasiedzenia wskutek wystąpienia o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowych, uznał wniosek Gminy o stwierdzenie zasiedzenia za bezzasadny.

W skardze kasacyjnej Gmina zarzuciła postanowieniu Sądu Okręgowego naruszenie art. 233 § 1 i art. 234 k.p.c. oraz art. 172 w związku z art. 7 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rdzeniem skargi kasacyjnej Gminy są wywody kwestionujące uznanie przez Sąd Okręgowy Skarbu Państwa - poprzednika prawnego Gminy - za będącego w złej wierze w chwili uzyskania posiadania samoistnego nieruchomości. Zdaniem skarżącej Gminy, Sąd Okręgowy uznając na tle dokonanych ustaleń Skarb Państwa za posiadacza w złej wierze naruszył art. 172 i 7 k.c. oraz art. 234 k.p.c. W tym kontekście podniesiony także w skardze kasacyjnej w celu wzmocnienia tego twierdzenia zarzut naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. jest chybiony z tego już tylko powodu, że przepis ten dotyczy ustaleń faktycznych, a nie ocen materialnoprawnych formułowanych na tle ustalonych faktów. Zob. ponadto co do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jako podstawy kasacyjnej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2013 r., IV CSK 269/12.

Z art. 172 § 1 k.c. - pośrednio ze sformułowania, a z art. 7 k.c. - wprost z brzmienia, wynika, wiążące sąd, zgodnie z tymi przepisami oraz art. 234 k.p.c., domniemanie dobrej wiary posiadacza samoistnego nieruchomości w chwili uzyskania posiadania.

Dowód złej wiary w celu obalenia tego domniemanie wymaga wykazania przez przeciwnika w sporze, że posiadacz samoistny nieruchomości w chwili uzyskania posiadania nieruchomości wiedział, że nie jest właścicielem lub wprawdzie nie wiedział, ale wiedziałby, gdyby się zachował z odpowiednią starannością - tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego zasada prawna z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91 oraz orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2009 r., III CSK 54/09, i 7 maja 2014 r., II CSK 472/13). Chodzi tu o indywidualną ocenę odniesioną do danej osoby i okoliczności, w jakich ona się znajduje w chwili zachowania podlegającego ocenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10). Przy ustalaniu stanu świadomości osoby, odpowiadającego występującemu w art. 172 k.c. ogólnemu (tj. bliżej, inaczej niż np. w art. 6 ust. 2 u.k.w.h., czy art. 105 i 512 k.c.

niedoprecyzowanemu) pojęciu złej wiary - czyli przy rozstrzygnięciu, czy osoba ta „wiedziała lub co najmniej powinna była wiedzieć” o miarodajnej okoliczności, jaką jest, według tego przepisu, nieprzysługiwanie własności nieruchomości obejmowanej w posiadanie - szczególne znaczenie przypada przewidzianym w art. 231 k.p.c. domniemaniom faktycznym (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99).

O złej wierze osób prawnych, które, zgodnie z art. 38 k.c., działają przez swoje organy, rozstrzyga stan świadomości osób fizycznych, pełniących funkcję organu, co do danej, doniosłej prawnie okoliczności; a zatem, w sprawie o zasiedzenie nieruchomości, o złej wierze osoby prawnej rozstrzyga to, czy osoby fizyczne pełniące funkcje organu wiedziały lub wprawdzie nie wiedziały, ale wiedziałyby, gdyby się zachowały z odpowiednią, wymaganą od nich starannością, o nieprzysługiwaniu osobie prawnej prawa własności nieruchomości w chwili obejmowania nieruchomości w posiadanie samoistne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., I CR 177/72.). Należy podzielić pogląd, że do przyjęcia złej wiary osoby prawnej w sprawie o zasiedzenie nieruchomości wystarczy stwierdzenie wskazanego wyżej stanu świadomości u jednej z osób kolektywnego organu reprezentującego osobę prawną, a także zapatrywanie, iż dobrą wiarę osoby prawnej wyklucza również stwierdzenie wskazanego wyżej stanu świadomości u jednej z osób wchodzących w skład nadzorczego lub kontrolnego organu osoby prawnej.

W odniesieniu do Skarbu Państwa należy ponadto uwzględnić jeszcze wyjątkowe cechy Skarbu Państwa jako osoby prawnej. Skarb Państwa jest osobą prawną szczególnego rodzaju, co przejawia się m.in. w tym, że działa przez państwowe jednostki organizacyjne (art. 34 k.c.); jest podmiotem praw i obowiązków dotyczących mienia zarządzanego przez poszczególne państwowe jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi. Jednostki, te jakkolwiek wchodzi w skład ogólnej struktury państwa, to są wobec siebie odrębne pod względem reprezentacji Skarbu Państwa w zakresie stosunków cywilnoprawnych dotyczących mienia znajdującego się w ich zarządzie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2007 r., III CZ 39/07). Działania oraz „świadomość” i „wiedza” jednych są bez znaczenia dla innych, a tym bardziej - dla

innych państwowych jednostek będących osobami prawnymi; dotyczy to także okresu obowiązywania zasady jednolitej własności państwowej (co do tej zasady zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 514/14). W konsekwencji w odniesieniu do mienia znajdującego się w zarządzie danej państwowej jednostki organizacyjnej, niebędącej osobą prawną, o złej lub dobrej wierze Skarbu Państwa rozstrzyga jedynie stan świadomości osób kierujących tą jednostką; świadomość osób kierujących inną taką jednostką jest bez znaczenia. To samo dotyczy wpływu świadomości osób kierujących określoną państwową jednostką organizacyjną, niebędącą osobą prawną, na złą lub dobrą wiarę innej państwowej jednostki, będącej osobą prawną; tu także świadomość tych osób nie ma przełożenia na złą lub dobrą wiarę jednostki będącej osobą prawną.

Wydanie przez organ administracyjny decyzji wywłaszczeniowych z naruszeniem prawa zakwalifikowanym przy stwierdzeniu nieważności tych decyzji jako rażące nie dawało zatem samo przez się podstaw do przypisania kierownictwu jednostki państwowej, która objęła wywłączoną nieruchomości we władanie, stanu świadomości, wyrażającego się możliwością dostrzeżenia już wówczas braku tytułu prawnego do obejmowanej nieruchomości (a ściślej - przypisywania stanu świadomości, wyrażającego się możliwością zorientowania się, że decyzje te są wadliwe w stopniu uzasadniającym utratę przez nie mocy ze skutkiem wstecznym), i tym samym do stwierdzenia złej wiary Skarbu Państwa w rozumieniu art. 172 k.c. w zakresie, w jakim Skarb Państwa - poprzednik prawny Gminy - był wówczas reprezentowany przez tę jednostkę. Samo wydanie decyzji wywłaszczeniowych z rażącym naruszeniem prawa mogłoby uzasadniać przypisanie takiego stanu świadomości co najwyżej osobom wchodzącym w skład organu, który je wydał. Aby można było przypisać taki stan świadomości także osobom obejmującym nieruchomości we władanie na podstawie decyzji wywłaszczeniowych, musiałyby na to wskazywać występujące wówczas dodatkowe okoliczności. Sam fakt objęcia nieruchomości we władanie na podstawie decyzji wywłaszczeniowej, raczej przeciwnie, na ogół wspiera przekonanie o przysługiwaniu Skarbowi Państwa tytułu prawnego (własności) do obejmowanej nieruchomości (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 658/13, i 2 lipca 2015 r., V CSK 625/14). Stwierdzenie

nieważności decyzji usuwa z mocą wsteczną jedynie jej skutki prawne, a nie zmienia rzeczywistości materialnej, ani istniejącej w czasie jej wydania, ani powstałej po jej wydaniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014 r., V CSK 579/13 i cytowane w nim orzeczenia).

W konsekwencji Sąd Okręgowy, uznając Skarb Państwa - poprzednika prawnego Gminy - za posiadacza w złej wierze, bez ustaleń wymaganych do tego przez art. 172 k.c., opierając się jedynie na tym, że stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowych, stanowiących podstawę objęcia przez Skarb Państwa w posiadanie wywłaszczonej nieruchomości, nastąpiło z powodu rażącego naruszenia prawa, uchybił wymienionemu przepisowi, a także przepisom art. 7 k.c. i art. 234 k.p.c. przez bezpodstawne przyjęcie, że w świetle poczynionych w sprawie ustaleń doszło do obalenia domniemania dobrej wiary w stosunku do Skarbu Państwa - poprzednika prawnego Gminy.

Ze względu na zasadne podniesienie przez Gminę w skardze kasacyjnej naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 172 i 7 k.c. oraz art. 234 k.p.c. Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.