

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Gminy Miasta S.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Starosty S., A. D., [...], R. L., [...]

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 11 lutego 2015 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 25 czerwca 2013 r., sygn. akt I Ca [...],

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. oddala wniosek kuratora uczestników postępowania o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego;**
- 3. zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania A. D. kwotę 1800 (tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 12 lutego 2013 r. ustalił, że Skarb Państwa z dniem 1 stycznia 1987 r. nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości zabudowanej, położonej w S. i składającej się z działek ewidencyjnych nr [...]5 (poprzednio - p. 6 - nr [...]7) o pow. 0,0427 ha oraz nr [...]6 (poprzednio - 6 p - nr [...]8) o pow. 0,0305. Wniosek o zasiedzenie tej nieruchomości złożyła Gmina Miasta S., a uczestnikami postępowania był Skarb Państwa – Starosta S., A. D. i inni uczestnicy postępowania, reprezentowani przez kuratora ustanowionego w sprawie (postanowieniem z dnia 30 października 2008 r. o ustanowieniu kuratora, k. 404 akt sprawy). Rozstrzygnięcie to zapadło po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

Nieruchomość gruntowa objęta wnioskiem o zasiedzenie składa się z dwóch działek (nr [...]5 i [...]6), jest zabudowana piętrowym budynkiem mieszkalnym; na parterze mieszczą się lokale usługowo - handlowe, a na piętrze - lokale mieszkalne. Działka nr [...]5 stanowi współwłasność w częściach ułamkowych osób fizycznych - uczestników postępowania, w tym R. L., podobnie także działka nr [...]6. Spadek po tej osobie fizycznej nabyła jej córka M. D., a obecnie uczestnik postępowania jest synem i jedynym spadkobiercą M. D.. Osoba ta nie dochodziła prawa własności do nieruchomości (działek), wystąpiła jedynie w 1945 r. do sądu o przywrócenie posiadania nieruchomości o pow. 60 morgów, położonej w R.. Właściciele utracili posiadanie nieruchomości w czasie wojny. Po wojnie nieruchomość pozostawała we władaniu Skarbu Państwa, następnie kilkoma postanowieniami sądowymi z 1947 r. i 1948 r. przywrócono posiadanie części nieruchomości kilku uczestnikom na podstawie art. 15 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, ale do objęcia posiadania przez tych współwłaścicieli nie doszło. Nieruchomość ta pozostawała w posiadaniu Skarbu Państwa - Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w S., następnie w 1959 r. była administrowana przez [...] Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w S. ([...]PGM), a Przedsiębiorstwo to działało na rzecz Urzędu Miejskiego w S. (UM) jako terenowego organu administracji publicznej. Budynek był administrowany w taki sposób jakby był własnością Skarbu Państwa, administrator swobodnie

dysponował w imieniu UM w S. wszelkimi pożytkami z nieruchomości. W latach 1960 i 1961 r. dokonany został w budynku kapitalny remont, a Miejski Zarząd budynków Mieszkalnych w S. (MZM) ustanowił na nieruchomości hipotekę na rzecz Skarbu Państwa, zabezpieczającą poniesione koszty remontu (hipotekę tę ustanowiono na podstawie ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie (...)) (Dz.U. nr 27, poz. 166; cyt. dalej jako „ustawa z dnia 22 kwietnia 1959 r.”. Na podstawie przepisów dekretu z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. nr 6, poz. 22) oraz instrukcji MGK w sprawie zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów (MP nr 98, poz. 113) PMRN w S. rozpoczęło zakładanie ewidencji gruntów na terenie tego miasta. Właściciele nieruchomości objętej wnioskiem nie zareagowali na dokonane w dniu 4 kwietnia 1961 r. wezwanie Miejskiej Rady Narodowej w celu przybycia i wskazania granic na nieruchomości. Żaden z tych właścicieli nie stawiał się także w celu spisania protokołów odzwierciedlających stan władania w 1965 r. Od odtworzenia ewidencji gruntów nikt nie zgłaszał prawa własności nieruchomości, pozostawała ona stale w posiadaniu Skarbu Państwa i administrował nią wspomniany MZBM. W latach 70-tych przeprowadzono w budynku remont generalny finansowany przez posiadacza budynku, a następnie w 1989 r. remont kapitalny i w tym czasie prawie cały budynek wyburzono i ponownie odtworzono. W 1996 r. budynek przekazano w skład mienia Urzędu Miasta S., a w imieniu Gminy Miasta S. administrację budynku na nieruchomości wykonywała [...]PGM spółka z o.o. w S.. Do października 2005 r. Skarb Państwa wpisany był do ewidencji jako samoistny posiadacz gruntów. Do tego czasu w ewidencji gruntów nie było żadnej informacji o wpisach własności wynikających z księgi wieczystej dla tej nieruchomości. Dane te wprowadzono do ewidencji gruntów na podstawie dokumentacji geodezyjno-prawnej.

W ocenie Sądu Rejonowego, Skarb Państwa władał jako posiadacz samoistny od 1947-48 opisaną we wniosku nieruchomością gruntową. W tym czasie niektórzy współwłaściciele (którym przywrócono posiadanie) nie objęli nieruchomości we władanie. Ustanowienie hipoteki na podstawie przepisów ustawy z dnia 22 kwietnia 1958 r. było dla Skarbu Państwa (statio fisci) ustawowym obowiązkiem w związku z dokonaniem istotnych nakładów na nieruchomość.

Skarb Państwa manifestował na zewnątrz samoistne posiadanie nieruchomości w procesie tworzenia ewidencji gruntu na terenie S., m.in. przez odpowiednie wpisy w tym rejestrze w latach 1965-66. Od tego czasu nieprzerwanie (od października 2005 r.) w ewidencji gruntów Skarb Państwa określony był jako posiadacz samoistny nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie i jednocześnie wykonywał władztwo właścicielskie, przeprowadzał remonty (z własnych funduszy), zawierał umowy najmu nieruchomości, czerpał pożytki za pośrednictwem zarządcy (MZBM). W rezultacie biegu terminu zasiedzenia w okresie zmanifestowania przez Skarb Państwa posiadania samoistnego w toku prac nad zakładaniem ewidencji (tj. w latach 1965-66), rozpoczął się w dniu 1 stycznia 1967 r. i zakończył z dniem 1 stycznia 1987 r. (art. 172 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym w tym czasie). Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu uczestnika A. D., że uczestnicy postępowania nie mieli realnej możliwości przywrócenia utraconego posiadania nieruchomości.

Sąd Okręgowy uwzględnił apelację uczestników postępowania (A. D. i osób reprezentowanych przez kuratora), zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wnioski o zasiedzenie. Modyfikując niektóre ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, Sąd Okręgowy stwierdził, że wyjaśnienia wymaga jedynie kwestia, czy Skarb Państwa władał nieruchomością jako posiadacz samoistny i w jakim okresie.

W ocenie tego Sądu, obalone zostało domniemanie posiadania samoistnego Skarbu Państwa wynikające z art. 339 k.c. w związku z treścią zgromadzonych w sprawie i wskazanych przez Sąd dokumentów (s. 8 uzasadnienia zaskarżonego postanowienia). Podstawą tego domniemania był fakt nieobjęcia przez niektórych współwłaścicieli posiadania nieruchomości w latach 1947-1948. Obowiązek ustawowy ustanowienia hipoteki na podstawie przepisów ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. w związku z dokonaniem remontu budynku (tzw. hipoteka remontowa) nie przesądza - zdaniem Sądu - o wykonywaniu przez Skarb Państwa samoistnego posiadania w tym okresie, stanowił jedynie gwarancję zabezpieczenia interesów majątkowych Skarbu Państwa jako dzierżyciela nieruchomości. Czynności związane z tworzeniem ewidencji gruntów nie spowodowały zmanifestowania na zewnątrz przez Skarb Państwa woli władania nieruchomością. Zawierane przez Skarb Państwa umowy najmu i wydawane decyzje o przydziale lokali z 1963 r., na podstawie ustaw z dnia 30 stycznia

1959 r. - prawo lokalowe (Dz. U. z 1962 r., nr 47, poz. 227) nie mogą świadczyć o przekształceniu posiadania zależnego Skarbu Państwa w posiadanie samoistne, ponieważ zarządem właściwych organów administracji mogły być objęte również budynki niestanowiące własności Państwa, jeżeli zarząd budynku nie był wykonywany przez właściciela (art. 70 ust. 1 tej ustawy). Według Sądu Okręgowego, nie było podstaw do ustalenia, że remont generalny budynku był wykonywany w latach 70-tych XX wieku. Ostatecznie Sąd ten stwierdził, że wnioskodawca nie wykazał, iż po 1962 r. (tj. ostatnim wpisie tzw. hipoteki remontowej) Skarb Państwa władał nieruchomością określoną we wniosku jako posiadacz samoistny, a nie tylko jako dzierżyciel.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy (Gminy) podnoszono naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 233 k.p.c. w zw. z art. 386 § 6 k.p.c. Ponożono także zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie – art. 172 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i w zw. z art. 296 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – prawo rzeczowe (Dz.U. nr 57 poz. 319 ze zm.; cyt. dalej jako „prawo rzeczowe z 1946 r.”), art. 336 k.c. w zw. z art. 296 § 1 prawa rzeczowego z 1946 r., art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 298 prawa rzeczowego z 1946 r., art. 338 k.c. w zw. z art. 297 prawa rzeczowego z 1946 r.

Skarżący wnosił o uchylenie i zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie apelacji uczestnika A. D. i innych uczestników reprezentowanych przez kuratora, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W niniejszym postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia opisanej we wniosku nieruchomości gruntowej podstawowe znaczenie miało to, czy władający tą nieruchomością od okresu powojennego Skarb Państwa (przez kolejne *stationes fisci*) był samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. i odpowiednio – art. 296 § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. praworzeczowe (Dz.U. nr 57, poz. 319). Pojawiła się też kwestia ewentualnie w jakim okresie takie samoistne posiadanie mogło być wykonywane przez Skarb Państwa, skoro – jak

ustalono - w latach 1947-1948 współwłaściciele nieruchomości, po uzyskaniu sądowego przywrócenia posiadania niektórych z nich), nie objęli nieruchomości w posiadanie. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji przy czym oba Sądy meriti zastanawiały się, z jakimi ustalonymi zdarzeniami po 1948 r. można łączyć ocenę posiadania przez Skarb Państwa nieruchomości objętej wnioskiem jako posiadania samoistnego. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że samoistne posiadanie przez Skarb Państwa wystąpiło w okresie od dnia 1 stycznia 1967 r. do dnia 1 stycznia 1987 r., natomiast w ocenie Sądu Okręgowego, także w tym okresie Skarb Państwa pozostawał jedynie dzierżycielem spornej nieruchomości.

Należy podkreślić, że w postępowaniu kasacyjnym weryfikacja ocen prawnych prezentowanych przez Sądy meriti może być dokonywana jedynie na podstawie ustaleń faktycznych dokonanych przez te sądy (art. 398³ § 1 k.p.c.) W związku z tym w postępowaniu kasacyjnym nie może być brany pod uwagę zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. dotyczący swobodnej oceny dowodów w postępowaniu odwoławczym.

2. Skarżąca stara się podważyć wniosek Sądu Okręgowego, że nieobjęcie w posiadanie nieruchomości przez jej wszystkich współwłaścicieli po przywróceniu trzem z nich posiadania odpowiednim postanowieniem sądowym nie tworzy jednak odpowiedniej podstawy domniemania samoistnego Skarbu Państwa w tym okresie (art. 298 prawa rzeczowego z 1946 r. i art. 339 k.c.). Tymczasem Sąd Okręgowy trafnie wskazuje na takie dokumenty, które usprawiedliwiają wzruszenie wspomnianego domniemania prawnego (s. 8 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Warto także zaznaczyć, że chodzi tu jednak o kwestię oceny charakteru posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa jeszcze przed dniem 1 stycznia 1967 r.

3. W ocenie skarżącej Gminy, wbrew stanowisku Sądu drugiej instancji ustanowienie hipoteki na warunkach przewidzianych w przepisach ustawy z 22 kwietnia 1959 r (tzw. hipoteki remontowej) nie wyłącza możliwości uznania Skarbu Państwa za posiadacza samoistnego w rozumieniu art. 296 prawa rzeczowego z 1946 r. i następnie w rozumieniu art. 172 k.c., skoro po okresie wojny

Skarb Państwa wykonywał jednak stale wszelkie obowiązki i uprawnienia posiadacza nieruchomości, a odpowiadały one w istocie treści prawa własności (art. 140 k.c.). Istotne znaczenie ma bowiem podstawa prawna decyzji administracyjnej usprawiedliwiająca wpis hipoteki przymusowej po dokonaniu remontu budynku, a także wyraźnie fiskalny charakter takiej hipoteki.

Przy ocenie zasadności tego zarzutu należy zwrócić uwagę na to, że Sąd pierwszej instancji jako samoistny okres władania przez Skarb Państwa nieruchomością przyjmował czas od dnia 1 stycznia 1967 r. do dnia 1 stycznia 1987 r. Jeżeli zatem wniesienie skargi kasacyjnej przez wnioskodawcę ma służyć właśnie spowodowaniu rozstrzygnięcia zawartego w postanowieniu Sądu Rejonowego (co wynika z wniosku kasacyjnego), to wpis wspomnianej hipoteki w 1962 r. pozostaje już zdarzeniem obojętnym z punktu widzenia oceny charakteru władania nieruchomością przez Skarb Państwa przed dniem 1 stycznia 1967 r. Należy też stwierdzić, że zawarta w uzasadnieniu omawianego zarzutu skargi ogólna uwaga, iż „Skarb Państwa po wojnie wykonywał wszelkie obowiązki i uprawnienia posiadania nieruchomości i odpowiadały one treści prawa własności” nie znajduje pokrycia w ustaleniach faktycznych Sądu Okręgowego, który analizował całą sekwencję zdarzeń dotyczących rozpoczęcia władania przez Skarb Państwa sporną nieruchomością i wykonywania tego władztwa aż do połowy pierwszej dekady XXI wieku.

4. Wykonanie przez władającego nieruchomością remontu generalnego budynku wzniesionego na nieruchomości może świadczyć o intencji władania tą nieruchomością jak właściciel w rozumieniu art. 172 k.c. Sąd Najwyższy pozostaje związany ustaleniami faktycznymi Sądu Okręgowego co do tego, czy taki remont generalny był przeprowadzony i w jakim okresie. Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że remont generalny budynku wniesionego na nieruchomości objętej wnioskiem wykonano w 1989 r., natomiast nie było podstaw ku temu, aby przyjmować dokonywanie takiego remontu także w latach 70-tych XX wieku (s. 10 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Nie można zatem przyjmować, że w związku z wcześniejszym remontem generalnym budynku doszło do przekształcenia posiadania niesamoistnego w posiadanie właścicielskie po stronie Skarbu Państwa.

5. W skardze kasacyjnej niewiele miejsca poświęcono polemice prawnej z oceną Sądu drugiej dotyczącej czynności ewidencyjnych, obejmujących także sporną nieruchomości (por. uzasadnienie skargi kasacyjnej w pkt 2). Stwierdzono tylko ogólnie, że „podczas prac związanych z zakładaniem ewidencji gruntów Skarb Państwa w sposób oczywisty zmanifestował swój stosunek do nieruchomości, dokonując wpisu do rejestru jako posiadacz samoistny”. W świetle szczegółowych ustaleń Sądów meriti w tym zakresie należy uznać za przekonywającą argumentację Sądu Okręgowego, że nie doszło jednak do jednoznacznego zmanifestowania na zewnątrz przez Skarb Państwa samoistnego charakteru posiadania (por. s. 9-10 uzasadnienia zaskarżonego postanowienia). Można jeszcze dodać, że czym innym jest wspomniana manifestacja woli władania nieruchomością, a czym innym - samo formalne wykonywanie przez organy państwowe i ich pracowników obowiązków ustawowych wynikających z uchwalonym na początku lat 60-tych poprzedniego stulecia przepisów o ewidencji gruntów (przepisów dekretu z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. nr 6, poz. 32 i przepisów wykonawczych; por. s. 3 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy, uznając za nietrafne zarzuty naruszenia prawa materialnego (sformułowane w pkt 1 skargi), zwłaszcza zarzuty naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i art. 296 prawa rzeczowego z 1946 r., a także zarzuty naruszenia prawa procesowego (sformułowane w pkt 2 skargi), oddalił skargę kasacyjną wnioskodawczyni jako nieuzasadnioną. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. Oddalono wniosek kuratora o przyznanie kosztów postępowania kasacyjnego w związku z tym, że występował on w tym postępowaniu jako przedstawiciel nieznanych z miejsca pobytu uczestników postępowania, a nie ich pełnomocnik procesowy (art. 86 i n. k.p.c.).