

POSTANOWIENIE

Dnia 17 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSA Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Miasta Stołecznego Warszawy
przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy,
M. M., i innych
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 17 października 2012 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki M. M.
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 9 listopada 2010 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. stwierdza, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania kasacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

Uzasadnienie

Uwzględniając wniosek Miasta Stołecznego Warszawy, Sąd Rejonowy stwierdził, że Skarb Państwa – Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. własność zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. W.[...], objętej księgą hipoteczną „W.W.”, dz. nr [...] (stanowiącą aktualnie działki ewidencyjne nr 106/1, 105/1 i 107/1 o powierzchni 1 103 m²), mającą urządzone zbiory dokumentów ZD nr [...] i ZD [...].

Ustalił, iż na podstawie aktu notarialnego z dnia 10 marca 1947 r. małżonkowie W. K. i A. K. sprzedali małżonkom Z. B. i S. B. oraz małżonkom W. K. i G. K. nieruchomość nr 2/223 o powierzchni 1 119 m², z rozpoczętą budową domu murowanego w równych częściach. W dniu 15 kwietnia 1947 r. małżonkowie B. sprzedali swój udział w tej nieruchomości małżonkom W. i A. P.

W latach 50 - tych ub. wieku, przedmiotowa nieruchomość została objęta w posiadanie przez Więzienie przy ul.X. [...] w W., które dokończyło rozpoczętą budowę budynku, a następnie pracownicy tej jednostki zasiedlili ten budynek. Pismem z dnia 28 marca 1962 r., Więzienie zwróciło się do Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej z wnioskiem o przejęcie usytuowanego na tej nieruchomości budynku w administrację państwową, z uwagi na brak dokumentacji jego dotyczącej, konieczność zabezpieczenia przed dewastacją oraz niszczeniem. Przedsiębiorstwo Państwowe - Zarząd Budynków Mieszkalnych Warszawa P. Administracja Domów Mieszkalnych nr [...] przejęło ten budynek w zarząd z dniem 1 maja 1962 r. Budynek był następnie administrowany przez Zakład Administrowania Mieniem Komunalnym Gminy Warszawa-W. i trwało nieprzerwane posiadanie tej nieruchomości. Gospodarowano usytuowanym na nieruchomości budynkiem, zawierając z lokatorami umowy najmu i pobierając z tego tytułu czynsz.

Od czasu utraty władztwa nad tą nieruchomością, właściciele nie domagali się jej zwrotu, przyjmując zmianę władającego jako fakt dokonany.

Sąd pierwszej instancji ocenił, że Skarb Państwa – Więzienie wszedł w samoistne posiadanie przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, prowadzące do nabycia jej przez zasiedzenie w związku z upływem wymaganego czasu. Zauważył,

że na terenie położenia tej nieruchomości (ówczesna Gm. W.) nie obowiązywały przepisy tzw. „dekretu warszawskiego”.

Sąd drugiej instancji, dzieląc ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, jak i ocenę wymaganych prawem do nabycia własności przez zasiedzenie przesłanek, zaskarżonym postanowieniem oddalił apelację uczestników M. M., B. P., A. G. i K. B. Wskazał, że wnioskodawca Miasto Stołeczne Warszawa jest zainteresowanym w rozumieniu art. 510 k.p.c. w stwierdzeniu zasiedzenia tejże nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa z racji potencjalnej możliwości następczego nabycia jej w wyniku procesu komunalizacji, na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.

Zwrócił dalej uwagę, iż wielokrotna modyfikacja wniosku w tej sprawie dokonywana przez wnioskodawcę nie mogła mieć wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia, tym bardziej że w sprawach o zasiedzenie, Sąd ma obowiązek z urzędu badać, kto spełnia przesłanki do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 670 k.p.c.). Sąd Rejonowy ustalił krąg zainteresowanych w tej sprawie na podstawie istniejących dokumentów, a ponadto wezwał potencjalnie zainteresowanych poprzez ogłoszenie w prasie poczytnej na terenie całego kraju, a wobec tego za bezzasadny uznał Sąd Okręgowy zarzut braku ustalenia, przeciwko którym właścicielom biegło zasiedzenie.

W ocenie Sądu Okręgowego, wejście jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa w posiadanie spornej nieruchomości nie nastąpiło w wykonaniu funkcji władczych państwa (*imperium*), lecz było wynikiem faktycznej czynności bezprawnej i nie wiązało się z jakąkolwiek decyzją administracyjnoprawną. Okoliczność, że Więzienie dokonało inwestycji w tą nieruchomość, poprzez dokończenie budowy budynku wielomieszkaniowego, jego wykończenie i zasiedlenie swoimi pracownikami wskazuje, iż uważało się za właściciela, a nie jedynie za zarządcę. Przekazanie w dniu 14 kwietnia 1962 r. przez Więzienie budynku innej jednostce Skarbu Państwa w oparciu o decyzję Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej nie zmieniło charakteru posiadania, gdyż było czynnością faktyczną skutkującą wyłącznie przeniesieniem władztwa na rzecz innej

jednostki. Wszak treść tej decyzji jednoznacznie wskazuje, że za właściciela nieruchomości uważano Więzienie. Natomiast nie pozbawiała władztwa „formalnych” właścicieli, którzy utracili je już w 1947 r. Przymiot władającego po tej decyzji przysługiwał Więzieniu, które zwróciło się z wnioskiem o przejęcie nieruchomości w zarząd.

Przytaczając pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 21 listopada 2008 r. (V CSK 269/08), Sąd Okręgowy – i rozważając zarzut niemożności dochodzenia przez właścicieli zwrotu nieruchomości, co najmniej do 1980 r. - podniósł, że skuteczność powołania się na istnienie siły wyższej (art. 121 pkt 4 k.c. w zw. z art. 175 k.c.) jest uzależniona od wykazania, że w ramach dopuszczalnych w tym czasie środków prawnych, właściciel rzeczywiście takie próby podejmował i nie były one skuteczne, lub gdy ich niepodjęcie wynikało z uzasadnionego zagrożenia jego samego lub osób mu bliskich. Ogólne powołanie się na ówczesną sytuację społeczno-polityczną nie jest wystarczającym dowodem na wykazanie wstrzymania rozpoczęcia względnie przerwy biegu zasiedzenia. W poprzednim ustroju funkcjonowały sądy i możliwe było dochodzenie przez uprawnionych ich praw majątkowych względem Skarbu Państwa. W ocenie Sądu drugiej instancji, w stanie faktycznym tej sprawy tytułarni właściciele przedmiotowej nieruchomości nie podejmowali żadnych prób odzyskania jej na przestrzeni kilkudziesięciu lat.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach zaskarżenia, uczestniczka M. M. domaga się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie: art. 121 pkt 4 k.c. w zw. z art. 175 k.c. przez ich nie zastosowanie i w konsekwencji nieuwzględnienie, iż bieg terminu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa nie rozpoczął się do czasu uzyskania przez prawowitych właścicieli realnej możliwości skutecznego dochodzenia jej zwrotu, tj. do 4 czerwca 1989 r., a co najmniej do 31 sierpnia 1980 r., tym bardziej, że ze względu na charakter tej nieruchomości poddana była specjalnym przepisom ustanawiającym zarząd odpowiednich jednostek w celu unormowania korzystania z lokali w sposób

uwzględniający konieczne warunki bytowe ludności; art. 336 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie jako prawnie doniosłej okoliczności bezczynności właścicieli.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie: 1) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 336 k.c. oraz § 1 § 2-4 i 7-9 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy, polegające na: nieprawidłowym ustaleniu, że Więzienie władające sporną nieruchomością, a w latach pięćdziesiątych w związku z wysiedleniem z niej W. K. wraz z rodziną jako „wroga ludu” i „spekulanta”, posiadało ją jak właściciel - pomimo, że jednostka ta wystąpiła z wnioskiem o jej przejęcie w zarząd państwowy przez Przedsiębiorstwo Państwowe Zarząd Budynków Mieszkalnych Warszawa – P., (a nie o kontynuowanie zarządu czy przejęcie zarządu) ze względu na „brak dokumentacji” oraz „konieczność zabezpieczenia przed dewastacją i niszczeniem” i to na podstawie aktu prawnego, który odnosił się wyłącznie do nieruchomości nie będących własnością Skarbu Państwa; nieprawidłowym ustaleniu, że przejęcie w zarząd tej nieruchomości i administrowanie przez Zarząd Budynków Mieszkalnych stanowiło akt samoistnego posiadania; nieprawidłowej ocenie posiadania jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa jako posiadania samoistnego biegnącego w sposób nieprzerwany co najmniej od dnia 1 stycznia 1965 r.; 2) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 510 § 1 k.p.c., art. 609 § 1 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, poprzez zaniechanie wyjaśnienia: czy w przypadku stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa zachodziłyby przesłanki nabycia prawa własności przez wnioskodawcę w trybie komunalizacji; jaka jednostka organizacyjna Skarbu Państwa miałaby zasiedzieć sporną nieruchomość; jaka jednostka organizacyjna Miasta Stołecznego Warszawy byłaby uprawniona do nabycia prawa własności przedmiotowej nieruchomości w trybie komunalizacji; 3) art. 325 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez: nie wskazanie w sentencji zaskarżonego orzeczenia czy przedmiotem rozstrzygnięcia jest nieruchomość gruntowa wraz z posadowionym na niej budynkiem, czy też odrębne lokale

mieszkalne wraz z udziałami w gruncie; nie wskazanie w sentencji zaskarżonego postanowienia, jak i w jego uzasadnieniu, przeciwko komu jest stwierdzone zasiedzenie według stanu z dnia, w którym upłynął okres zasiedzenia; przedstawienie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia ustaleń faktycznych w sposób uniemożliwiający ich ocenę przez uczestników i kontrolę przez Sąd drugiej instancji; nieprawidłowe oparcie dokonanych ustaleń faktycznych o pisemne oświadczenie wnioskodawcy niezaprzeczone przez pozostałych uczestników postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawca i uczestnik Skarb Państwa-Prezydent Miasta Warszawy wnieśli o jej oddalenie z zasądzeniem kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Stosownie do art. 609 § 1 k.p.c. do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności uprawniony jest każdy zainteresowany – czyli, zgodnie z art. 510 § 1 k.p.c., podmiot prawa, którego praw dotyczy wynik postępowania.

Mając na uwadze treść przepisu art. 610 § 1 zd. 1 k.p.c., który m.in. w zakresie orzeczeń w sprawach o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie odsyła do odpowiedniego stosowania w tej materii przepisów o stwierdzeniu nabycia spadku, tj. art. 670 § 1 k.p.c. i art. 677 § 1 k.p.c., skonstatować trzeba, iż stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie – w zależności od wyników postępowania dowodowego - może nastąpić na rzecz innego podmiotu niż wskazany we wniosku (zob. niepubl. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 7 października 2011 r. II CSK 215/11, z dnia 15 września 2011 r. II CSK 657/10, z dnia 13 października 2010 r., I CSK 582/09, z dnia 30 września 2010 r. I CSK 586/09).

Okoliczność, że w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia do orzeczenia w tym przedmiocie, sąd stosuje odpowiednio przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku (art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 670 § 1 k.p.c. i art. 677 § 1 k.p.c.), nie zwalnia jednak wnioskodawcy domagającego się stwierdzenia tego zasiedzenia na rzecz innej osoby, od wykazania w takim rozstrzygnięciu interesu prawnego (art. 609 § 1 k.p.c. w zw. z art. 510 § 1 zd. 1 k.p.c.).

W niniejszej sprawie wnioskodawca Miasto Stołeczne Warszawy swój interes prawny w żądaniu stwierdzenia zasiedzenia spornej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, motywował prawem nabycia tej nieruchomości na swoją rzecz w wyniku komunalizacji, zważywszy na to, że w jego ocenie przesłanki nabycia własności spornej nieruchomości zrealizowały się w okresie obowiązywania zasady jedności własności państwowej (dawny art. 128 k.c.), której podmiotem był Skarb Państwa. Ustawa z dnia 10 maja 1990 r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, ze zm.), przewiduje w określonych sytuacjach przejście z mocy prawa na własność gmin mienia państwowego należącego w dniu wejścia w życie tej ustawy, (tj. 27 maja 1990 r.) do rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego, zakładów i innych jednostek organizacyjnych podporządkowanych wspomnianym radom narodowym i terenowym organom administracji państwowej stopnia podstawowego. Jak wynika z art. 18 ust. 1 tej ustawy, w przedmiocie komunalizacji decyzję wydaje wojewoda. W związku z tym jest to zagadnienie z zakresu administracji i sąd powszechny rozstrzygający sprawę z zakresu prawa cywilnego (art. 1 k.p.c.) nie może czynić rozważań prawnych na temat tego, czy w wyniku procesu komunalizacji, który następuje z mocy prawa, wnioskodawca może uzyskać pozytywną decyzję administracyjną. Natomiast interes prawny w stwierdzeniu nabycia zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa wnioskodawca wykazał, bowiem dopiero z chwilą uwzględnienia wniosku o zasiedzenie, będzie możliwe wszczęcie administracyjnego postępowania w przedmiocie komunalizacji. Brak postanowienia stwierdzającego na rzecz Skarbu Państwa nabycie własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie stanowi oczywistą przeszkodę dla wniosku o wydanie decyzji komunalizacyjnej.

Z uwagi na położenie przedmiotowej nieruchomości wnioskodawca Miasto Stołeczne Warszawa z mocy art. 20 ust. 1 i 2 i art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. – o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361) jest uprawniony do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie jej zasiedzenia. Jeśli zaś chodzi o jednostkę organizacyjną reprezentującą Skarb Państwa w sprawach o zasiedzenie, to Prezydent Miasta Warszawy jest legitymowany do

reprezentowania Skarbu Państwa w oparciu o przepis art. 23 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.). Zauważyć też trzeba, że uczestnik Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta Warszawy, poparł wniosek wnioskodawcy o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa (k. 300).

Z powyższych względów za bezzasadne należało uznać zarzuty naruszenia art. 609 § 1 k.p.c. w zw. z art. 510 § 1 k.p.c.

2. Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą stanowić zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Uczestniczka postępowania M. M. w swej skardze podnosi zarzuty odnoszące się do poczynionych przez Sądy obu instancji ustaleń faktycznych i oceny zgromadzonych dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) w powiązaniu z art. 328 § 2 k.p.c. Wobec tego powyższe zarzuty mogą być przedmiotem rozpoznania jako dotyczące naruszenia prawa procesowego - w tym wypadku art. 328 § 2 k.p.c. – w zakresie, w jakim nie została wskazana podstawa faktyczna rozstrzygnięcia czyli ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Poza tym, skarżąca powinna była wykazać, że zarzucane uchybienia procesowe mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy (art. 398³ § 1 pkt. 2 k.p.c.). Nie są natomiast dopuszczalne zarzuty dotyczące poczynionych przez Sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych i oceny dowodów, które znalazły odzwierciedlenie w treści uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, chyba że przy analizie konkretnych dowodów pominięte zostały inne fakty mające wpływ na ich ocenę. Jednak i w tym ostatnim wypadku chodzić będzie o naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. z uwagi na niepełne omówienie dowodów.

W niniejszej sprawie Sądy *meriti* przeprowadziły zawnioskowane przez wnioskodawcę i uczestników dowody, dokonując na ich podstawie ustaleń faktycznych. W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd drugiej instancji przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, jak również ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, uzupełniając ją także o własną analizę. W tej sytuacji nie może się ostać zarzut pominięcia przez Sąd drugiej instancji

istotnych faktów, czy braku oceny zgromadzonych dowodów, czego konsekwencją miałyby być uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 3 k.p.c. Podnieść trzeba, że w stanie faktycznym tej sprawy po stronie uczestnika Skarbu Państwa działały domniemania prawne samoistności posiadania i jego ciągłości (art. 339 k.c. i art. 340 k.c.), konsekwencją czego było przerzucenie na uczestników zaprzeczających, obowiązku obalenia tych domniemań. Uczestnicy ci nie twierdzili jakoby właściciele po utracie władztwa wykonywali w stosunku do spornej nieruchomości jakiejkolwiek akty posiadania. Kwestionowali jedynie charakter posiadania Skarbu Państwa i zarzucali niemożność odzyskania tej nieruchomości na drodze prawnej ze względu na ówczesne uwarunkowania ustrojowe.

W skardze kasacyjnej uczestniczka, konstruując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 336 k.c., § 1, § 2-4 i § 7-9 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r., nie przeprowadziła wyraźnej dystynkcji pomiędzy podstawą faktyczną rozstrzygnięcia a subsumcją przepisów prawa materialnego pod ustalony stan faktyczny.

Zasiedzenie biegnie przeciwko osobie, która legitymuje się tytułem prawnym do nieruchomości, ale ze swego prawa nie korzysta. Chodzi o aktualnego właściciela, a nie także o wszystkich jego poprzedników (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CSK 144/09, niepubl.). Sądy obu instancji prowadziły postępowanie z udziałem osób figurujących jako właściciele w zbiorach dokumentów bądź przy uczestnictwie ich następców prawnych, a także osób wymienianych w rejestrach gruntów. Oprócz tego, Sąd pierwszej instancji wezwał potencjalnie zainteresowanych wynikiem sprawy, poprzez ogłoszenie w prasie poczytnej na całym obszarze Państwa. Dlatego też nie może być mowy o naruszeniu art. 325 § 1 k.p.c., czy art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nie wskazanie przeciwko komu stwierdzone jest zasiedzenie – tj. kto według stanu z dnia, w którym upłynął okres zasiedzenia, był właścicielem czy współwłaścicielem zasiadywanej nieruchomości.

Nie został też naruszony art. 325 § 1 k.p.c. w zw. z art. 516 k.p.c., art. 361 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez – jak zarzuca uczestniczka -

niewskazanie w sentencji zaskarżonego postanowienia, czy przedmiotem rozstrzygnięcia jest nieruchomości gruntowa wraz z posadowionym na niej budynkiem, czy też odrębne lokale mieszkalne z udziałami w gruncie. Zwrócić bowiem uwagę należy, iż w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nie doszło do prawnego ustanowienia odrębnej własności lokali, jak również nie ma miejsca inna sytuacja stanowiąca wyjątek od wyrażonej w art. 48 k.c. i art. 191 k.c. zasady *superficies solo cedit*.

3. Ustosunkowując się do zarzutów naruszenia prawa materialnego, w pierwszej kolejności zwrócić uwagę należy, iż przedmiotowa nieruchomości ze względu na położenie (dawna Gmina W.), znajdowała się w chwili wyzucia z posiadania jej prawnych właścicieli poza obszarem miasta stołecznego Warszawy i wobec tego grunt ten nie podpadał pod dekret Rady Ministrów z dnia 23 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279). Gmina W. została włączona do obszaru Warszawy na podstawie przepisu § 1 pkt 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 maja 1951 r. w sprawie zmiany granic miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 27, poz. 199). Tymczasem zgodnie z art. 1 powołanego wyżej dekretu, z mocy prawa na własność Gminy Miasta Stołecznego Warszawy przeszły grunty, które były położone na obszarze miasta stołecznego Warszawy w dniu jego wejścia w życie (tj. 21 listopada 1945 r. - art. 12). Wobec tego, dekret ten – wbrew stanowisku uczestniczki - nie odnosił się do tych nieruchomości, które weszły w skład obszaru miasta stołecznego Warszawy po 21 listopada 1945 r.

Skoro własność tej nieruchomości nie przeszła w trybie powołanego dekretu na własność Gminy Miasta Stołecznego Warszawy, to nie mogły znaleźć zastosowania również przepisy dekretu z dnia 26 października 1945 r. – prawo zabudowy (Dz. U. Nr 50, poz. 280).

Z poczynionych ustaleń faktycznych przez Sądy obu instancji, które są wiążące w postępowaniu kasacyjnym, wynika, że nabyta w 1947 r. przez poprzedników prawnych uczestników M. M., B. P., A. G. i K. B. sporna nieruchomości została zajęta przez Więzienie w Warszawie, czyli przez jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa, bez jakiegokolwiek podstawy prawnej w drodze

czynności faktycznych. Zagadnienie to ma znaczenie nie tylko z uwagi na przymiot dobrej lub złej wiary posiadacza – ze względu na zasadę *mala fides superveniens non nocet* - ale przede wszystkim dla oceny charakteru władania ze sfery *imperium* (co może mieć znaczenie dla ewentualnego zawieszenia biegu zasiedzenia) czy *dominium*, a jeśli jest to posiadanie właścicielskie w znaczeniu cywilistycznym, to czy jest ono samoistne, czy zależne.

Uczestnicy postępowania nie przedstawili dowodów, z których wynikałoby, iż wejście Skarbu Państwa w posiadanie nastąpiło na podstawie decyzji administracyjnej, czy jakiegokolwiek dokumentu mającego, według ówczesnych przepisów, walor urzędowy. Nie został nawet sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy z tej czynności pomiędzy jednostką organizacyjną działającą w imieniu Skarbu Państwa a właścicielami. Wprawdzie poprzednik prawy uczestniczki M. M., W. K. zeznał, iż łączył on przejęcie nieruchomości z traktowaniem go jako wroga ludu, jednakże nie zostało wykazane, aby utrata posiadania nastąpiła w związku z opisem i zajęciem na podstawie art. 21 i n. ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o wyłączeniu ze społeczeństwa polskiego wrogich elementów (Dz. U. Nr 17, poz. 96 ze zm.), względnie aby doszło do przejścia tej nieruchomości na własność Państwa z mocy prawa na podstawie art. 20 tejże ustawy. W tej sytuacji, Sąd Okręgowy miał pełne podstawy do przypisania Skarbowi Państwa posiadania samoistnego w znaczeniu normowanym przepisem art. 336 k.c., jakkolwiek, zważywszy na ówczesne uwarunkowania ustrojowo-polityczne, działania jednostek organizacyjnych Skarbu Państwa, które doprowadziły do utraty władztwa przez prawowitych właścicieli należało kwalifikować jako działania w ramach wykonywania władztwa publicznego, (a nie ze sfery *dominium* jak wywodzi Sąd Okręgowy), choć w tym wypadku wykonywanego bez zachowania nawet pozorów prawa. W uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r. (OSNC 2008, nr 5, poz. 43), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia. W momencie objęcia w posiadanie spornej nieruchomości przez Skarb Państwa obowiązywał, aż do dnia wejścia w życie z dniem 1 stycznia 1965 r. k.c., dekret z 11 października 1946 r. prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.), który

w art. 296 § 1 i 2 rozróżniał posiadanie właścicielskie od zależnego (od 1 stycznia 1965 r. - art. 336 k.c.), normował dzierżenie, a także statuował domniemania prawne posiadania właścicielskiego i jego ciągłości (art. 298, art. 299 § 1, od 1 stycznia 1965 r. art. 339 k.c., art. 340 k.c.). Ustalając okoliczności objęcia w posiadanie tej rzeczy, Sądy obu instancji oparły się na zeznaniach jej współwłaściciela W. K., który podał, że w 1947 r. przyjechało dwóch panów, którzy odebrali mu dokumenty własności i powiedzieli, że na dole będzie internat. Następnie widział, jak więźniowie rozbudowywali znajdujący się na tej nieruchomości budynek. Taki sposób zaboru mienia, jakkolwiek drastyczny bo bezprawny i nie mający oparcia nawet w decyzji względnie orzeczeniu organów władzy, a następnie wykonywanie aktów władczych polegających na rozbudowie i wykańczaniu zawładniętego budynku, świadczą o samoistnym charakterze posiadania. W postanowieniu z dnia 14 stycznia 1996 r., I CKN 40/96, niepubl., Sąd Najwyższy wypowiedział pogląd, że jeżeli Skarb Państwa działał samowolnie, bez podejmowania jakichkolwiek kroków mających choćby pozory legalnego działania (np. wydanie decyzji administracyjnej), to nie ma żadnych przeszkód do nabycia własności w drodze zasiedzenia, choćby nawet przeciwstawienie się samowoli podmiotu działającego w imieniu i na rachunek Skarbu Państwa było niemożliwe lub bezskuteczne. Wola władania dla siebie przejawia się w podejmowaniu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji. Odebranie dokumentów właścicielowi oraz rozbudowa należącego do niego budynku bez jego zgody, stanowi dostateczny wyraz woli władania jak właściciel. Tego rodzaju czynności wbrew woli właściciela nie podejmuje zarządca nieruchomości, czy posiadacz zależny. Zresztą nie ma dokumentów, z których wynikałoby, że nieruchomość ta została przejęta w zarząd i to od właścicieli, co mogłoby stanowić punkt zaczepienia dla zniweczenia przesłanki samoistności posiadania (por. niepubl. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 17/05, czy uchwałę z dnia 8 grudnia 1987 r., III CZP 47/87, OSNCP 1988, nr 7-8, poz. 91).

Nadmienić trzeba, że obowiązujący wówczas dekret z dnia 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu (Dz. U. Nr 21, poz. 67 ze zm., zastąpiony ustawą z dnia 25 lutego 1958 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia

pozostającego pod zarządem państwowym – Dz. U. Nr 11, poz. 37, z późn. zm.) z racji charakteru przedmiotowej nieruchomości nie mógł mieć do niej zastosowania.

Sądy obu instancji prawidłowo przyjęły, że złożenie przez Więzienie wniosku z dnia 28 marca 1962 r., w wyniku którego Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej wydało postanowienie o przejęciu zarządu, nie doprowadziło do zmiany charakteru posiadania. Wszak pomimo powołania w podstawie przejęcia przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. – wydanego w oparciu o delegację zawartą w art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. prawo lokalowe, Dz. U. Nr 10, poz. 59 z późn. zm. - w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237, ze zm.), które odnosiło się do budynków mieszkalnych nie stanowiących własności Państwa, to jednak w postanowieniu wskazano, iż oddanie w zarząd wyspecjalizowanemu Przedsiębiorstwu Państwowemu następuje w związku z przekazaniem nieruchomości przez Więzienie, a nie przez „formalnych” jej właścicieli. Zatem skoro w postanowieniu nie zostali wskazani właściciele, lecz Więzienie jako wnoszące o objęcie w zarząd i administrację tej nieruchomości, to wywodzenie z niej skutków, o jakich mowa w skardze kasacyjnej, nie jest uzasadnione. Wszak orzeczenie to wskazuje, iż zarząd miał być wykonywany właśnie za tą jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa, a nie „formalnych” właścicieli. W budynku nadal zamieszkiwali pracownicy Więzienia. W uzasadnieniu do tego postanowienia nie ma w ogóle mowy na temat prawnych właścicieli przedmiotowej nieruchomości. Niewątpliwie gdyby przekazującym byli właściciele tej nieruchomości, względnie zostałoby im doręczone wspomniane postanowienie to wówczas mogłoby to stanowić manifestację zmiany charakteru faktycznego władania Skarbem Państwa, a w istocie rzeczy byłoby władaniem za tychże właścicieli czyli dzierżeniem.

Okoliczność, iż przedmiotowy budynek obejmujący lokale mieszkalne podlegał przepisom regulującym publiczną gospodarkę lokalami nie daje podstaw do przyjęcia w stanie faktycznym niniejszej sprawy stanowiska skarżącej o wyłączeniu możliwości nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, tym bardziej zważywszy na sposób wejścia w jej posiadanie przez Skarb Państwa, kiedy jeszcze nie nadawała się do zamieszkania. Przez zasiedzenie nie można

nabyć własności nieruchomości wyłączonej z obrotu cywilnoprawnego ze względu na jej szczególny charakter, bądź z uwagi na ustawowy zapis w tej materii. Takim wyłączeniom nie podlegały jednak nieruchomości zabudowane budynkiem, w którym znajdowały się lokale mieszkalne podlegające szczególnemu reżimowi najmu. Publiczna gospodarka lokalami została wprowadzona dekretem z dnia 21 grudnia 1945 r. – o publicznej gospodarce lokalami (tekst jednolity Dz. U. z 1950 r. Nr 36, poz. 343). Następnie kwestie tę regulowała powołana wyżej ustawa z dnia 30 stycznia 1959 r. – Prawo lokalowe, która zastąpiła wspomniany dekret. Zgodnie z art. 66 tej ustawy, do sprawowania zarządu budynków mieszkalnych stanowiących własność Państwa lub przejętych w zarząd państwowy powołane były właściwe organy administracji prezydiów miejskich, dzielnicowych, osiedli lub gromadzkich rad narodowych, w odniesieniu zaś do budynków przeznaczonych na mieszkania służbowe - przedsiębiorstwa państwowe oraz inne zakłady pracy. Kolejna ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84 z późn. zm.) również zachowała instytucje szczególnego trybu najmu. Publiczna gospodarka lokalami stanowiła niewątpliwe ograniczenie prawa własności, ale przecież sama przez się nie pozbawiała właściciela władztwa nad rzeczą. Właściciel zachowywał uprawnienie do pobierania od najemców czynszu, którego wysokość była ustawowo regulowana i nie był pozbawiony prawa do remontowania nieruchomości. W określonych sytuacjach mogło natomiast dojść do przejęcia nieruchomości w zarząd na mocy decyzji administracyjnej, ale i wówczas wykonywanie zarządu było dzierżeniem rzeczy za właściciela. Ponadto wskazane ustawy z 30 stycznia 1959 r. (art. 71-72) i 10 kwietnia 1974 r. (art. 18 ust. 4) przewidywały dla właścicieli możliwość zrzeszania się (Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości mające osobowość prawną). Tymczasem w przedmiotowej sprawie sporna nieruchomość została objęta przez Więzienie we władanie w stanie, w którym nie nadawał się jeszcze do zamieszkania. Następnie ta jednostka organizacyjna Skarbu Państwa dokonała rozbudowy i wykończenia tegoż budynku oraz wprowadziła lokatorów, po czym wystąpiła do władzy kwaterunkowej - Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej z wnioskiem o przekazanie jej w zarząd wyspecjalizowanemu przedsiębiorstwu państwowemu. Nie została jednak – o czym

była mowa wyżej - wydana decyzja o objęciu zarządu nieruchomością w stosunku do prawnych jej właścicieli.

Z tych względów nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa materialnego zmierzające do podważenia samoistności posiadania Skarbu Państwa jako przesłanki prowadzącej do zasiedzenia nieruchomości.

W uzasadnieniu do powołanej uchwały z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, Sąd Najwyższy, odwołując się do przepisów art. 121 pkt 4 k.c. w zw. z art. 175 k.c., wskazał, iż w przypadku uzyskania przez Skarb Państwa władania cudzą nieruchomością w ramach władztwa publicznego zasiedzenie nie biegło, jeżeli właściciel nie mógł skutecznie dochodzić wydania nieruchomości, zwłaszcza przez okres obowiązywania niezaskarżalnych do sądu decyzji władzy publicznej, wadliwie rozstrzygających o skutkach prawnych zdarzenia będącego podstawą roszczenia. Przeszkoda uniemożliwiająca rozpoczęcie lub powodująca zawieszenie biegu zasiedzenia powinna mieć charakter obiektywny, w tym znaczeniu, że chwilę jej powstania i ustania określają obiektywne okoliczności, niezależne od zachowania się osoby, którą przeszkoda dotknęła. Ustalenie, że osoba uprawniona do skutecznego dochodzenia roszczenia o wydanie nieruchomości rzeczywiście była tej możliwości pozbawiona, nie może być dokonane wyłącznie na podstawie jej twierdzeń. Konieczne jest udowodnienie, że w ówczesnych warunkach ustrojowych i w stanie prawnym wówczas obowiązującym, skuteczne dochodzenie roszczenia nie było możliwe bądź ze względu na niedostępność środków prawnych, które pozwoliłyby podważyć wadliwe akty władzy publicznej, albo ze względu na to, że powszechna praktyka stosowania obowiązujących wtedy przepisów – obiektywnie rzecz biorąc – nie stwarzała realnych szans uzyskania korzystnego dla uprawnionego rozstrzygnięcia. Ma to na celu zapobieżenie niebezpieczeństwu nadmiernej subiektywizacji w ujmowaniu siły wyższej, o której mowa w art. 121 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 175 k.c. Aby ocenić, czy miał miejsce stan, w którym nie można było oczekiwać uzyskania skutecznej ochrony przed sądami, konieczna jest ocena indywidualna i odniesienie się do sytuacji konkretnego podmiotu, który wówczas miałby wystąpić na drogę sądową (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2011 r., III CSK 26/11, nie publ.).

W przedmiotowej sprawie Sądy obu instancji trafnie przyjęły, iż nie zostało wykazane przez uczestników, aby właściciele spornej nieruchomości nie mieli prawnej możliwości skutecznego dochodzenia jej wydania. Przede wszystkim bowiem objęcie jej we władanie przez jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa nie było oparte na decyzji administracyjnej, której wzruszenie byłoby możliwe dopiero po przywróceniu sądowej kontroli w tej materii. Uzyskanie posiadania nastąpiło wskutek czynności faktycznej, będącej przejawem wykonywania władzy publicznej, chociaż w sposób bezprawny. Jak wspomniano wyżej, charakter tej nieruchomości jako podlegającej szczególnemu reżimowi najmu należy rozpatrywać w kategoriach jedynie ograniczenia prawa własności, co nie oznaczało, że właściciel tracił atrybuty związane z tym prawem. Ówcześni właściciele nie podejmowali działań prawnych w celu odzyskania władztwa nad rzeczą, tj. nie wytoczyli powództwa windykacyjnego ani nie występowali o zapłatę z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez Skarb Państwa. Niewątpliwym jest, że Skarb Państwa nie legitymował się żadnym tytułem prawnym do tej nieruchomości. Istnienie tzw. publicznej gospodarki lokalami nie wykluczało takich roszczeń skoro objęcie przez Skarb Państwa władztwa nad rzeczą nie wynikało ani z mocy samego prawa ani z decyzji administracyjnej wydanej w stosunku do formalnych właścicieli. Domagając się wydania nieruchomości, właściciele mogli odzyskać samoistne posiadanie i w związku z tym pobierać czynsz od lokatorów, a ewentualnie doprowadzić do przejęcia w zarząd budynku, co oczywiście wymagało wydania stosownej decyzji i doręczenia jej właścicielowi (por. § 7 cyt. rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 9 czerwca 1959 r. oraz rozporządzenie 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 3, poz. 222, które zastąpiło przywołane rozporządzenie z dnia 9 czerwca 1959 r.), a wówczas zniweczona byłaby przesłanka samoistości posiadania po stronie Skarbu Państwa prowadząca do zasiedzenia. Przepis zawarty w § 4 ust. 3 cyt. rozporządzenia z dnia 5 października 1974 r. dawał właścicielom uprawnienie do żądania od zarządców udzielania informacji dotyczących sprawowanego zarządu.

W postanowieniu z dnia 13 maja 2010 r. IV CSK 510/09 (OSNC 2010, nr 12, poz. 167) Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że w sprawie o zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa do biegu zasiedzenia nie stosuje się art. 175 k.c. w zw. z art. 121 pkt 4 k.p.c., gdy posiadanie samoistne nie pozostaje w związku z aktem nacjonalizacyjnym albo innym zdarzeniem władczym stanowiącym przeszkodę w wytoczeniu powództwa windykacyjnego.

W przedmiotowej sprawie pozbawienie właścicieli władztwa spornej nieruchomości nie nastąpiło w związku z aktem nacjonalizacyjnym, czy takim zdarzeniem władczym, które stanowiłyby obiektywną przeszkodę w skutecznym wytoczeniu powództwa windykacyjnego na podstawie obowiązujących w okresie biegu zasiedzenia przepisów prawa cywilnego materialnego i procesowego.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego w oparciu o przepisy art. 520 § 1 k.p.c. w zw. art. 391 § 1 k.p.c., art. 13 § 2 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c.