

POSTANOWIENIE

Dnia 29 sierpnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji
w m. st. Warszawie S.A. w Warszawie
przy uczestnictwie B. W., M. T., K. S.
i A. W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 29 sierpnia 2013 r.,
skargi kasacyjnej uczestników
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 3 kwietnia 2012 r.,

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

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w W., po rozpoznaniu sprawy z wniosku Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. przy uczestnictwie B. W., M. T., K. S. i A. W., postanowieniem z dnia 23 listopada 2010 r. oddalił wniosek o nabycie przez zasiedzenie z dniem 30 maja 1985 r. własności nieruchomości położonej przy ul. B. [...] w W., stanowiącej działkę o obszarze 0,1665 ha, oznaczoną numerem ewidencyjnym 73.

Ustalił, że przed drugą wojną światową działka nr 73 była częścią większej nieruchomości objętej nieistniejącą obecnie księgą hipoteczną „W.”. W skład tej nieruchomości, będącej wówczas własnością B. i H. T., wchodziły również działki aktualnie oznaczone w ewidencji numerami 72 i 80. W 1965 roku Zarząd Budowy Urządzeń Inżynierii Miejskiej PRN m. st. Warszawy wybudował na działce nr 73 oraz na działkach nr 67, 70, 71 i 74 stację uzdatniania wody, która miała służyć zaopatrzeniu mieszkańców F. w wodę pitną. Protokołem z dnia 29 maja 1965 r. stacja ta została przekazana Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie. Właścicieli działki nr 73 nie poinformowano o zamiarze wybudowania stacji uzdatniania wody. Teren stacji został ogrodzony, obejmował m.in. halę hydroforową z pompownią, halę filtrów, zbiorniki czystej wody, studnie, zbiorniki z gazem płynnym, szambo, chlorownię, budynek mieszkalny dla pracowników, drogi dojazdowe oraz sieć podziemną. Na działce nr 73 znajdowała się część budynku mieszkalnego, metalowy barak, studnia oraz droga.

W drugiej połowie lat siedemdziesiątych XX wieku B. T. podjął próbę odzyskania zajętej nieruchomości. W 1978, a następnie w 1979 r. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie zwróciło się do niego z propozycją dobrowolnego odstąpienia działki, po czym pismem z dnia 27 sierpnia 1979 r. wystąpiło – na podstawie art. 1, 2, 3, 5, 7 i 15 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.) – z wnioskiem o przeprowadzenie postępowania wywłaszczeniowego. Wniosek nie doprowadził jednak do osiągnięcia

zamierzonego rezultatu. W 1982 r. zmarł B. T., a wkrótce po nim H. T. Po ich śmierci współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości zostali uczestniczący w postępowaniu: M. T. i B. W. po 1/3 oraz K. S. i A. W. po 1/6 części.

W 2009 r. uczestnicy postępowania zawezwali wnioskodawczynię do próby ugodowej z propozycją nabycia przez nią spornej nieruchomości, jednak do zawarcia ugody nie doszło. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie nadal samodzielnie eksploatowało i remontowało budynki wchodzące w skład stacji oraz opłacało podatek od nieruchomości. Przedsiębiorstwo to – w związku z wejściem w życie ustawy 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.) – z dniem 27 maja 1990 r. stało się przedsiębiorstwem komunalnym, a z dniem 1 stycznia 2003 r. – na podstawie art. 21 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. nr 41, poz. 361 ze zm.) – uległo przekształceniu w spółkę akcyjną pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. w Warszawie, której jedynym akcjonariuszem jest Miasto Stołeczne Warszawa. Cały teren stacji uzdatniania wody, w tym przedmiotowa działka nr 73, znajduje się w posiadaniu wnioskodawczyni.

Sąd Rejonowy uznał, że ani wnioskodawczyni, ani jej poprzednicy prawni nie byli samoistnymi posiadaczami spornej nieruchomości, o czym świadczy złożenie w 1978 r. propozycji wykupu, a w 1979 r. wniosku o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego. Z działań tych wynika, że poprzednik prawny wnioskodawczyni nie czuł się właścicielem, a zatem władowaniu nieruchomością nie towarzyszył *animus possidendi*. Gdyby natomiast przyjąć, że po 1979 r. nastąpiła zmiana jego świadomości, to biegnący odtąd termin zasiedzenia zostałby przerwany w 2009 r. zawezwaniem do próby ugodowej.

Na skutek apelacji wnioskodawczyni, Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2012 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego i stwierdził, że Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie, którego następcą prawnym jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. w Warszawie, z dniem 30 maja 1985 r. nabyło przez zasiedzenie

własność działki nr 73 bliżej oznaczonej na mapie ewidencyjnej opisanej w sentencji.

Sąd Okręgowy, po podjęciu zakończonej niepowodzeniem próby uzyskania akt dotyczących postępowania wywłaszczeniowego, powołał się na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98 (OSNC 1999, nr 11, poz. 198), że samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela z ofertą nabycia własności rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, że rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie, po przejęciu w dniu 29 maja 1965 r. stacji uzdatniania wody, władało działką nr 73 w sposób samodzielny i niezależny od woli innej osoby, a wszelkie jego dyspozycje (opłacanie podatków, rozbudowa i modernizacja, remonty budynków i urządzeń oraz ochrona przed dostępem osób trzecich) odpowiadały swą treścią dyspozycjom właściciela. Wymienione przedsiębiorstwo było zatem samoistnym posiadaczem działki nr 73, natomiast świadomość posiadacza, że nie przysługuje mu prawo własności ma znaczenie dla oceny złej lub dobrej wiary, która wpływa tylko na długość terminu zasiedzenia. Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że zostały spełnione przesłanki zasiedzenia określone w art. 172 k.c.

W złożonej skardze kasacyjnej uczestnicy postępowania, powołując się na obie podstawy określone w art. 398 ³ § 1 k.p.c., wniesli o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy wskazali na naruszenie art. 175 w związku z art. 121 pkt 4 i art. 172 § 2 k.c. przez nieuwzględnienie stanu zawieszenia wymiaru sprawiedliwości w okresie PRL– u oraz przyjęcie dwudziestoletniego zamiast trzydziestoletniego terminu zasiedzenia, i art. 336 k.c. przez uznanie poprzednika prawnego wnioskodawczyni za samoistnego posiadacza nieruchomości. W ramach drugiej podstawy podnieśli natomiast zarzut obrazy art. 316 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie, że w dniu 30 maja 1985 r. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie nie miało legitymacji umożliwiającej mu nabycie prawa własności nieruchomości, i art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1

i art. 13 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia w sposób niepozwalający na ocenę toku wyводу Sądu drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując do rozważenia podstawy kasacyjnej określonej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., trzeba stwierdzić, że podniesiony w jej ramach zarzut nieuwzględnienia braku legitymacji Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie, umożliwiającej mu w dniu 30 maja 1985 r. nabycie prawa własności nieruchomości, jest nieadekwatny do przepisów art. 316 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., które miały doznać naruszenia. Uszło uwagi skarżących przede wszystkim to, że legitymacja do nabycia prawa własności wskazuje kwalifikację materialną podmiotu i w związku z tym jest kategorią prawa materialnego, podlegającą ocenie w ramach podstawy kasacyjnej wskazanej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. Skarżący nie wykazali zresztą ani nawet nie twierdzili, że Sąd Okręgowy naruszył wyrażoną w art. 316 k.p.c. zasadę aktualności orzeczenia sądowego, zgodnie z którą sąd rozstrzyga sprawę według jej stanu istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113 i z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 153/05, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2002 r., III CKN 537/00, nie publ.).

Zarzut obraży art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. jest natomiast nieuzasadniony z tej przyczyny, że – wbrew odmiennej ocenie skarżących – uzasadnienie zaskarżonego postanowienia zawiera wyjaśnienie podstawy prawnej, które umożliwia dokonanie kontroli kasacyjnej. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, uchybienie wymaganiom określonym w art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może być oceniane jako mogące mieć wpływ na wynik sprawy tylko wyjątkowo, gdy braki w uzasadnieniu są tak istotne, że orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, nie publ., z dnia 25 października 2000 r., IV CKN 142/00, nie publ., z dnia 7 lutego 2001 r., V CKN 606/00, nie publ. i z dnia 28 lipca 2004 r., III CK 302/03, nie publ., z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 469/04, „Izba Cywilna” 2005, nr 12, s. 59 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, nie publ.).

Przechodząc do oceny zarzutów podniesionych w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., trzeba zgodzić się z poglądem, że zaskarżone postanowienie narusza art. 128 k.c. w pierwotnym brzmieniu. Do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 3, poz. 11 – dalej: „ustawa z dnia 31 stycznia 1989 r.”), tj. do dnia 1 lutego 1989 r., obowiązywała wyrażona w tym przepisie zasada jedności mienia ogólnonarodowego, co oznaczało, że własność ogólnonarodowa jest jedna i przysługuje niepodzielnie Państwu, natomiast państwowe osoby prawne wykonują względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego jedynie uprawnienia płynące z własności państwowej. Zgodnie z powołaną zasadą, własność przysługiwała jednolicie i niepodzielnie Państwu również co do tych przedmiotów, które zostały przydzielone państwowym jednostkom organizacyjnym wyposażonym w osobowość prawną. Z tej przyczyny pod rządem art. 128 k.c. w pierwotnym brzmieniu, przedsiębiorstwo państwowe mogło przykładowo – w ramach sprawowanego zarządu częścią mienia ogólnonarodowego – nabyć, działając w imieniu własnym, nieruchomości od osoby fizycznej w drodze czynności prawnej określonej przepisami kodeksu cywilnego (chyba że co innego wynikało z unormowań szczególnych), jednak nabycie następowało na własność państwową. Stroną umowy było w takim wypadku przedsiębiorstwo państwowe, ale właścicielem nabytej nieruchomości stawało się nie przedsiębiorstwo, lecz Państwo (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1980 r., III CZP 2/80, OSNCP 1981, nr 4, poz. 47). Podobnie było w wypadku nabycia własności przez zasiedzenie. Jeżeli przedsiębiorstwo państwowe władało nieruchomością i spełniło przesłanki wymagane do jej zasiedzenia, własność nieruchomości pod rządem art. 128 k.c. w pierwotnym brzmieniu nabywało Państwo, a nie przedsiębiorstwo wyposażone w osobowość prawną (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1993 r., II CRN 76/93, nie publ.). Dopiero z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. państwowe osoby prawne uzyskały zdolność prawną w zakresie nabywania składników majątkowych na własność (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 38/91, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 118).

Skoro więc Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie miało status przedsiębiorstwa państwowego, to nie mogło w dniu 30 maja 1985 r. nabyć prawa własności nieruchomości. Rację mają zatem skarżący podnosząc, że zaskarżone postanowienie narusza nie tylko art. 128 k.c. w pierwotnym brzmieniu, lecz także art. 172 k.c. (zob. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1993 r., II CRN 76/93, nie publ. i z dnia 9 maja 2003 r., V CK 24/03, nie publ.).

Przed przystąpieniem do oceny zarzutu obrazu przepisów art. 336 k.c. przez uznanie poprzednika prawnego wnioskodawczyni za posiadacza samoistnego nieruchomości i art. 175 w związku z art. 121 pkt 4 i art. 172 § 2 k.c. przez nieuwzględnienie stanu zawieszenia wymiaru sprawiedliwości w okresie PRL– u, trzeba zauważyć, że poruszone problemy były już niejednokrotnie przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, najszerzej przedstawionych w uchwale Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 (OSNC 2008, nr 5, poz. 43). Sąd Najwyższy przyjął w niej, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowanego władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia; zasiedzenie jednak nie biegło, jeżeli właściciel nie mógł skutecznie dochodzić wydania nieruchomości (art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c.).

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy podkreślił, że – zgodnie z art. 336 k.c. – o posiadaniu i jego postaci decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą; jeżeli odpowiada on treści prawa własności, to spełnia cechy posiadania samoistnego. Okoliczności uzyskania władania rzeczą nie mają tym samym znaczenia dla jego oceny jako posiadania samoistnego, mają jedynie znaczenie dla oceny dobrej lub złej wiary wpływającej na długość okresu zasiedzenia. W konsekwencji, to, że uzyskanie władztwa nad nieruchomością w granicach własności jest następstwem wykonywania uprawnień Państwa jako podmiotu prawa publicznego nie zmienia charakteru tego władztwa i nie może wykluczać jego kwalifikowania jako posiadania samoistnego. Oznacza to, że podniesiony przez skarżących zarzut naruszenia art. 336 k.c. trzeba uznać za pozbawiony racji.

Trafnie natomiast podnoszą skarżący, że Sąd Okręgowy nie poczynił ustaleń pozwalających na dokonanie oceny czy właściciele nieruchomości, pozostającej – bez ich zgody – we władaniu Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie, mogli efektywnie na drodze prawnej dochodzić zwrotu zajętej działki. Ustalenia te były istotne z punktu widzenia instytucji zawieszenia biegu zasiedzenia (art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c.).

W uzasadnieniu powołanej uchwały z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, Sąd Najwyższy przyjął, że akty władzy publicznej mogą być uznane za zdarzenia oceniane w kategoriach siły wyższej. Do zdarzeń takich zaliczył przy tym niezależny od właściciela, wywołany uwarunkowaniami politycznymi, obiektywny o powszechnym zasięgu stan niemożności skutecznego dochodzenia na drodze prawnej wydania nieruchomości. W razie wystąpienia takich zdarzeń można przyjąć, że bieg zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa nie rozpoczynał się, a rozpoczęty ulegał zawieszeniu przez czas ich trwania. Dotyczyło to także sytuacji, w których objęcie nieruchomości nastąpiło bez jakiejkolwiek podstawy prawnej bądź na podstawie prawnej, która następnie upadła. Przeszkoda uniemożliwiająca rozpoczęcie lub powodująca zawieszenie biegu zasiedzenia powinna mieć przy tym charakter obiektywny w tym znaczeniu, że chwilę jej powstania i ustania określają obiektywne okoliczności, niezależne od zachowania się osoby, którą przeszkoda dotknęła. Nie ma znaczenia dla oznaczenia chwili ustania przeszkody czas, w którym osoba ta podjęła stosowne działania; istotne jest to, kiedy powszechne oddziaływanie przeszkody ustało i osoba ta mogła podjąć stosowne działania. Ocena w tym przedmiocie musi być – jak stwierdził Sąd Najwyższy – pozostawiona sądowi orzekającemu w konkretnej sprawie (zob. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1996 r., I CKN 40/96, nie publ., z dnia 9 maja 2003 r., V CK 13/03, nie publ., z dnia 9 maja 2003 r., V CK 24/03, nie publ., z dnia 13 stycznia 2004 r., V CK 131/03, nie publ., z dnia 13 października 2005 r., I CK 162/05, OSP 2006, nr 9, poz. 107, z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 1/11, nie publ. i z dnia 7 października 2011 r., II CSK 17/11, nie publ.).

Skoro Sąd Okręgowy nie prowadził pod tym kątem żadnych rozważań, konieczne stało się uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy

do ponownego rozpoznania. Dlatego też Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.