

POSTANOWIENIE

Dnia 10 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tadeusz Domińczyk (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. J.

przy uczestnictwie B. Ś., S. N., A. N., Z. B., H. B., E. K. i Z. F. o zasiedzenie, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 10 listopada 2005 r., kasacji wnioskodawczynie oraz uczestników S. N., B. Ś. i A. N. od postanowienia Sądu Okręgowego w L. z dnia 15 grudnia 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

Wnioskodawczynie M. J. wносиła o stwierdzenie, że jej ojciec K. N. nabył z dniem 22 kwietnia 1997 r. przez zasiedzenie udział w ½ części nieruchomości położonej w L. przy ul. E. (dawniej ul. W.), dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

Postanowieniem z dnia 27 maja 2004 r. Sąd Rejonowy w L. oddalił wniosek i obciążył wnioskodawczynię kosztami postępowania. Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia Sądu:

Rodzice wnioskodawczynie K. i J. N. kupili w dniu 22 kwietnia 1947 r. udział w ½ nieruchomości położonej przy ul. E. Pozostałymi współwłaścicielami tej nieruchomości byli obywatele polscy pochodzenia żydowskiego: C. K., E. K., B. F. i M. F. – każdy po 1/8 części. Spośród tych współwłaścicieli po wojnie nieruchomością zajmowała się C. K., m. in. wnosząc, wraz z K. N., w dniu 25 sierpnia 1949 r. powództwo przeciwko

Wojewódzkiemu Związkowi (...), zajmującemu lokal w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, o ustalenie wysokości czynszu. W dniu 19 lipca 1950 r. C. K. upoważniła A. M. do sprawowania zarządu jej udziałem w nieruchomości. W 1951 r. C. K. wraz z córką opuściły Polskę. Po jej wyjeździe całą nieruchomością zajmował się wyłącznie K. N., który tu także wraz z rodziną mieszkał. To on zawierał umowy najmu z najemcami, pobierał czynsze, wytaczał powództwa o ich zapłatę lub o eksmisję lokatorów, zlecał przeprowadzenie remontów. Początkowo czynił to w charakterze współwłaściciela zarządzającego nieruchomością. Poczynając od 1956 r. zaczął uważać się za właściciela całej nieruchomości. Tę zmianę postawy zademonstrował po raz pierwszy w piśmie z dnia 20 sierpnia 1956 r., kierowanym do Zarządu Głównego Związku (...), w którym określił się jako właściciel nieruchomości i tak też później był traktowany w różnych kontaktach urzędowych.

W dniu 11 września 1980 r. budynek przy ul. W., ze względu na zły stan techniczny i nieodpowiedni sposób administrowania, został przejęty w zarząd państwowy, którego wykonywanie powierzono Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych w L. W latach 1985 – 1986 w budynku przeprowadzony został remont ze środków państwowych i należności z tego tytułu zabezpieczono hipotecznie.

K. N. zmarł w dniu 22 maja 1983 r., a spadek po nim nabyli jego wnuki: M. J. (wnioskodawczyni), B. Ś., A. N. i S. N. – po ¼ części każde z nich.

Decyzją z dnia 14 września 1990 r. wydaną na wniosek M. J. Prezydent Miasta L. uchylił decyzję z dnia 11 września 1980 r. i orzekł o zwrocie zarządu nieruchomością współwłaścicielom, powierzając jego wykonywanie wnioskodawczyni. Zarząd ten sprawuje ona do chwili obecnej. Wnioskodawczyni nawiązała listowne kontakty ze spadkobiercami dawnych współwłaścicieli, mieszkającymi w Izraelu, z którymi nie doszła jednak do porozumienia co do sposobu tego zarządu i rozliczania się z niego.

Ustalając, że spadkodawca wnioskodawczyni przejął z dniem 20 sierpnia 1956 r. w posiadanie samoistne udział w ½ nieruchomości, przysługujący współwłaścicielom narodowości żydowskiej, Sąd Rejonowy przyjął, że było to posiadanie w złej wierze. W takim razie na podstawie art. 172 § 2 k.c. w pierwotnym brzmieniu, okres zasiedzenia wynosił 20 lat i liczył się z mocy art. XLI § 1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94) od daty wejścia w życie kodeksu cywilnego, tj. od 1 stycznia 1965 r., a więc upływał by z dniem 1 stycznia 1985 r. Jednakże do zasiedzenia tego udziału w nieruchomości nie doszło, gdyż na skutek ustanowienia zarządu państwowego nad budynkiem przy ul. W., K. N. utracił z dniem 1

maja 1981 r. władanie tym udziałem (corpus), bez którego termin zasiedzenia nie biegnie. Jego spadkobiercy, po uchyleniu zarządu państwowego w 1990 r., nie przejęli udziału w posiadanie samoistne, lecz sprawowali tylko zarząd nim, byli zatem posiadaczami zależnymi, a taki charakter posiadania nie prowadzi do zasiedzenia. Dlatego wnioski o zasiedzenie podlegały oddaleniu.

Na skutek apelacji wniesionych przez spadkobierców K. N. od tego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy w L. postanowieniem z dnia 15 grudnia 2004 r. zmienił je jedynie w zakresie orzeczenia o kosztach, obniżając kwotę przyznaną od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika E. K. z 3054,52 zł do 800 zł i oddalając apelację w pozostałym zakresie, jako niezasadną. Sąd Okręgowy skorygował ustalenia Sądu Rejonowego tylko w kwestii daty wyjazdu C. K. z Polski od Izraela, uznając, że ze względu na utratę ważności dokumentu uprawniającego do przekroczenia granicy polskiej po otrzymaniu wizy izraelskiej, wyjazd ten musiał nastąpić najpóźniej w dniu 16 września 1950 r., a nie, jak przyjął Sąd Rejonowy, w 1951 r., zaznaczając jednocześnie, że ta korekta nie ma żadnego wpływu na ostateczną treść merytorycznego rozstrzygnięcia, które jest zgodne z prawem. W szczególności Sąd Okręgowy zaaprobował ocenę Sądu I – ej Instancji w kwestii mającej fundamentalne znaczenie w sprawie, że K. N. był posiadaczem samoistnym w złej wierze udziału w 1/2 nieruchomości, należącego do obywateli narodowości żydowskiej, w okresie od dnia 20 sierpnia 1956 r. do dnia 1 maja 1981 r., kiedy to utracił władanie tego udziału na skutek przejęcia zarządu nim przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w L. Okres ten nie wystarcza na stwierdzenie nabycia tego udziału przez zasiedzenie, a zatem oddalenie wniosku w tym przedmiocie było prawidłowe.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyła kasacją pełnomocnik wnioskodawczyni, reprezentująca także pozostałych spadkobierców K. N. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 172 § 2 k.c. w zw. z art. XLI § 1 i 2 przepisów wprowadzających kodeks cywilny w zw. z art. 336 k.c. i art. 176 § 2 k.c., wnosząc o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie należy podkreślić, że kasacja została oparta na pierwszej podstawie, tj. naruszeń prawa materialnego, co oznacza, że w postępowaniu kasacyjnym ostają się, jako niezakwestionowane, ustalenia faktyczne, które stały się podstawą orzeczenia Sądu Odwoławczego. Z nich zaś wynika, że posiadanie przez K. N. drugiego udziału w nieruchomości przy ul. E. miało, co do swojej istoty i przebiegu, charakter zmienny,

dynamiczny. Najpierw było posiadaniem zależnym, związanym z wykonywanym zarządem rzeczą wspólną przez jednego z jej współwłaścicieli. To posiadanie zależne przekształciło się, poczynając od 20 sierpnia 1956 r., to jest po zmanifestowaniu przez K. N. woli posiadania w charakterze właściciela, w posiadanie samoistne w złej wierze, a ustało z dniem zaprzestania władania udziałem, tj. w dniu 1 maja 1981 r. Z tą datą cała nieruchomość przeszła pod zarząd państwowy, sprawowany przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w L. na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. (Dz. U. Nr 37, poz. 222). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że zarząd ten, podobnie jak inne władcze sposoby zarządu sprawowane przez Państwo nad nieruchomościami nie stanowiącymi własności Skarbu Państwa, nie łączył się z władaniem nieruchomością w charakterze właścicielskim, prowadzącym do zasiedzenia, lecz było to władanie za właściciela lub za dotychczasowego posiadacza (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2004 r., II CK 93/04 i powołane tam dalsze orzecznictwo). Każda z tych form zarządu stanowiła emanację władczych uprawnień Państwa, których celem było zapewnienie ochrony substancji nieruchomości opuszczonych w czasie wojny lub niewłaściwie utrzymywanych. Realizując w ten sposób cele ogólnospołeczne, zarząd ten sprawowany był jednocześnie w interesie właściciela nieruchomości, któremu, na jego wniosek, zarządca państwowy obowiązany był po upływie każdego roku kalendarzowego składać informację dotyczącą zarządzanego budynku (§ 4 ust. 3 powołanego wyżej rozporządzenia). Przejęcie nieruchomości w zarząd państwowy nie oznaczało zatem objęcia jej w posiadanie w sensie cywilistycznym; nie musiało więc automatycznie łączyć się z pozbawieniem posiadania dotychczasowych posiadaczy, choć niewątpliwie miało na stan ich posiadania przemożny wpływ. Według ustaleń Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie, objęcie zarządu nieruchomością przez Zarząd Budynków Mieszkalnych miało taki skutek w sferze posiadania, że dotychczasowy posiadacz całej nieruchomości, którym był K. N. został ograniczony w sferze posiadania tylko do swojego udziału, utracił zaś posiadanie udziału nieruchomości należącego do rodziny zamieszkującej w Izraelu. Skoro zaś utrata tego posiadania nastąpiła w 1981 r. i nie została odzyskana przez jego następców prawnych, to prawidłowa jest ocena Sądu Okręgowego, że do tego czasu, licząc od sierpnia 1956 r., od kiedy rozpoczęło się posiadanie w złej wierze, nie upłynął okres wystarczający do nabycia własności udziału w nieruchomości w drodze zasiedzenia. Wymagany w tym celu przez art. 50 § 2 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319, ze zm.) 30 –

letni termin mijał by w sierpniu 1986 r., a termin 20 – letni, liczony od wejścia w życie kodeksu cywilnego, upłynął by w dniu 1 stycznia 1985 r. (art. 172 § 2 k.c. w brzmieniu pierwotnym w zw. z art. XLI przepisów wprowadzających k.c.). Kwestionowanie w kasacji orzeczenia Sądu Okręgowego, akceptującego oddalenie wniosku o zasiedzenie, nie mogło zatem odnieść skutku. Dlatego kasacja polegała oddaleniu (art. 393¹² k.p.c.).