

POSTANOWIENIE

Dnia 31 sierpnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku M. C.

przy uczestnictwie E. A., J. B., P. J., Z. P., K. P., T. T., T. S., P. K. R.,

Skarbu Państwa - Prezydenta W. i „P.” S.A. w W.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 31 sierpnia 2018 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika Skarbu Państwa - Prezydenta W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 11 czerwca 2015 r., sygn. akt V Ca [...],

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

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. C., po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku, domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ul. S. i N. [...], obejmującej działki nr [...]/1 i nr [...]/3. W toku postępowania Skarb Państwa - Prezydent W. podniósł zarzut zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem na rzecz Skarbu Państwa z dniem 2 stycznia 1975 r., ewentualnie z dniem 2 stycznia 1985 r., z wyłączeniem udziałów stanowiących własność Skarbu Państwa.

Sąd pierwszej instancji - Sąd Rejonowy w W. ustalił, że nieruchomość położona w W. przy ul. N., oznaczona pierwotnie jako działki nr [...] i [...], została wywłaszczona orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej W. z dnia 21 kwietnia 1956 r. Decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 21 września 2004 r. stwierdzono nieważność tego orzeczenia. Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2006 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. oddalił skargę Prezydenta W. na ostateczną decyzję oddalającą wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy od decyzji z dnia 21 września 2004 r. Uczestnicy postępowania są spadkobiercami wywłaszczonych właścicieli, z tym, że udział w wysokości 1/5 nabył Skarb Państwa jako mienie opuszczone i ponemieckie.

Na działkach nr [...]/1 i [...]/3 jest posadowiony budynek dawnego hotelu pracowniczego, którego główna bryła znajduje się na działce nr [...]/2. Działka nr [...]/2 jest własnością Skarbu Państwa, a prawo jej użytkowania wieczystego, wraz z prawem własności budynku, nabyło z mocy prawa z dniem 27 października 2000 r. Przedsiębiorstwo P., którego następcą prawnym jest „P.” S.A. (P. S.A.).

W tym stanie rzeczy, postanowieniem z dnia 10 września 2013 r. Sąd Rejonowy zniósł współwłasność nieruchomości obejmującej działki nr [...]/1 i [...]/3 w ten sposób, że nieruchomość tę przyznał Skarbowi Państwa - Prezydentowi W., zasądzając spłaty na rzecz pozostałych uczestników postępowania.

Sąd uznał, że podniesiony przez Skarb Państwa zarzut zasiedzenia nie zasługiwał na uwzględnienie. Skarb Państwa był posiadaczem działek objętych wnioskiem od chwili przejęcia ich w wykonaniu decyzji wywłaszczeniowej z dnia 21 kwietnia 1956 r. i władał nimi jak właściciel. Jednakże, do 1989 r. termin zasiedzenia nie rozpoczął biegu, ponieważ ze względu na panujący do tego czasu

ustrój polityczny dotychczasowi właściciele byli pozbawieni realnej możliwości skutecznego domagania się zwrotu nieruchomości. Pozbawienie właściciela realnej możliwości dochodzenia roszczeń, przez które mógłby on odzyskać władztwo nad nieruchomością, odpowiada cechom siły wyższej. Zdaniem Sądu, realne możliwości podjęcia jakichkolwiek kroków prawnych powstały dla właścicieli dopiero po zmianach ustrojowych z 1989 r. i dopiero od tej daty możliwe było zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa, przy czym, mając na względzie nieważność decyzji wywłaszczeniowej, Skarb Państwa był posiadaczem w złej wierze. Nie doszło tym samym do zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa.

Na skutek apelacji „P.” S.A. i Skarbu Państwa, w których podniesiono m.in. zarzut zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa, postanowieniem z dnia 11 czerwca 2015 r. Sąd drugiej instancji - Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację.

Zdaniem Sądu Okręgowego istota sprawy sprowadzała się do oceny zasadności zarzutu zasiedzenia. Okolicznością bezsporną było, że Skarb Państwa objął nieruchomość w posiadanie w toku prowadzonego w 1956 r. postępowania administracyjnego zakończonego wydaniem decyzji wywłaszczeniowej, oraz że posiadanie to miało charakter samoistny.

Odnosząc się do biegu terminu zasiedzenia, Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu naruszenia art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c. Uznał, że w pierwszej fazie funkcjonowania Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, która obejmuje również okres po wydaniu istotnej w sprawie decyzji wywłaszczeniowej, wzruszenie tej decyzji było niemożliwe. Wprawdzie istniały ku temu środki prawne, np. wynikające z art. 24 ust. 2 dekretu z dnia 26 kwietnia 1946 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (jedn. tekst: Dz. U. z 1952 r., nr 4, poz. 31, dalej - „d.n.p.n.”) i art. 28 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz. U. nr 57, poz. 319), jednakże, na podstawie znajomości praktyki sądowej tamtego okresu należało uznać, że wywłaszczeni właściciele nie mogli z tych środków skutecznie skorzystać. Sąd Okręgowy powołał w tej mierze orzeczenie Sądu Najwyższego, negujące roszczenie windykacyjne rolnika o wydanie zwierzęcia zawłaszczonego przez państwo (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1952 r.,

PiP 1953, nr 5-6, s. 821), wywodząc, że jako pewnik należało przyjąć, iż z odmową spotkałyby się również próby wzruszenia decyzji wywłaszczeniowej, zwłaszcza jeśli zważyć, że objęta wnioskiem nieruchomość została przejęta pod budowę hotelu dla kolejarzy i budowę tę rozpoczęto. Interes osoby fizycznej nie mógł pozostawać w tamtym czasie w sprzeczności z założeniami narodowych planów gospodarczych, których realizacja była najpoważniejszym zadaniem państwa. Ówczesne standardy wykładni prawa nie stwarzały dla wywłaszczonych właścicieli żadnych szans na odzyskanie nieruchomości.

Ponadto, jak zauważył Sąd, ustawodawca, działając najprawdopodobniej w duchu opisanych metod wykładni, wprowadził ustawowy zakaz wzruszania decyzji wywłaszczeniowych. Prawna możliwość wzruszenia decyzji wywłaszczeniowych została wyłączona na mocy ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1961 r., nr 17, poz. 94, dalej - „u.z.t.w.n.”), do której został wprowadzony przepis, zgodnie z którym prawomocne orzeczenia o wywłaszczeniu i odszkodowaniu wydane przed dniem wejścia w życie tej ustawy nie podlegają wzruszeniu. Decyzja wywłaszczeniowa, która dotyczyła objętej wnioskiem nieruchomości, nie mogłaby zatem zostać wzruszona przed datą uchylenia tej ustawy, co nastąpiło z dniem 1 sierpnia 1985 r. Termin zasiedzenia mógł zatem rozpocząć bieg dopiero od tej daty, a do jego przerwania doszło z dniem 16 grudnia 1999 r., kiedy to wnioskodawczyni wystąpiła w postępowaniu administracyjnym z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej. Do zasiedzenia tym samym nie doszło, przy czym ustalenie dobrej bądź złej wiary posiadacza było bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżył w całości skargą kasacyjną Skarb Państwa – Prezydent W., zarzucając naruszenie art. 48 ust. 4 u.z.t.w.n. w związku z art. 175 i art. 121 pkt 4 k.c., art. 1, art. 10 i art. 21 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 d.n.p.n., a także art. 172 w związku z art. 7 i art. 336 k.c. oraz art. 328 § 2 w związku z art. 378 § 1 k.p.c. Na tej podstawie uczestnik wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i zmianę postanowienia Sądu pierwszej instancji przez uwzględnienie apelacji, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 378 § 1 k.p.c. miał podstawę w twierdzeniu, że w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia nie wskazano podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, która wyjaśniałaby, dlaczego zdaniem Sądu Okręgowego bieg terminu zasiedzenia nie rozpoczął się do dnia 1 sierpnia 1985 r.

Przepis art. 328 § 2 k.p.c. może - w świetle utrwalonego orzecznictwa - stanowić skuteczną podstawę kasacyjną tylko w wyjątkowych przypadkach, gdy zaskarżone orzeczenie, ze względu na daleko idące mankamenty uzasadnienia, nie poddaje się kontroli kasacyjnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2014 r., III CSK 256/13, niepubl., i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2015 r., II CSK 248/15, OSNC-ZD 2016, nr 1, poz. 18). Motywy zaskarżonego postanowienia, w kwestionowanym przez skarżącego zakresie, były jednak wystarczające do oceny powodów, dla których Sąd Okręgowy zanegował podnoszony przez skarżącego zarzut zasiedzenia; nie można było również twierdzić, aby Sąd Okręgowy zaniechał odniesienia się do zarzutów apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2017 r., I CSK 213/17, niepubl.). Zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 378 § 1 k.p.c. należało zatem uznać za nieuzasadniony.

Materialnoprawne zarzuty skargi kasacyjnej, w zakresie art. 48 ust. 4 u.z.t.w.n. w związku z art. 175 i art. 121 pkt 4 k.c. oraz art. 1, art. 10 i art. 21 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 d.n.p.n. sprowadzały się do twierdzenia, że Sąd Okręgowy błędnie uznał, iż w okolicznościach sprawy do roku 1985 istniała przeszkoda uniemożliwiająca właścicielom nieruchomości dochodzenie uprawnień, równoznaczna ze stanem siły wyższej w rozumieniu art. 121 pkt 4 k.c. z tym skutkiem, że bieg terminu zasiedzenia rozpoczął bieg dopiero od dnia 1 sierpnia 1985 r.

Problematyka stosowania art. 121 pkt 4 k.c. do biegu terminu zasiedzenia nieruchomości objętej przez Skarb Państwa w posiadanie w ramach wykonywania *imperium* w okresie poprzedzającym zmiany ustrojowe, do których doszło po 1989 r., była wielokrotnie analizowana w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W zasadniczej z tego punktu widzenia uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43, stwierdzono, że przepis ten może mieć zastosowanie

w przypadku istnienia powszechnego, niezależnego od właściciela, wywołanego uwarunkowaniami politycznymi i obiektywnego stanu niemożności skutecznego dochodzenia na drodze prawnej wydania nieruchomości. O stanie takim można jednak mówić tylko w razie ustalenia, że osoba uprawniona do skutecznego dochodzenia roszczenia o wydanie nieruchomości rzeczywiście była tej możliwości pozbawiona, przy czym ustalenie to nie może być dokonane jedynie na podstawie twierdzeń osoby uprawnionej. Konieczne jest natomiast wykazanie, że w ówczesnych warunkach i w ówczesnym stanie prawnym skuteczne dochodzenie uprawnienia nie było możliwe bądź ze względu na niedostępność środków prawnych, które pozwoliłyby podważyć wadliwe akty władzy publicznej, bądź z tej racji, że powszechna praktyka stosowania prawa - obiektywnie rzecz ujmując - nie stwarzała realnych szans uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia.

W orzeczeniach rozwijających to stanowisko akcentowano, że w celu wykazania stanu tamującego bieg terminu zasiedzenia niezbędne jest udowodnienie, że uprawniony podejmował próby odzyskania nieruchomości i okazały się one bezskuteczne, względnie, że ze względu na swoją indywidualną sytuację lub przynależność do określonej grupy społecznej, nie mógł rozsądnie liczyć na skuteczność takich zabiegów. Ocena każdego przypadku powinna być indywidualna i nie jest w tej mierze wystarczające ogólne powołanie się na sytuację polityczną panującą do 1989 r., uwarunkowania ustrojowe tego okresu, niechętnie nastawienie organów państwa do prywatnej własności lub subiektywnie pojmowany brak nadziei na odzyskanie własności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., II CSK 241/08, OSNC-ZD 2010, nr A, poz. 2, z dnia 16 września 2009 r., II CSK 169/09, niepubl., z dnia 25 listopada 2009 r., II CSK 246/09, niepubl., z dnia 13 maja 2010 r., IV CSK 510/09, niepubl., z dnia 7 października 2011 r., II CSK 17/11, niepubl., z dnia 22 listopada 2011 r., III CSK 26/11, niepubl., z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 686/12, niepubl., z dnia 27 kwietnia 2017 r., II CSK 504/16, niepubl.).

Równolegle, w przypadkach, w których pozbawienie własności wynikało z decyzji administracyjnej, za stan odpowiadający przesłankom zastosowania art. 121 pkt 4 k.c. uznawano niemożność podważenia decyzji administracyjnej w drodze sądowej, która ustała co do zasady z początkiem funkcjonowania

sądowej kontroli administracji publicznej w dniu 1 września 1980 r. W takich przypadkach brak kontroli sądowej administracji oznaczał bowiem w istocie niedostępność odpowiednich środków prawnych, pozwalających zwalczać nielegalne akty administracyjne prowadzące do przejęcia własności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 160/11, niepubl., z dnia 12 czerwca 2013 r., II CSK 498/12, niepubl., z dnia 14 listopada 2013 r., IV CSK 166/13, niepubl., z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 184/13, niepubl., z dnia 12 maja 2017 r., III CSK 60/17, niepubl., z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 221/16, niepubl., i z dnia 30 listopada 2017 r., IV CSK 22/17, niepubl.). Również w tej sytuacji konieczne jest jednak rozważenie, czy bierna postawa właściciela miała istotnie swoje źródło w przekonaniu o niedostępności efektywnych środków prawnych w związku z władaniem przez Skarb Państwa nieruchomością na podstawie decyzji administracyjnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r., I CSK 619/12, niepubl.).

Odnosząc się w tym kontekście do zarzutów skargi kasacyjnej, w pierwszej kolejności podjęcia wymagało znaczenie art. 47 ust. 2 u.z.t.w.n. (następnie art. 48 ust. 4 tej ustawy), w którego obowiązywaniu do dnia 1 sierpnia 1985 r. Sąd Okręgowy upatrywał niemożności podważenia decyzji wywłaszczeniowej wydanej pod rządami dekretu o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych. Jakkolwiek w orzecznictwie wyrażono pogląd, do którego odwołał się Sąd Okręgowy, że przepis ten, do chwili jego uchylenia, wykluczał wzruszenie uprzedniej decyzji o wywłaszczeniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2013 r., I CSK 704/12, niepubl.; zob. także wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 maja 1992 r., IV SA 111/92, niepubl.), stanowisko to nie jest przekonujące, jeżeli miałoby być rozumiane jako wyłączenie stosowania trybów nadzwyczajnych przewidzianych pierwotnie w art. 95 i n. rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym (Dz. U. nr 36, poz. 341), a następnie w art. 145 i n. (pierwotnie art. 127 i n.) k.p.a. Nie negując niejasności tego unormowania, nawet w świetle ówczesnych standardów legislacji należało w nim postrzegać raczej wyłącznie podkreślenie działania reguły *tempus regit actum* w stosunku do decyzji wywłaszczeniowych wydanych pod rządami

uchylanych regulacji prawnych, w tym w odniesieniu do zasad określania odszkodowania; w tym kierunku zmierzały również poglądy ówczesnego piśmiennictwa.

Już z tego powodu obowiązywanie art. 47 ust. 2 (art. 48 ust. 4) u.z.t.w.n. nie mogło stanowić podstawy stwierdzenia stanu odpowiadającego sile wyższej do chwili jego uchylenia, tj. do dnia 1 sierpnia 1985 r. Stanowisko takie zostało wyrażone również w nowszym orzecznictwie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2018 r., IV CSK 55/18, niepubl.). Konstatacja ta nie miała jednak przesądzającego charakteru, zważywszy, że w świetle przedstawionej wcześniej judykatury formalna dostępność środków administracyjnoprawnych, w braku kontroli sądowej, nie wykluczała zawieszenia biegu terminu zasiedzenia.

Poza sporem było, że posiadanie Skarbu Państwa miało źródło w decyzji wywłaszczeniowej, których kontrola przez sądy powszechne była wyłączona (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 1962 r., I CR 672/61, OSNPG 1962, nr 1-6, poz. 4 i z dnia 16 października 1976 r., IV CR 324/76, niepubl.), z wyłączeniem wąskich wyjątków, dotyczących przypadków tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30, a także uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1980 r., III CZP 43/80, OSNCP 1981, nr 8, poz. 142 i z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNCP 1985, nr 8, poz. 108). Spostrzeżenie to nie wystarczało jednak *in casu* do przyjęcia zawieszenia biegu terminu zasiedzenia na podstawie art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c.

Utrwalona w judykaturze koncepcja łącząca sytuację określoną w art. 121 pkt 4 k.c. z faktyczną niemożnością uzyskania ochrony prawnej przez właścicieli pozbawionych prawa własności w drodze działań państwa w ramach *acta de iure imperii*, ma na celu ochronę osób, które w normalnej sytuacji podjęłyby akcję zmierzającą do odzyskania swoich praw, nie czyniły tego jednak ze względu na obiektywne uwarunkowania, polegające - w okolicznościach sprawy - na spowodowanej przez państwo niemożności uzyskania realnej ochrony prawnej w związku z brakiem sądowej kontroli decyzji administracyjnych. Konstrukcja ta

nie powinna być natomiast odnoszona do sytuacji, w których bierna postawa właścicieli była wywołana innymi powodami, niezwiązanymi z niemożnością uzyskania skutecznej ochrony sądowej, w szczególności długotrwałym brakiem zainteresowania nieruchomością, względnie pogodzeniem się z jej utratą. Chodzi zatem o stan niemożności efektywnego działania i realizacji uprawnień właścicielskich, nie zaś brak woli tego rodzaju działania. W tych ostatnich przypadkach instytucja zasiedzenia nie służy utrwaleniu bezprawnego zawładnięcia nieruchomością przez państwo, lecz spełnia swoją porządkującą rolę przez legalizację długotrwałego stanu posiadania, odpowiadającego atrybutom wykonywania własności.

Z tych m.in. powodów w orzecznictwie przyjęto, że wydanie decyzji administracyjnej, która nie została doręczona stronom postępowania, nie weszła do obiegu prawnego i nie była znana właścicielom nieruchomości, a tym samym nie mogła rzutować na ich sferę motywacyjną, nie prowadzi do zawieszenia biegu terminu zasiedzenia. Niepodejmowanie przez właściciela działań mających na celu odzyskanie nieruchomości nie jest bowiem wtedy związane z istnieniem tej decyzji, lecz wynika z innych powodów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r., I CSK 619/12, niepubl.). Dostrzec należało w tym kontekście, że w świetle materiału sprawy wnioskodawczyni wyjaśniła, iż współwłaściciele nie zostali poinformowani o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego, a o wydaniu decyzji dowiedziała się dopiero w 1989 r.

W okolicznościach sprawy Sądy *meriti* nie poczyniły żadnych ustaleń co do tego, czy od chwili wydania decyzji wywłaszczeniowej do momentu zainicjowania w 1998 r. działań mających na celu stwierdzenie nieważności tej decyzji, właściciele nieruchomości i ich następcy prawni wyrażali jakąkolwiek aktywność mającą na celu odzyskanie nieruchomości, względnie, czy byli w jakikolwiek sposób zainteresowani jej odzyskaniem, a także, jakie były motywy ich ewentualnie biernej postawy. Zważywszy, że pierwsze czynności w sprawie zostały podjęte - w świetle uzasadnienia postanowienia Sądu Rejonowego - dopiero w 1998 r., chodzi o bardzo długi okres bezczynności, obejmujący ponad 40 lat od wydania orzeczenia o wywłaszczeniu. Kwestie te mają istotne znaczenie, biorąc pod uwagę, że założenie, iż właściciele nie zdawali sobie sprawy z tego, że władztwo państwa

nad nieruchomością wynika z indywidualnego aktu administracyjnego, rzutuje na możliwość uznania, że ich postawa wynikała z przekonania o nieskuteczności ewentualnie podejmowanych działań zmierzających do odzyskania nieruchomości, a w konsekwencji przyjęcia zawieszenia biegu terminu zasiedzenia do roku 1980. Jest tak tym bardziej, jeżeli uwzględnić, że - jak wynikało z materiału sprawy - zmiana stanu prawnego związana z wywłaszczeniem nie została ujawniona w księdze wieczystej, w której przez cały czas figurowali dawni właściciele. Działania mające na celu stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej zostały natomiast podjęte blisko 20 lat po uruchomieniu sądowej kontroli decyzji administracyjnych, a więc po ustąpieniu stanu niedostępności efektywnych środków prawnych, oraz w znacznym czasie po przełomie 1989 r.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że w całym powojennym okresie poprzedzającym rok 1980 nie występowały warunki uniemożliwiające skuteczne sądowe dochodzenie roszczeń windykacyjnych; sytuacja w tej mierze, jak wyjaśniano już w orzecznictwie, była zresztą zmienna i o ile w latach czterdziestych i pięćdziesiątych XX wieku przeszkody w realizacji roszczeń mogły mieć realny charakter, o tyle warunki te uległy poprawie po roku 1956 (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., II CSK 241/08, z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 249/08, niepubl., z dnia 7 października 2011 r., II CSK 17/11 i z dnia 27 kwietnia 2017 r., II CSK 504/16). Z ustaleń faktycznych nie wynikało, aby właściciele lub ich następcy prawni, ze względu na ich indywidualną sytuację lub przynależność do określonej grupy społecznej, nie mogli oczekiwać, że ich roszczenia zostaną uwzględnione lub że wystąpienie z nimi narazi ich na ryzyko represji bądź innego rodzaju uszczerbków. Ciężar wykazania okoliczności uzasadniających, że doszło do zawieszenia biegu terminu zasiedzenia spoczywa natomiast na właścicielu, który się na tę okoliczność powołuje (art. 6 k.c.).

Reasumując, w przypadku objęcia przez państwo władztwa nad nieruchomością w drodze decyzji administracyjnej w braku możliwości poddania jej kontroli sądowej można upatrywać stanu siły wyższej (art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c.), przy czym ustąpienie tego stanu należy wiązać zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa z powołaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego i objęciem jego kognicją decyzji wydawanych w postępowaniach wszczętych na

podstawie art. 145 i n. oraz art. 156 i n. k.p.a., w odniesieniu do decyzji zapadłych przed dniem 1 września 1980 r. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1991 r., III AZP 2/91, OSNCP 1992, nr 1, poz. 3 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2017 r., IV CSK 22/17). Powołanie się na tę okoliczność jako podstawę zawieszenia biegu terminu zasiedzenia wymaga jednak zbadania, czy *in casu* zaniechanie działań pozwalających przerwać bieg zasiedzenia miało przyczynę w tym obiektywnym i niezależnym od właściciela stanie rzeczy, czy w rzeczywistości było ono powodowane brakiem zainteresowania nieruchomością i akceptacją *status quo* ze strony właściciela.

Mając na względzie te okoliczności, zarzut naruszenia art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c. należało w okolicznościach sprawy uznać za trafny, co przesądziło o zasadności skargi kasacyjnej.

Skarżący podnosił również, zarzucając naruszenie art. 172 w związku z art. 7 i art. 336 k.c., że obejmując nieruchomość w posiadanie samoistne Skarb Państwa był w dobrej wierze. Przeciwnie stanowisko wyraził Sąd Rejonowy, uznawszy, że wobec stwierdzenia nieważności decyzji wywłaszczeniowej należało przyjąć, iż objęcie posiadania nastąpiło w złej wierze. Sąd Okręgowy uznał rozważanie tej kwestii za zbędne, wychodząc z założenia, że wobec zawieszenia biegu terminu zasiedzenia do 1985 r. nie miała ona znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Stanowisko Sądu Okręgowego, w kontekście wcześniejszych uwag, należało uznać za przedwczesne, ponieważ potrzeba analizy dobrej wiary Skarbu Państwa jest uwarunkowana rozstrzygnięciem kwestii ewentualnego zawieszenia biegu terminu zasiedzenia, co wymaga poczynienia dodatkowych ustaleń faktycznych. Trzeba przy tym zauważyć, że objęcie nieruchomości w posiadanie na podstawie decyzji administracyjnej, którą następnie uznano za nieważną, nie rozstrzyga o złej wierze posiadacza. Dobra wiara decydująca o długości terminu zasiedzenia podlega ocenie według chwili objęcia nieruchomości w posiadanie (*arg. ex art. 172 § 1 in fine k.c.*), a nie według stanu następującego po uznaniu decyzji administracyjnej za wadliwą. W konsekwencji, ocena ta musi mieć indywidualny charakter i być każdorazowo poprzedzona badaniem, czy osobom obejmującym nieruchomość we władanie z ramienia konkretnej państwowej jednostki

organizacyjnej można przypisać świadomość odpowiadającą pojęciu złej wiary, tj. wiedzę o braku uprawnienia lub powinność posiadania tej wiedzy, przy założeniu działania z należytą starannością.

Należy przy tym mieć na względzie, że w ramach złożonej struktury, jaką jest państwo (obecnie Skarb Państwa), świadomość osób działających w określonej jednostce organizacyjnej (kierujących tą jednostką), nie jest tożsama ze świadomością osób funkcjonujących w innej jednostce. Istotne znaczenie ma zatem w tym kontekście stopień i charakter wadliwości tytułu prawnego, na podstawie którego objęto nieruchomości w posiadanie. W świetle dotychczasowego orzecznictwa, objęcie nieruchomości w posiadanie na podstawie decyzji o wywłaszczeniu uznawane było raczej za argument wspierający domniemanie dobrej wiary posiadania (art. 7 w związku z art. 172 § 1 k.c.), aniżeli służący jego obaleniu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 658/13, niepubl., z dnia 3 grudnia 2015 r., III CSK 355/15, OSNC-ZD 2017, nr C, poz. 42, i z dnia 8 grudnia 2016 r., I CSK 82/16, niepubl.). Okoliczności te powinien mieć na względzie Sąd Okręgowy, jeżeli przy ponownym rozpoznaniu sprawy konieczna okaże się analiza dobrej wiary po stronie Skarbu Państwa.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.