

POSTANOWIENIE

Dnia 11 października 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta W.

przy uczestnictwie Wydawnictw (...) sp. z o.o. w W., Miasta W., Ł. F., F. sp. z o.o. w W., T. Limited w L., J. G., K. K. i Z. K.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 października 2019 r.,

skarg kasacyjnych uczestnika F. sp. z o.o. w W., uczestnika T. Limited w L. i uczestnika J. G.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 27 października 2017 r., sygn. akt XXVII Ca (...),

oddala skargi kasacyjne;

orzeka, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania kasacyjnego we własnym zakresie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 26 maja 2011 r. Sąd Rejonowy w W. stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 16 maja 1990 r. własność bliżej

opisanej nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. K., stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, z wyłączeniem lokalu nr (...).

Postanowieniem z dnia 27 października 2017 r. Sąd Okręgowy po ponownym rozpoznaniu apelacji zmienił powyższe postanowienie jedynie o tyle, że przyjął, iż nabycie własności przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia nastąpiło z dniem 1 stycznia 1985 r.

W sprawie ustalono między innymi, że zabudowana nieruchomość położona w W. przy ul. K. stanowiła własność Z. T., która wraz z córką J. G. w czasie II wojny światowej wyjechała na stałe do Wielkiej Brytanii i żadna z nich do Polski nie wróciła. J. G. pracowała między innymi jako urzędniczka Rządu Polskiego na Emigracji. W Polsce pozostał brat Z. T. W. K. wraz z rodziną, który był pełnomocnikiem siostry.

Na podstawie art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm. - dalej: „dekret”) grunt przy ul. K. stał się własnością gminy W., a od 1950 r. - Skarbu Państwa, natomiast budynek, na podstawie art. 5 dekretu, pozostał własnością Z. T., jako odrębny od gruntu przedmiot własności.

W dniu 14 lutego 1946 r. W. K. działając jako pełnomocnik Z. T. zawarł z Państwowymi Zakładami (...), stanowiącymi jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa przekształconą od 3 grudnia 1947 r. w przedsiębiorstwo państwowe, a obecnie stanowiącą spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, umowę o oddanie w użytkowanie opisanej wyżej nieruchomości na okres 12 lat, licząc od dnia 1 stycznia 1946 r., przy czym właścicielka nieruchomości zachowała prawo dysponowania częścią opisanych w umowie pomieszczeń sklepowych na parterze oraz pięcioma mieszkaniami. Umowa ta, wyrokiem Sądu polubownego z dnia 28 lutego 1947 r. została przedłużona o dalsze 6 lat, do dnia 31 grudnia 1963 r. z ograniczeniem liczby pozostawionych do dyspozycji Z. T. lokali.

W dniu 30 października 1947 r. Z. T. działająca przez pełnomocnika W. K. złożyła wniosek o przyznanie jej prawa własności czasowej do gruntu. Po tym fakcie Z. T., która zmarła w 1968 r., ani jej następcy prawni, nie podejmowali żadnych działań w stosunku do nieruchomości i nie interesowali się jej losem.

Nieruchomość cały czas pozostawała w posiadaniu Państwowych Zakładów (...), które po wygaśnięciu w 1963 r. umowy użytkowania traktowały ją jak swoją własność, wpisując jako środek trwały do swojej dokumentacji, zawierając umowy najmu, pobierając czynsz, wykonując remonty i inwestycje.

W dniu 10 lutego 1977 r. została wydana przez Naczelnika Dzielnicę W. decyzja administracyjna odmawiająca przyznania Z. T. prawa użytkowania wieczystego do gruntu, w której orzeczono też przejście na własność Państwa wszystkich budynków położonych na nieruchomości. Na podstawie tej decyzji Skarb Państwa został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości, mimo że decyzja była nieważna jako wydana przeciwko osobie nieżyjącej i nie doręczona uczestnikom postępowania.

W czerwcu 1977 r. w spornym budynku wyodrębniono jeden lokal mieszkalny nr 3, który stanowi obecnie własność uczestnika Ł. F. i nie został objęty wnioskiem o zasiedzenie.

W dniu 31 lipca 1991 r. pełnomocnik J. G., spadkobierczyni Z. T., poinformował Wydawnictwa (...), że chce ona odzyskać własność nieruchomości i zgłosiła roszczenia w tym przedmiocie w dniu 1 października 1990 r. do Urzędu Dzielnicę W.

Decyzją z dnia 10 stycznia 1996 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność decyzji Naczelnika W. z dnia 10 lutego 1977 r. Decyzją z dnia 17 maja 2010 r. odmówiono stwierdzenia nieważności tej decyzji, a decyzją z dnia 9 września 2010 r. utrzymano w mocy decyzję z dnia 17 maja 2010 r.

W dniu 4 kwietnia 1996 r. spadkobierczyni J. G. – M. K., matka uczestnika A. K., zbyła na rzecz uczestnika J. G. wszelkie wynikające z przepisów dekretu warszawskiego prawa i roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Decyzją z dnia 22 maja 1997 r. Prezydent W. ustanowił użytkowanie wieczyste udziału 0,9870 części nieruchomości przy ul. K. na rzecz J. G., a w dniu 8 stycznia 1998 r. zawarto umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego opisanego w tej decyzji.

Obecnie użytkownikiem wieczystym gruntu jest T. Limited w L., który nabył je od F. spółki z.o.o. w W.

Sąd uznał, że budynek dekretowy objęty wnioskiem stanowi jeden z rodzajów nieruchomości budynkowych będących samodzielnym przedmiotem zasiedzenia. Bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się z dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, tj. 1 stycznia 1965 r. a zakończył się w dniu 1 stycznia 1985 r. Charakter samoistny posiadania wykonywanego przez Państwowe Zakłady (...) wynikał zarówno z materiału dowodowego, jak i z domniemania samoistności posiadania (art. 339 k.c.), które nie zostało obalone przez uczestników.

Skargi kasacyjne od postanowienia Sądu Okręgowego uczestników J. G., F. sp. z o.o. oraz T. Limited - oparte na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zmierzają do uchylenia tego postanowienia oraz postanowienia Sądu pierwszej instancji, i oddalenia wniosku, bądź przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarga kasacyjna uczestnika J. G. zarzuca naruszenie art. 225, 227, 229, 231 k.p.c., art. 38, 60, 172 § 1, 121, 123 § 1 pkt 1, 124 § 2, 175, 336, 339 k.c., art. 5, 6 dekretu.

Skarga kasacyjna uczestnika F. sp. z o.o. zarzuca naruszenia art. 229, 325, 328, 378, 382, 398²⁰, 510 k.p.c., art. 393, 403 k.z., art. 5, 6 dekretu, art. 53, 298 dekretu z 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.), art. 123 § 1 pkt 1, 124 § 2, 172, 175, k.c.

Skarga kasacyjna T. Limited zarzuca naruszenie art. 227, 229, 328, 398²⁰ k.p.c., art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c., art. 16, 97 pkt. 4 k.p.a., art. 7 i 10 Konstytucji RP, art. 121 pkt. 4 w zw. z art. 175 k.c. w związku z art. XLI § 1 i 2 zd. 1 p.w.k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozstrzygając o skardze - o ile nie zgłoszono zarzutów procesowych dotyczących postępowania dowodowego (poza wymienionymi w art. 398³ § 3 k.p.c.) lub zarzuty te okazałyby się nieusprawiedliwione - zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę

zaskarżonego orzeczenia. Związanie to wyklucza nie tylko przeprowadzenie w jakimkolwiek zakresie dowodów, lecz także badanie, czy sąd drugiej instancji nie przekroczył granic swobodnej ich oceny. Przeto podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów i oceny dowodów. W orzecznictwie przyjęto, że zarzutem takim jest nie tylko zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., lecz także przepisów regulujących sposób ustalania faktów (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2008 r., II CSK 289/08, nie publ., z dnia 27 listopada 2013 r., V CSK 544/12, nie publ., z dnia 9 października 2014 r., I CSK 544/14, OSNC- ZD 2016, Nr 1, poz. 4 i z dnia 9 sierpnia 2016 r., II CSK 733/15, nie publ.).

Z powyższego punktu widzenia uzasadnienie podstaw kasacyjnych nie może się opierać na alternatywnym stanie faktycznym prezentowanym przez skarżących, a jedynie na podstawie faktycznej ustalonej przez Sąd drugiej instancji. Każdy zarzut skargi kasacyjnej, który ma na celu polemikę z tą podstawą faktyczną, chociażby pod pozorem kwestionowania wykładni lub niewłaściwego zastosowania określonych przepisów prawa materialnego, z uwagi na jego sprzeczność z art. 398³ § 3 k.p.c. jest a limine niedopuszczalny.

Odnosnie do zarzutu naruszenia art. 510 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wezwania do udziału w sprawie „zainteresowanych” w rozumieniu tego przepisu, właścicieli lokali użytkowych nr 1-5 i 7, nabytych na podstawie umów z 16 października 2013 r. (brak takiego ustalenia własności w zaskarżonym postanowieniu), wystarczy zauważyć, że przepis art. 192 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. znajduje zastosowanie także w postępowaniu nieprocesowym. Przepis ten stanowi, że z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Nie ma istotnych przyczyn, dla których nie byłoby możliwe, w ramach postępowania o zasiedzenie stosowanie tego przepisu. Wprawdzie nie ma regulacji dotyczącej zbycia nieruchomości (w sprawie określonych lokali) po wszczęciu postępowania o zasiedzenie, jednakże to postępowanie ma wspólne cechy ze sporem o nieruchomość. Występują w nim bowiem przeciwstawne interesy wnioskodawcy i uczestników. Te same zatem racje, które przemawiają za ochroną

strony przeciwnej w procesie przemawiają za ochroną wnioskodawcy w toku postępowania o zasiedzenie (podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy, w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, której nadał moc zasady prawnej, OSNC 2010, nr 6, poz. 84), w odniesieniu do postępowania wieczystoksięgowego o wpis hipoteki.

Warto zauważyć, że każdy, kto subiektywnie uważa, iż jest zainteresowanym, może wziąć udział w sprawie (wnosząc pismo procesowe lub stawiając się na posiedzenie), i w tym momencie stanie się uczestnikiem. Może on po raz pierwszy zgłosić swój udział w danym postępowaniu aż do zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji. Zatem możliwe jest wzięcie udziału w sprawie w wyniku własnej inicjatywy, do czego w toku wieloletniego postępowania nie doszło.

Istota pozostałych zarzutów skarg kasacyjnych opartych na podstawie drugiej z art. 398³ k.p.c. w istocie rzeczy zmierza do polemiki z ustaleniami faktycznymi, które doprowadziły Sąd Okręgowy do oceny korzystania przez wnioskodawcę z budynku przy ul. K., jako mającego charakter samoistnego posiadania. Zatem zarzuty naruszenia przepisów kodeksu postępowania cywilnego poprzez poczynienie tych ustaleń faktycznych oraz dokonanie błędnej oceny dowodów nie mogły stanowić podstawy uwzględnienia skarg kasacyjnych.

Zgodnie z art. 172 k.c., do zasiedzenia nieruchomości prowadzi wykonywanie jej posiadania samoistnego przez określony czas. Jego długość zależy od tego, czy posiadaczowi można przypisać dobrą, czy złą wiarę.

Posiadanie samoistne nieruchomości polega na faktycznym wykonywaniu w stosunku do niej wszelkich uprawnień, które składają się na treść prawa własności, a zatem, co do zasady, przynależą właścicielowi (art. 336 k.c.). Oznacza to, że ten, kto jest posiadaczem samoistnym rzeczy powinien być przez otoczenie postrzegany jako jej właściciel. Dla samoistnego posiadania rzeczy konieczne jest zatem sprawowanie nad nią faktycznego władztwa (*corpus*) oraz zamiar władania nią dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). Posiadacz zależny natomiast włada rzeczą w zakresie innego prawa niż własność, dlatego czynnik woli (*animus*) stanowi kryterium, które pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego.

Stwierdzenie, czy określona osoba jest posiadaczem nieruchomości i przypisanie temu posiadaniu cech świadczących o jego samoistnym lub zależnym charakterze oraz o dobrej lub złej wierze posiadacza wynika, jak wskazano, z ustalonych okoliczności faktycznych danej sprawy. Okoliczności te pozwalają stwierdzić, czy określona osoba wykonywała w stosunku do nieruchomości czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad nią i czy jej dyspozycje przedmiotem władania odpowiadały dyspozycjom właściciela (zob. m.in. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, Nr 4, poz. 48 oraz uchwałę Pełnego Składu Izby Cywilnej z 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, Nr 5, poz. 43).

Kwalifikacja władania nieruchomością przez Skarb Państwa jako posiadania samoistnego, stanowiącego przesłankę zasiedzenia nieruchomości, nie jest uzależniona od okoliczności uzyskania przez Skarb Państwa władania rzeczą w ramach imperium czy dominium (tak w powołanej uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 26 października 2007 r., III CZP 30/07, por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 1/11, nie publ.).

Skarżący w żaden sposób nie udowodnili, aby Skarb Państwa w okresie od 1 stycznia 1975 r. władał nieruchomością za jej właścicieli nie mając woli posiadania tej nieruchomości dla siebie. Nie wskazali bowiem jakichkolwiek faktów mogących o tym świadczyć. Nie obalili także wynikającego z art. 339 k.c. domniemania posiadania samoistnego nieruchomości przez Skarb Państwa. Wprost przeciwnie, wypada podkreślić, że ustalony w sprawie, trwający wiele lat stan faktyczny, jednoznacznie przesądza o trafności przyjęcia przez Sąd Okręgowy, iż Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Prawidłowo ocenił bowiem Sąd Okręgowy, że Zakłady (...), będące w okresie biegu zasiedzenia przedsiębiorstwem państwowym, wykonywały zarząd sporną nieruchomością w imieniu Skarbu Państwa, jako posiadacza samoistnego. Skarb Państwa, a ściślej Zakłady (...), władał sporną nieruchomością, utrzymywał ją, wykonywał szereg remontów i inwestycji, podejmując w tym zakresie samodzielne decyzje, opłacał je, występował we własnym imieniu do urzędów, np. o pozwolenie na zmianę elewacji,

remonty, ponosił koszty utrzymania budynku, administrował budynkiem (w tym zawierał umowy najmu lokali i pobierał czynsz wyłącznie dla siebie), występował w kontaktach z instytucjami, jako właściciel budynku, tak też był określany przez osoby prywatne jak i przez instytucje w kierowanych do niego podaniach oraz pismach. Stan taki trwał w ciągu całego, długiego terminu zasiedzenia. Zofia Tarnowska, potem jej spadkobiercy po 1 stycznia 1965 r. nie żądali dopuszczenia ich do posiadania nieruchomości, ani w inny sposób nie przejawiali zamiaru korzystania z przedmiotu swojego prawa.

Reasumując, okoliczności sprawy pozwalają stwierdzić, że całą sporną nieruchomością (z pominięciem właściciela lokalu nr 3) Skarb Państwa władał w sposób samodzielny i niezależny od woli właścicieli, działania, jakie podejmował względem nieruchomości odpowiadały dyspozycjom właściciela, jednocześnie wyrażały po jego stronie właścicielską wolę władania rzeczą. Jako właściciela nieruchomości postrzegały go też inne osoby.

Rację w świetle powyższego ma Sąd Okręgowy, że tej oceny nie podważa powołane w skargach kasacyjnych oświadczenie Wydawnictwa (...) S.A. z dnia 23 lutego 2017 r., zmieniające stanowisko zajmowane w sprawie przez stwierdzenie, że jego poprzednik prawny nie był samodzielnym posiadaczem, skoro to stwierdzenie pozostaje w oczywistej sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Skarżący pomijają, że Sąd Okręgowy ocenił we własnym zakresie całokształt materiału dowodowego zebranego w sprawie, nie poprzestając tylko li wyłącznie na odosobnionym oświadczeniu z dnia 23 lutego 2017 r.

Nie sposób zgodzić się również, iż okolicznością faktyczną, na podstawie której Sąd miałby oceniać charakter posiadania, jest fakt cofnięcia skargi kasacyjnej przez Wydawnictwo (...) z dnia 26 kwietnia 2012 r., albowiem Sąd winien był dokonać oceny prawnej sprawy nie przez pryzmat działań kolejnych pełnomocników uczestnika dokonywanych kilkadziesiąt lat po okolicznościach faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia zasadności wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, lecz przez pryzmat okoliczności faktycznych mających miejsce w okresie w którym biegnie termin zasiedzenia.

W takiej sytuacji, wbrew zarzutom skarżących, nie można zasadnie twierdzić, że naruszono art. 229 k.p.c. Przedmiotem przyznania, które jest oświadczeniem wiedzy, mogą być wyłącznie fakty, a nie ich ocena prawna. Poza zakresem tego pojęcia jest przeto ocena, czy konkretne władztwo jest posiadaniem samoistnym, co należy do kategorii prawa.

Istota części zarzutów skarg kasacyjnych opartych na podstawie pierwszej z art. 398³ k.p.c. sprowadza się do twierdzenia, że zasiedzenia samej tylko własności "budynku dekretowego", jako sprzeciwiające się zasadzie *superficies solo cedit* jest systemowo niemożliwe.

W odniesieniu do tak sformułowanego zarzutu wskazać należy, iż w doktrynie trafnie wskazuje się, że na obszarze W., w dniu wejścia w życie dekretu warszawskiego, w zakresie prawa rzeczowego, obowiązywał system francusko-polski, z Kodeksem Napoleona (dalej KN), pod rządami którego zasada *superficies solo cedit* nie miała charakteru bezwzględnego (orzeczenie SN z 6 listopada 1956 r., 1 CR 566/55, OSPiKA 1957/1/7). W art. 518 i 553 KN przewidziana była możliwość nabycia odrębnej własności budynku wzniesionego na cudzym gruncie. Art. 664 KN ustanawiał odrębną własność pięter (przepis ten obowiązywał w zakresie wynikającym z art. 21 i 23 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 24 października 1934 r. o własności lokali, Dz. U. Nr 94, poz. 848 ze zm.). Regulacja art. 1 i 5 dekretu warszawskiego odnosi się do zastanego wówczas przez ustawodawcę stanu prawnego, obowiązującego na obszarze W.. W odniesieniu do działek zabudowanych, dla których urządzona była jedna księga hipoteczna dla gruntu i znajdujących się na nim budynków, dotychczasowi właściciele zostali pozbawieni jedynie prawa do własności gruntu, natomiast zachowali prawo własności budynków położonych na tych gruntach. W odniesieniu do działek zabudowanych, dla których urządzone były oddzielne księgi hipoteczne dla gruntu i znajdujących się na nim budynków (lub ich części), dotychczasowi właściciele budynków (ich części) położonych na tych gruntach, zachowywali swoje prawo własności. Prawo odrębnej własności budynków (ich części), zostało utrzymane w mocy przez art. XXVI i art. XXXIX § 3 przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych - dekret z 11 października 1946 r. (Dz. U. Nr 57, poz. 321 ze zm., dalej: p.w.p.rz.) i art. XXXVII

ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 ze zm., dalej p.w.k.c.), zgodnie z zasadą ochrony praw nabytych (por. wyrok SN z 20 stycznia 1970 r., III CRN 476/69, OSNC 1970/9/162; uchwała SN z 29 grudnia 1995 r., III CZP 181/95, OSNC 1996/4/50). Norma wywiedziona z art. XXXIX § 3 p.w.p.r. nie stanowi odrębnej podstawy nabycia własności budynków, o których mowa w art. 5 dekretu warszawskiego, a jedynie wskazuje, że treść praw powstałych w oparciu o dekret warszawski, po wejściu w życie dekretu z 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm., dalej: „p.rz.”, bądź „prawo rzeczowe”), podlegała przepisom dotychczasowym (art. XXXI p.w.p.rz.).

Zgodnie z art. 5 dekretu, budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy W., pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Od chwili wejścia w życie dekretu budynki znajdujące się na nieruchomości stawały się więc przedmiotem odrębnej własności dotychczasowego właściciela. Dekret warszawski wprowadził czasowe odstępstwo od zasady *superficies solo cedit*, które "utrzymywało" się w razie uwzględnienia wniosku złożonego w trybie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego. W wypadku odmowy uwzględnienia wniosku albo bezskutecznego upływu terminu do jego złożenia, budynek z powrotem stawał się częścią składową nieruchomości gruntowej, co następowało z mocy prawa. Zgodnie z art. XXXIX § 3 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, (Dz. U. Nr 57, poz. 321, dalej też: „p.w.pr.rz.”) budynki, które w myśl art. 5 dekretu warszawskiego stanowią własność dotychczasowych właścicieli, są uważane za odrębne nieruchomości. Przepisy szczególne o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych dla takich nieruchomości zostały zamieszczone w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 maja 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Odbudowy w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla budynków na obszarze Warszawy stanowiących odrębne nieruchomości (Dz. U. Nr 27, poz. 187 ze zm., dalej r.z.p.k.w.). Rozporządzenie to przewidywało, że dla budynków na gruntach, mających urządzoną księgę wieczystą, będą zakładane z urzędu przy pierwszym wpisie po wejściu w życie niniejszego rozporządzenia,

dotyczącym budynku lub samego gruntu pod budynkiem; w innych przypadkach księgi wieczyste zakładane będą tylko na wniosek zgłoszony bądź przez właściciela budynku, bądź przez właściciela gruntu. Zgodnie z § 4 r.z.p.k.w. do założenia księgi wieczystej budynku konieczne było stwierdzenie właściwej władzy budowlanej, że budynek odpowiada warunkom przewidzianym w art. 5 dekretu. Skarżący zatem pomijają, że przyjęta w art. 5 dekretu konstrukcja nieruchomości budynkowej odrębnej od własności gruntu, na którym budynek się znajdował, nie stanowiła wówczas rozwiązania konstrukcyjnie obcego na obszarze obowiązywania dekretu. Wykorzystywała przewidzianą w art. 518 i 553 obowiązującego jeszcze kodeksu cywilnego Napoleona możliwość uzyskania odrębnej własności budynku wzniesionego na cudzym gruncie. Tego rodzaju prawo, mimo wprowadzenia w dekrecie z 1946 r. o prawie rzeczowym zasady *superficies solo cedit*, zostało utrzymane w mocy kolejno przez art. XXVI p.w.pr.rz., a następnie przez art. XXXVII ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 - dalej „p.w.p.c.”). Status budynku na gruncie dekretowym jako odrębnej nieruchomości, jak wskazano, potwierdził dodatkowo art. XXXIX § 3 p.w.pr.rz. Z kolei art. XL p.w.p.c. poddawał prawa rzeczowe, które pozostawały w mocy, chociaż nie mogły już powstać po wejściu w życie kodeksu cywilnego, przepisom dotychczasowym. Prawo własności nieruchomości budynkowej powstałe na podstawie art. 5 dekretu nie było poddane ograniczeniom, stanowiło prawo zbywalne i dziedziczne. Prowadzona mogła być dla niego księga wieczysta (art. XXXIX § 3 p.w.pr.rz.). Nie było też unormowań szczególnych wyłączających w odniesieniu do dekretowych nieruchomości budynkowych działanie przepisów o zasiedzeniu, znanych zarówno w kodeksie cywilnym Napoleona (art. 2262), w prawie rzeczowym z 1946 r. (art. 50), jak i w kodeksie cywilnym.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 29 grudnia 1995 r., III CZP 181/95 (OSNC 1996, Nr 4, poz. 50) wskazał, że odrębna własność budynku lub jego części, a także piętra budynku, którą można było nabyć pod rządem nie obowiązującego obecnie kodeksu cywilnego Napoleona, stanowiła własność nie związaną niczym z gruntem, na którym budynek znajdował się. Budynek taki lub jego część stanowił odrębną nieruchomość w stosunku do nieruchomości gruntowej, na której został wzniesiony.

Wprawdzie wątpliwe, aby ustawodawca wydając dekret warszawski przewidywał możliwość tak długotrwałego okresu nieustabilizowanego ostatecznie stanu prawnego nieruchomości warszawskich, jednak nie jest to argument decydujący o wyłączeniu działania instytucji ich zasiedzenia. Co do zasady więc niepodobna zgodzić się ze skarżącymi, że zasiedzenie nieruchomości budynkowej powstałej na podstawie art. 5 dekretu warszawskiego jest niedopuszczalne.

W sprawie przesądzające znaczenie dla oceny możliwości zasiedzenia objętej wnioskiem nieruchomości budynkowej ma stanowisko Sądu Najwyższego, który orzekając poprzednio uznał, że nieważność decyzji odmownej z 1977 r. oraz moc wsteczna decyzji nadzorczej z 1996 r. sprawiły, iż nie mógł mieć zastosowania art. 8 dekretu warszawskiego i nieruchomość budynkowa nie stała się częścią składową nieruchomości gruntowej ani własnością Skarbu Państwa, a pozostała nadal własnością następców prawnych Z. Tarnowskiej stanowiąc odrębny od gruntu przedmiot własności, który mógł podlegać odrębnemu zasiedzeniu (postanowienie SN z dnia 23 maja 2013 r., I CSK 619/12).

Ponadto, wbrew zarzutom skarg kasacyjnych, przez wyodrębnienie lokalu nr 3 w 1977 r. w budynku przy ul. K. budynek ten nie utracił charakteru nieruchomości budynkowej w rozumieniu art. 5 dekretu warszawskiego. Takie też stanowisko legło u podłoża postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r. (I CSK 619/12).

Nie podlegał uwzględnieniu zarzut naruszenia art. 124 § 2 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 i art. 175 k.c. przez przyjęcie, że wystąpienie na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu z wnioskiem o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy (prawa zabudowy), na którym usytuowany jest budynek stanowiący własność wnioskodawcy, będące koniecznym i jedynym środkiem prawnym dla zachowania prawa własności budynku, nie powoduje przerwania rozpoczętego później, wskutek jednostronnej zmiany przez posiadacza charakteru jego posiadania, biegu terminu zasiedzenia (ew. wstrzymanie rozpoczęcia na nowo biegu zasiedzenia) do chwili zakończenia postępowania administracyjnego zapoczątkowanego złożeniem tego wniosku. Zgodnie bowiem z art. 123 § 1 pkt 1 k.c., bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznania

spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Przepis ten poprzez art. 175 k.c. ma odpowiednie zastosowanie do biegu zasiedzenia. Oznacza to, że bieg zasiedzenia zostaje przerwany przez czynność, o której mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c., przedsięwziętą przez właściciela, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, przeciwko posiadaczowi, na rzecz którego biegnie zasiedzenie. Czynnością przerywającą bieg zasiedzenia nie jest natomiast czynność sądu w postaci orzeczenia lub czynność organu administracji w postaci decyzji, chociażby odnoszące się do posiadacza, na rzecz którego biegnie zasiedzenie. Przepis art. 123 § 1 pkt 1 k.c., który ma poprzez art. 175 k.c. odpowiednie zastosowanie do biegu zasiedzenia, obejmuje czynność przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia prawa. Czynność ta powinna zmierzać do wyzucia posiadacza z władania rzeczą w zakresie prowadzącym do zasiedzenia. Zatem złożenie wniosku w trybie art. 7 dekretu w żaden sposób nie zmierza do pozbawienia posiadacza władania rzeczą. Co więcej, koncepcja prezentowana przez skarżącego, stała by w sprzeczności ze stanowiskiem zaprezentowanym przez Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 OSNC 2008, Nr 5, poz. 43), nakazującej traktowanie Skarbu Państwa na gruncie prawa cywilnego, niezależnie od okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości, na równi z innymi podmiotami.

Skarżący zarzucając naruszenie art. 121 pkt 4 w zw. z art. 175 k.c., które sprowadza się do kwestionowania stanowiska Sądu Okręgowego, że okoliczności sprawy nie uzasadniały przyjęcia, iż doszło do zawieszenia biegu zasiedzenia z powodu niemożności realizowania przez właścicielkę (jej następców prawnych) nieruchomości przysługujących jej roszczeń służących ochronie tego prawa pomijają, że Sąd Okręgowy był związany stanowiskiem wyrażonym w sprawie przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 maja 2013 r. (I CSK 619/12), i że to stanowisko wiąże również Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu skarg kasacyjnych (art. 398²⁰ k.p.c.).

Sąd Najwyższy orzekając poprzednio w sprawie uznał, po odwołaniu się do wykładni pojęcia siły wyższej dokonanej przez Sąd Najwyższy w powołanej

uchwale z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, że w okolicznościach faktycznych nie istniał w odniesieniu do właścicieli spornej nieruchomości stan, który można zakwalifikować jako odpowiadający sile wyższej, w rozumieniu art. 121 pkt.4 k.c., stanowiący przyczynę zawieszenia biegu zasiedzenia. Zasadnie przy tym Sąd Okręgowy podniósł, że skoro właścicielka do 1963 r. regulowała sposób korzystania z nieruchomości budynkowej na drodze cywilnoprawnej, to brak podstaw do przyjęcia, iż lęk przed represjami nie pozwalał jej skutecznie dochodzić praw do władania tą nieruchomością. Nie zostało zaś wykazane, aby takie próby podejmowała.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.

jw