

Sygn. akt II CSK 628/17

POSTANOWIENIE

Dnia 24 października 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

przy uczestnictwie A. S. - R., J. S., M. S,

R. C., J. S. i Z. S.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 października 2018 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 14 czerwca 2017 r., sygn. akt II Ca [...] /17,

**uchyla zaskarżone postanowienie w części uwzględniającej
apelację uczestników postępowania i orzekającej o kosztach
postępowania apelacyjnego (pkt I i II) i przekazuje sprawę w tej
części Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w K. stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1975 r. udziały: J. S. - 4/128 części, A. S. - R. 16/128 części, J. S. 19/128 części, M. S. 19/128 części, Z. S. 19/128 części oraz R. C. 19/128 części w prawie własności nieruchomości

zabudowanej o pow. 339 m², położonej w K. przy ul. G., dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą [...]. Sąd ustalił, że opisaną nieruchomość, objętą księgą hipoteczną nr [...], „K”, a następnie księgą wieczystą Kw nr [...], kupili w 1925 r. przodkowie uczestników - małżonkowie R. i A. małżonkowie S., których dziećmi byli B. S. i I.G. Po wybuchu drugiej wojny światowej i włączeniu K. do tzw. Warthegau (Kraju Warty), R. S. i jego syn B. S. podpisali volkslistę. R. S. pomagał Polakom przed represjami, przed konfiskatą majątku lub przed wywózką do Niemiec na roboty przymusowe, zatrudniając ich w swym warsztacie zegarmistrzowskim jako pracowników. Postanowieniem Sądu Grodzkiego w K. z dnia 4 lipca 1945 r. orzeczono o wprowadzeniu I.G. w posiadanie 1/6 niepodzielnej części przedmiotowej nieruchomości (w zakresie spadku nabytego przez nią po matce A. S.). Po zakończeniu wojny B. S. i R. S. zostali zatrzymani przez polskie władze z uwagi na podpisanie volkslisty, z zarzutem odstępstwa od narodowości polskiej a ich mienie zostało zajęte przez organy władzy publicznej. Postanowieniem z dnia 13 marca 1946 r. Sąd Grodzki w K. oddalił wniosek B. S. o rehabilitację i orzekł przepadek jego majątku na podstawie ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o wyłączeniu ze społeczeństwa polskiego wrogich elementów. Wyrokiem z dnia 28 listopada 1947 r. Sąd Okręgowy w K. uznał B. S. za winnego przestępstwa z art. 1 § 1 dekretu Rady Państwa z 28 czerwca 1946 r. o odpowiedzialności karnej za odstępstwo od narodowości polskiej w latach wojny 1939 – 1945 i wymierzył mu karę jednego roku pozbawienia wolności z zaliczeniem okresu aresztu tymczasowego od 26 maja 1945 r. oraz orzekł karę dodatkową utraty praw honorowych na okres 2 lat. Wyrokiem z dnia 4 maja 1949 r. Sąd Okręgowy w K. uniewinnił R. S. od zarzutu z art. 1 § 1 wskazanego wyżej dekretu Rady Państwa z 28 czerwca 1946 r., ze względu na okoliczności wskazane w art. 4 pkt b tego dekretu. W 1949 r. przedmiotowa nieruchomość została oddana pod zarządek Państwowego Zarządu Nieruchomości w K., który zmienił później nazwę na MZBM. B. S. z R. S. i rodziną oraz I.G. zajmowali dwa lokale mieszkalne w przedmiotowej kamienicy na mocy decyzji Zarządu Miejskiego w K., który wydawał decyzje o przydziale lokali mieszkalnych położonych w przedmiotowej kamienicy lub ich części na rzecz osób fizycznych na podstawie przepisów ówczesnego prawa lokalowego. W okresie tzw. „odwilży”, w 1956 r., B. S. podjął starania,

bezsukuteczne, o uzyskanie sądowego orzeczenia rehabilitacyjnego. Postanowieniem z 18 marca 1957 r., Sąd Powiatowy w K. odmówił zwolnienia nieruchomości spod zajęcia, dozoru i zarządu. Zostało ono utrzymane w mocy postanowieniem Sądu Wojewódzkiego w P. - Ośrodek Zamiejscowy w K. z dnia 30 czerwca 1959 r.

Na podstawie decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w K. z dnia 22 maja 1963 r., stwierdzającej, że przedmiotowa nieruchomość przeszła na własność Skarbu Państwa jako majątek poniemiecki, Skarb Państwa Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w K. został ujawniony w księdze wieczystej Kw nr [...] jako właściciel nieruchomości. Zarząd nieruchomością sprawował Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w K., który wykonywał uprawnienie właścicielskie, zawierał i realizował umowy najmu lokali, wykonywał niezbędne remonty. R. S. i B. S. z żoną O. mieszkali w przedmiotowej kamienicy do swojej śmierci jako zwykli najemcy. I.G. zamieszkiwała w niej również jako najemczyni do 1955 r. kiedy to wraz z dziećmi wyprowadziła się z K. Aktualnie w kamienicy mieszkają spadkobierczynie R. i B. S. uczestniczki tego postępowania J. S. i R. C. na podstawie zawartych z MZBM umów najmu. Sąd ustalił, że po zakończeniu wojny członkowie rodziny S. odczuwali niechęć części miejscowej ludności w związku z podpisaniem przez B. S. volkslisty oraz skazaniem go za ten czyn. Syn B., R. S. cieszył się natomiast zaufaniem lokalnych władz; jako zegarmistrz zajmował się obsługą i konserwacją miejskich zegarów na wieży ratusza oraz rogatce. Przedmiotowa działka została skomunalizowana z dniem 27 maja 1990 r. na rzecz Miasta K., co stwierdzono decyzją Wojewody [...] z dnia 8 lipca 1991 r. stanowiącą podstawę wpisu do księgi wieczystej. Po 1989 r. członkowie rodziny S. podejmowali próby odzyskania nieruchomości. W dniu 2 grudnia 1996 r. R. S. złożył do Sądu Rejonowego w K. wniosek o wpisanie w księdze wieczystej zastrzeżenia o zakazie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości bez zgody wszystkich współwłaścicieli będących spadkobiercami przedwojennych właścicieli kamienicy, który został oddalony. Na skutek wniosku R. S. z 31 stycznia 2001 r., decyzją Wojewody [...] z dnia 9 października 2001 r., stwierdzona została nieważność decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w K. z 22 maja 1963 r. z powodu jej wydania bez

podstawy prawnej. Spadkobiercy uzyskali także decyzję stwierdzającą nieważność decyzji komunalizacyjnej Wojewody [...] z 8 lipca 1991 r.

Opierając się na tych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wniosek Skarbu Państwa o stwierdzenie zasiedzenia zasługuje na uwzględnienie wobec spełnienia się ustawowych przesłanek tego sposobu nabycia własności. Skarb Państwa był bowiem samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze od dnia wpisania go do księgi wieczystej jako właściciela na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej z dnia 22 maja 1963 r. Nie było podstaw do przyjęcia, że doszło do zawieszenia biegu zasiedzenia wskutek niemożności dochodzenia przez spadkobierców właścicieli kamienicy przysługujących im praw ze względu na tzw. siłę wyższą (art.175 w zw z art.121 pkt 4 k.c.).

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w K. uwzględnił apelację uczestników postępowania i zmienił zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że oddalił wniosek. Sąd odwoławczy zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, ale dokonał ich odmiennej oceny prawnej. Podzielił bowiem stanowisko skarżących, że wobec niemożności dochodzenia przez spadkobierców właścicieli kamienicy zwrotu nieruchomości ze względu na ustrój polityczny w okresie socjalizmu, bieg terminu zasiedzenia przez Skarb Państwa tej nieruchomości pozostawał zawieszony do czasu zmiany ustroju, to jest do dnia 4 czerwca 1989 r. (art. 175 w zw. z art.121 pkt 4 k.c.), a następnie został przerwany przez czynności spadkobierców właścicieli nieruchomości, zmierzające do stwierdzenia nieważności opisanych wyżej decyzji administracyjnych i odzyskania nieruchomości.

W skardze kasacyjnej Skarb Państwa, zarzucając naruszenie art. 121 pkt 4 w zw. z art. 175 k.c.; art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c.; art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 7 k.c.; art. 172 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 1 października 1990 r. w zw. z art. 7 k.c., wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i wydanie orzeczenia reformatoryjnego lub przekazującego sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna wnioskodawcy zasługuje na uwzględnienie. Nabycie przez Skarb Państwa nieruchomości na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej, uznanej w późniejszym czasie, w postępowaniu nadzorczym za nieważną, należy zakwalifikować jako posiadanie samoistne w dobrej wierze. Dla oceny dobrej, czy złej wiary posiadacza rozstrzygający jest moment objęcia przez niego nieruchomości w samoistne posiadanie; późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji na długość okresu potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 658/13, niepubl., z dnia 25 czerwca 2003 r., III CZP 35/03, niepubl. oraz z dnia 25 listopada 2009 r., II CSK 246/09, niepubl.). W uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 (OSNC 2008, Nr 5, poz. 43), wskazano, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia. Sąd Najwyższy stwierdził jednocześnie, powołując się na przytoczone w uzasadnieniu tej uchwały orzeczenia Sądu Najwyższego, że zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa nie biegło, jeżeli właściciel nie mógł skutecznie dochodzić wydania nieruchomości w związku z niezależnym od niego, wywołanym uwarunkowaniami politycznymi, obiektywnym stanem o powszechnym zasięgu oddziaływania, porównywalnym ze stanem siły wyższej (zawieszenia wymiaru sprawiedliwości), uniemożliwiającym uprawnionemu dochodzenie swych roszczeń przed sądem lub innym organem i w konsekwencji powodującym zawieszenie biegu przedawnienia oraz zasiedzenia (art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c.). Rozwijając tę kwestię Sąd Najwyższy wyjaśnił jednocześnie w uzasadnieniu przytoczonej uchwały, że skoro generalnym założeniem instytucji zasiedzenia jest utrata własności nieruchomości, o czym decyduje posiadanie samoistne innego podmiotu przez odpowiedni czas, to takie założenia implikują realną możliwość podejmowania przez właściciela, w okresie biegu zasiedzenia, działań zmierzających do odzyskania przedmiotu własności w celu przeciwdziałania utracie tej własności. 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. Nie ma znaczenia dla oznaczenia tej chwili czas, w którym osoba ta podjęła stosowne działania; istotne jest to, kiedy powszechne oddziaływanie przeszkody ustało i osoba ta mogła podjąć konieczne działania. Ocena w tym przedmiocie dokonywana być musi przez sąd w okolicznościach konkretnej sprawy. Przewidziane w art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c. zawieszenie biegu zasiedzenia, w przedstawionych sytuacjach, wymaga wykazania przez sprzeciwiającego się żądaniu stwierdzenia zasiedzenia, że w ówczesnych warunkach ustrojowych i w stanie prawnym wówczas obowiązującym, skuteczne dochodzenie roszczenia o wydanie nieruchomości nie było możliwe bądź ze względu na niedostępność środków prawnych, które pozwoliłyby podważyć wadliwe akty władzy publicznej, bądź ze względu na to, że powszechna praktyka stosowania obowiązujących przepisów, obiektywnie biorąc, nie stwarzała realnych szans uzyskania korzystnego dla uprawnionego rozstrzygnięcia.

Sąd drugiej instancji przyjął, jednakże bez szerszego i przekonującego wyводу prawnego, że stan zawieszenia biegu zasiedzenia przez wnioskodawcę własności nieruchomości objętej wnioskiem, ustał z dniem 4 czerwca 1989 r. Nie uwzględnił jednak, że w orzecnictwie Sądu Najwyższego przedstawione zostały przekonujące argumenty, zgodnie z którymi utworzenie, z dniem 1 września 1980 r., Naczelnego Sądu Administracyjnego umożliwiło poddanie kontroli sądowej legalności decyzji administracyjnych, w tym także decyzji wydanych przed tym dniem (por. uchwała pełnego składu Izb Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1984 r., III AZP 8/83, OSNC 1985, nr 10, poz. 143). W orzecnictwie Sądu Najwyższego wskazano także, że możliwość zastosowania art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c. wchodzi w rachubę wówczas, gdy zainteresowany wykaże, że w ramach dopuszczalnych przed 1989 r. środków prawnych, rzeczywiście podejmował próby odzyskania nieruchomości przejętej przez Państwo na podstawie decyzji administracyjnej, uznanej następnie za nieważną i próby te nie były skuteczne, albo że ich niepodjęcie wynikało z uzasadnionego zagrożenia dla niego samego lub jego bliskich; samo ogólne powołanie się na ówczesną sytuację społeczno-polityczną nie jest wystarczające do uznania, że nastąpiło zawieszenie lub przerwanie biegu zasiedzenia (por.

postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 686/12, niepubl., z dnia 22 listopada 2011 r., III CSK 26/11, niepubl., z dnia 30 października 2008 r., II CSK 241/08, OSNC-ZD 2010/1/2). Nie można z góry przyjąć, że aż do dnia 4 czerwca 1989 roku, to znaczy do demokratycznych wyborów w Polsce, stanowiących o realnej zmianie ustroju politycznego, wszyscy obywatele byli, co do zasady, pozbawieni możliwości wysuwania roszczeń windykacyjnych lub odszkodowawczych, związanych z ich nieruchomościami, pozostającymi bezpodstawnie we władaniu Skarbu Państwa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2009 r., II CSK 246/09, niepubl.). Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń faktycznych nie wynika, aby w okresie po dniu 1 września 1980 r., ale także przed tym dniem, członkowie rodziny S. byli poddawani represjom lub choćby doświadczali ich uzasadnionej obawy, co realnie rzecz oceniając, mogło powstrzymywać ich przed dochodzeniem zwrotu przedmiotowej nieruchomości, w której zamieszkiwali i którą zarządzało Państwo, szczególnie po dniu 1 września 1980 r. Ustalenia te wskazują także, że B. S. podejmował działania w celu uzyskania sądowego orzeczenia rehabilitującego go w związku z podpisaniem volkslisty oraz czynności mające na celu odzyskanie zajętego mienia, w znacznie trudniejszych dla obywateli, niż po dniu 1 września 1980 r., czasach, a mianowicie w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku, gdy wymagało to istotnie pewnej odwagi, co zdaje się przeczyć istnieniu po jego stronie obawy o bezpieczeństwo własne lub jego rodziny. Syn B. R. S. był zaś członkiem [...] społeczności, traktowanym normalnie przez miejscowe władze.

Z podanych względów orzeczono, jak w sentencji (art.398¹⁵ § 1 k.p.c.).