

POSTANOWIENIE

Dnia 9 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Barbara Myszka

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta C.
przy uczestnictwie M. D. i innych , o zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 kwietnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w C.
z dnia 30 grudnia 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelację
uczestników M. D., M. C., K. J., P. J., M. S. i J. S. od
postanowienia Sądu Rejonowego w C. z dnia 19 lipca 2013 r.,
obciążając strony poniesionymi przez nie kosztami postępowania
apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w C. stwierdził, że wnioskodawca - Skarb Państwa nabył z dniem 1 stycznia 2010 r. przez zasiedzenie prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w C. przy ul. P. [...], oznaczonej jako działka nr 56/1 obręb 179 o powierzchni 0,0394 ha. Sąd pierwszej instancji ustalił, że właścicielami tej działki byli małżonkowie F. i J. J. W

wyniku spadkobrania po F. J., jego udział nabyli żona J. J. oraz W. J., a także A., T. i B. J. Po II wojnie światowej większość pomieszczeń w budynku przydzielono lokatorom na podstawie decyzji administracyjnych. J. J. pozostawiono jeden pokój. Po jej śmierci prawa do jej udziału w nieruchomości przypadły M. C., J. S. i M. D. W dniu 2 czerwca 1978 r. M. C. i M. D. złożyły pisemne oświadczenie, że chcą przekazać na rzecz Miasta C. spadkową nieruchomość, gdyż mieszkają w W. i nie będą w stanie nią administrować. W dniu 18 lipca 1978 r. Prezydent Miasta C. wydał decyzję o wyrażeniu zgody na nieodpłatne zbycie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, a następnego dnia spadkobiercom J. J. wysłano pismo, że zbycie będzie możliwe dopiero po przeprowadzeniu postępowania spadkowego. Spadkobiercy przeprowadzili stosowne postępowanie, lecz nie wniesli o ujawnienie swoich praw w księdze wieczystej, bo nie byli w stanie uiścić ustalonego na 116 000 zł podatku od spadku. Mimo to w celu ściągnięcia podatku wszczęto przeciwko nim postępowanie egzekucyjne, które umorzono w 1982 r. Decyzja z 1978 r. o zgodzie na nieodpłatne zbycie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa została ostatecznie uchylona z powodu niemożności jej doręczenia J. S. W czasie, kiedy trwało postępowanie spadkowe po J. J., Urząd Miasta wykwaterował z budynku lokatorów i przystosował go do potrzeb biurowych. W 1980 r. funkcjonował tam wydział zatrudnienia i spraw socjalnych, następnie Wojewódzki Inspektorat Obrony Cywilnej, później budynek posiadał Urząd Wojewódzki, a od 1999 r. do 2010 r. mieścił się w nim Powiatowy Urząd Nadzoru Budowlanego – wówczas wymieniono drzwi wejściowe i okna, założono alarm i kraty w oknach. Za zgodą Wojewody [...] parter budynku zajmował Miejski Zarząd Dróg. W tym czasie koszty remontów i konserwacji ponosił Skarb Państwa, który przestał korzystać z budynku w 2010 r. Spadkobiercy J. J. zostali wpisani do księgi wieczystej na skutek wniosku złożonego w dniu 21 sierpnia 2012 r. przez M. C.

Na tej podstawie faktycznej Sąd Rejonowy oparł ocenę, że po wydaniu decyzji o wyrażeniu zgody na nieodpłatne przekazanie nieruchomości, Skarb Państwa zaczął eksponować zamiar właścicielskiego posiadania tej nieruchomości dla siebie poprzez wysiedlanie lokatorów i przystosowywanie budynku na własny koszt na cele biurowe. Posiadanie samoistne trwało od 1 stycznia 1980 r. Ponieważ nieruchomość została objęta przez Skarb Państwa w posiadanie w złej

wierze, do nabycia przez zasiedzenie doszło po upływie 30 lat, z dniem 1 stycznia 2010 r.

Sąd Okręgowy w C. uwzględnił apelację wniesioną od orzeczenia Sądu Rejonowego przez uczestników postępowania – M. D., M. C., K. J., P. J., M. S. oraz J. S. i postanowieniem z dnia 4 grudnia 2013 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek.

Sąd odwoławczy ponownie ocenił materiał dowodowy i uzupełnił, a częściowo zmienił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. Ustalił, że spadkobiercy J. J. po jej śmierci, w 1975 r. złożyli wniosek o ogłoszenie jej testamentu, chcąc sprzedać nieruchomość z uwagi na ciężką sytuację życiową. Po ogłoszeniu testamentu Urząd Finansowy w C. w kwietniu 1978 r. nałożył na nich podatek od spadku w kwocie 116.000 zł, mimo że nie zostało jeszcze wydane postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku i nie wyraził zgody na odroczenie płatności podatku. Jako jedyną drogę anulowania podatku wskazano spadkobiercom nieodpłatne przeniesienie własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Prezydent Miasta wyraził zgodę na przejęcie udziałów spadkowych (12/16), jednak zawarcie umowy nastąpić mogło dopiero po stwierdzeniu nabycia spadku. Sąd ustalił też, że w celu przyspieszenia działań spadkobierców, do majątku ruchomego uczestniczek M. D. i M. C. zostało skierowane postępowanie egzekucyjne. Dodatkowo wskazał, że w wypadku, kiedy nieruchomość nie była zamieszkiwana i zarządzana przez właściciela, ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst Dz.U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm. – dalej „pr.lok.”) przewidywała przejęcie zarządu przez organy władzy.

Oceniając przebieg wydarzeń Sąd Okręgowy uznał, że M. D. i M. C. zostały niejako zmuszone do złożenia wniosku o zrzeczenie się przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, przy czym uczyniły to także w imieniu J. S., nie mając jego pełnomocnictwa. Ostatecznie Sąd II instancji uznał, że Skarb Państwa wszedł w posiadanie nieruchomości w ramach władztwa publicznego, a właściciele, z uwagi na panujące wówczas warunki polityczne i prawne, zostali faktycznie pozbawieni możliwości domagania się zwrotu nieruchomości do 1989 r. W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjął, że bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się ewentualnie od dnia 1 stycznia 1990 r., wynosił 30 lat i nie upłynął do czasu

opuszczania budynku przez Skarb Państwa w marcu 2010 r., co oznacza, że wnioskodawca nie nabył własności nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Sąd Okręgowy poddał także ocenie pismo Urzędu Wojewódzkiego w K. z 2012 r., w którym stwierdzono, że od maja 1999 r. sporny budynek użytkowany był przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w C. na podstawie umowy użyczenia, wadliwej od początku i nierealizowanej, ponieważ piszący nigdy nie miał tytułu prawnego do nieruchomości, skutkiem czego nie orientował się, kiedy Inspektorat opuścił i przekazał budynek oraz kto dysponuje kluczami do budynku. Zdaniem Sądu odwoławczego pismo to potwierdza okoliczność, że Wojewoda nie miał zamiaru posiadania właścicielskiego.

Wnioskodawca zaskarżył w całości postanowienie Sądu Okręgowego skargą kasacyjną. Oparł ją na podstawie naruszenia prawa materialnego i zgłosił zarzut niewłaściwego zastosowania art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z 336 k.c. oraz art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c., a ponadto zarzut błędnej wykładni art. 121 pkt 4 k.c. w zw. z art. 175 k.c.

We wnioskach skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie co do istoty sprawy analogicznie, jak to uczynił Sąd pierwszej instancji oraz o stosowne rozstrzygnięcie o kosztach postępowania; ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od uczestników kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem Najwyższym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesionym w skardze kasacyjnej zarzutom nie można odmówić słuszności.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu przedstawił szereg ustaleń faktycznych, które doprowadziły go do dwóch wniosków. Po pierwsze uznał, że spadkobiercy J. J. zostali przymuszeni do podjęcia decyzji o nieodpłatnym przeniesieniu na rzecz Skarbu Państwa swoich udziałów w spadkowej nieruchomości, co uznał za przesłankę oceny, że Skarb Państwa wszedł w posiadanie nieruchomości w ramach władztwa publicznego, będąc w złej wierze, a właściciele zostali pozbawieni możliwości domagania się zwrotu nieruchomości aż do 1 stycznia 1990 r., i od tego dnia można było „ewentualnie” liczyć bieg zasiedzenia. Po drugie -

zakwestionował charakter posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa, interpretując pismo wystosowane w 2012 r. do uczestników przez Urząd Wojewódzki jako podstawę wniosku, że jego posiadaniu nie towarzyszył zamiar władania rzeczą jak właściciel.

Wpływ sposobu uzyskania posiadania przez Skarb Państwa na ocenę, czy posiadanie to prowadzić może do zasiedzenia prawa własności został omówiony i wyjaśniony w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 26 października 2007 r., (III CZP 30/07, OSNC 2008/5/43). Uchwała ta rozstrzygnęła rozbieżności, które powstały w orzecznictwie po podjęciu przez Sąd Najwyższy uchwały z dnia 18 listopada 1992 r. (III CZP 133/92, OSNC 1993/7-8/153), a następnie uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 21 września 1993 r. (III CZP 72/93, OSNC 1994/3/49), które – jak się zdaje, miał na uwadze Sąd Okręgowy. Sąd Najwyższy w uchwale z 26 października 2007 r. przyjął jako zasadę prawną, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia, ponieważ kwalifikacja władania, jako posiadania samoistnego, stanowiącego przesłankę zasiedzenia nieruchomości, nie jest uzależniona od tego czy Skarb Państwa doszedł do władania rzeczą w ramach realizacji uprawnień władczych, o charakterze publicznoprawnym (*imperium*), czy też w wyniku działań mieszczących się w sferze stosunków cywilnoprawnych (*dominium*) lecz zależy wyłącznie od sposobu władania rzeczą. Aby posiadanie mogło być uznane za samoistne w rozumieniu art. 336 k.c. konieczne jest sprawowanie fizycznego władztwa nad rzeczą w taki sposób i w takim zakresie, jak czyni to właściciel (*corpus*) z jednoczesną wolą władania rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). W związku z tym stwierdzenie przez Sąd Okręgowy, że Skarb Państwa uzyskał posiadanie spadkowej nieruchomości działaniami władczymi nie stanowiło motywu zwalniającego od analizy charakteru tego posiadania. Wydaje się, że Sąd odwoławczy miał to na uwadze, skoro jednocześnie wskazywał na występowanie, jego zdaniem, w okresie do końca 1989 r. przesłanek z art. 121 pkt 4 k.c. w zw. z art. 175 k.c., które upatrywał w pozbawieniu właścicieli możliwości domagania się zwrotu budynku. Nawiązywał w ten sposób do wyrażonego w uchwale III CZP 30/07 poglądu, że w wypadku

władania cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, bieg zasiedzenia nie rozpoczynał się, a rozpoczęty ulegał zawieszeniu, jeżeli właściciel nie mógł skutecznie dochodzić wydania nieruchomości. Przyjęcie jednak, że w konkretnym przypadku istniały okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 121 punkt 4 w związku z art. 175 k.c. wymagało poczynienia ustaleń faktycznych wskazujących na realne pozbawienie stron lub uczestników postępowania możliwości zgłaszania roszczeń windykacyjnych lub odszkodowawczych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2009 r., II CSK 246/09, niepubl., z dnia 18 stycznia 2012 r., II CSK 144/11, niepubl., czy z dnia 11 grudnia 2013 r., IV CSK 184/13, niepubl.). Ponieważ potrzeba badania podstaw wstrzymania biegu zasiedzenia powstawała jedynie wówczas, kiedy istniałyby przesłanki do stwierdzenia, że posiadanie Skarbu Państwa spełniało wymagania art. 336 k.c., stanowisko Sądu Okręgowego nie przystaje do równolegle formułowanych ocen o niewystępowaniu po stronie posiadacza woli władania nieruchomością uczestników dla siebie. Ten ostatni wniosek Sąd Okręgowy wiąże z ustaloną przez siebie treścią pisma skierowanego przez wnioskodawcę do uczestników po zgłoszeniu przez nich żądania zwrotu nieruchomości, pismo z kolei odnosi się do zdarzeń mających miejsce od 1999 r., co wskazuje, że wnioski Sądu Okręgowego dotyczą tego okresu. Jednakże w uzasadnieniu znalazła się także wzmianka o przewidzianej w przepisach prawa lokalowego możliwości przejmowania w zarząd państwowy nieruchomości, którymi właściciele nie administrują, wskazująca, że także na wcześniejszym etapie posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa Sąd dostrzegał podstawy do odmówienia wnioskodawcy posiadania samoistnego.

Wnioski prawne Sadu Okręgowego nie mogą jednak zostać zaakceptowane, ponieważ nie znajdują uzasadnienia w ustalonych przez ten Sąd okolicznościach faktycznych. Przede wszystkim stan faktyczny nie wskazuje, że posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę w okresie od początku 1980 r. miało charakter zależny. Wnioskodawca nie wydał, przewidzianej w art. 18 ust. 2 pkt 2 pr. lok. w wersji pierwotnie obowiązującej (Dz.U. z 1974 r., Nr 14, poz. 84) decyzji o objęciu nieruchomości zarządem, przeciwnie, chronologia wydarzeń wskazuje, że nieruchomość objął w posiadanie oczekując na sfinalizowanie poczynionych

z M. D. i M. C. uzgodnień co do nieodpłatnego przeniesienia na niego własności 3/4 udziałów. Zgodzić się więc należy, że obejmując nieruchomość w posiadanie wnioskodawca pozostawał w złej wierze, ponieważ wiedział, że prawo własności mu nie przysługuje. Nie czynił tego jednak jako zarządca, zastępujący nie wykonujących zarządu właścicieli, lecz jako przyszły właściciel, dokonujący adaptacji nieruchomości na własny koszt i z myślą o własnych potrzebach. Jego działania nie miały cech władczych, a wskazywane przez Sąd Okręgowy elementy przymusu ekonomicznego spowodowały jedynie podjęcie przez dwie spadkobierczynie wstępnych czynności mających na celu przekazanie wnioskodawcy udziałów w nieruchomości, jednak nie doprowadziły do żadnych rozporządzeń. Decyzja o wyrażeniu zgody na nieodpłatne przeniesienie udziałów została uchylona, a postępowanie egzekucyjne dotyczące podatku od spadku zostało umorzone w 1982 r. Żadne okoliczności nie wskazują, aby uczestnicy (ich poprzednicy) podejmowali działania w celu przejęcia nieruchomości albo nosili się z takim zamiarem i nie mogli go zrealizować na drodze sądowej od 1980 r. Powołanie się więc przez Sąd odwoławczy na art. 121 pkt 4 k.c. w zw. z art. 175 k.c. nie miało żadnych podstaw.

Posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa, wyrażające się w jej wykorzystywaniu według własnego uznania, decydowaniu o jej przeznaczeniu, utrzymywaniu i remontowaniu wypełniało kryteria art. 336 k.c., za samoistością posiadania przemawia także domniemanie prawne z art. 339 k.c. Zawarte w piśmie z 2012 r. informacje udzielone uczestnikom przez wnioskodawcę nie podważają tego domniemania. Wskazują jedynie na to, że wnioskodawca zdawał sobie sprawę z nieposiadania tytułu donieruchomości, z którego wywodził brak uprawnień do dysponowania pomieszczeniami w budynku oraz informował o nieposiadaniu informacji co do miejsca przechowywania kluczy i do daty opuszczenia pomieszczeń przez podmiot ostatnio z nich korzystający. Z ustaleń wiążących Sąd Najwyższy (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) wynika jednak, że pomieszczenia były przez wnioskodawcę użyczane i przeznaczane na różne cele związane z potrzebami lokalnych urzędów, a budynek został opróżniony w marcu 2010 r.

Posiadania samoistnego nie wyłącza świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem, jeżeli chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem.

Posiadacz może więc nabyć własność rzeczy przez zasiedzenie, nawet jeżeli przez cały czas posiadania wiedział, że wykonywane prawo mu nie przysługuje (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1997 r., III CKN 79/97, nie publ., z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999/11/198, z dnia 5 grudnia 2002 r., I CKN 1182/00, nie publ., z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 430/08, nie publ. i z dnia 21 listopada 2012 r., V CSK 505/11, nie publ. oraz z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 336/13, nie publ.).

W konsekwencji podzielić należało stanowisko Sądu Rejonowego, że Skarb Państwa przynajmniej od 1 stycznia 1980 r. był samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze, posiadał ją w ten sposób przez 30 lat i w konsekwencji nabył jej własność w drodze zasiedzenia na podstawie art. 172 k.p.c.

Ponieważ skarżący podniósł jedynie zarzuty naruszenia prawa materialnego, które okazały się uzasadnione, a jednocześnie złożył wniosek o wydanie orzeczenia uchylającego zaskarżone postanowienie i orzekającego co do meritum sprawy (art. 398¹⁶ k.p.c.), dopuszczalne było ostateczne rozstrzygnięcie sprawy poprzez uchylenie orzeczenia Sądu Okręgowego i oddalenie apelacji uczestników.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1, art. 13 § 2 i art. 520 § 1 k.p.c.