

POSTANOWIENIE

Dnia 18 listopada 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka
(przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Beata Janiszewska
SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z wniosku Powiatu W.
przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Starosty [...] i J.A.K.
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez przemilczenie
ewentualnie przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 18 listopada 2021 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 18 stycznia 2019 r., sygn. akt II Ca [...]

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

UZASADNIENIE

1. Powiat W. w dniu 9 lutego 2017 r. wniósł o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości położonej w G., składającej się z działek o numerach [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5 i [...]6 umieszczonych w księdze wieczystej nr (...)1, stanowiącej obecnie własność J.A.K., alternatywnie na rzecz:

- Skarbu Państwa jako posiadacza samoistnego w dobrej wierze z dniem 2 stycznia 1957 r., bądź
- Skarbu Państwa jako posiadacza samoistnego w dobrej wierze - przy uznaniu zawieszenia biegu zasiedzenia do 1 września 1980 r. - z dniem 2 września 1990 r., bądź
- Skarbu Państwa jako posiadacza samoistnego w złej wierze z dniem 2 stycznia 1967 r., bądź
- Powiatu [...] jako posiadacza samoistnego w złej wierze z dniem 2 września 2010 r.

W toku postępowania Powiat [...] rozszerzył żądanie o ewentualne stwierdzenie nabycia przez przedawnienie z dniem 31 grudnia 1955 r. na zasadzie art. 34 ust. 1 lit. a dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich w zw. z art. 2-3a ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

2. Postanowieniem z 7 lutego 2018 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek w odniesieniu do wszystkich sformułowanych żądań, głównego i ewentualnego.

3. Postanowieniem z 18 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w P. na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawcę Powiat [...] oraz uczestnika Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę [...] oddalił obie apelacje (pkt 1) i zasądził od wnioskodawcy Powiatu [...] i uczestnika Skarb Państwa reprezentowanego przez Starostę [...] na rzecz uczestnika J.A.K. koszty postępowania odwoławczego (pkt 2).

Sąd Okręgowy, podkreślając, że w najistotniejszym dla sprawy zarysie fakty są bezsporne, podzielił następujące ustalenia faktyczne: w księdze wieczystej (...)1 jako właściciel położonej w G. nieruchomości składającej się z działek nr [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]4, [...]7, [...]8 o łącznej powierzchni 10,6600 ha, wpisany jest J.A.K.. Nieruchomość ta stanowi pałac z przyległym parkiem.

Właścicielem nieruchomości od 8 maja 1939 r. do 20 października 1946 r. był M.K., który po zakończeniu II wojny światowej powrócił do Polski. Osiedlił się na terenie powiatu [...] (jednak nie na swojej nieruchomości), zaś z końcem 1946 r. wyprowadził się do S.. Co roku odwiedzał nieruchomość. Z dniem 20 października 1946 r. nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa na podstawie dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (dalej d.r.r.), zaś Skarb Państwa ujawniono w księdze wieczystej jako właściciela. Nieruchomość była przeznaczona na cele rolne, natomiast w 1958 r. przekazano ją na cele oświatowe, jako zbędną do zadań planowych dotychczasowych użytkowników. W 1963 r. przeprowadzony został generalny remont pałacu.

Uchwałą Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w W. (dalej PRN) z 13 listopada 1968 r. nieruchomość przekazano z Państwowego Gospodarstwa Rolnego w R. Wydziałowi Oświaty i Kultury Prezydium PRN w W. z przeznaczeniem na wybudowanie Domu Nauczyciela. W okresie od 1983 r. funkcjonował tam Państwowy Dom Dziecka.

M.K. zmarł w dniu [...] 1992 r. w S., zaś spadek po nim na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w S. w całości objął J.K., który został wpisany jako właściciel nieruchomości.

W dniu 30 maja 1992 r. J.K. zgłosił Prezesowi Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa roszczenie o zwrot nieruchomości.

Decyzją Wojewody (...) z 16 sierpnia 2000 r., działającego na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, stwierdzono, że Powiat W. nabył z dniem 1 stycznia 1999 r. z mocy prawa powyższą nieruchomość stanowiącą mienie Skarbu Państwa, będącą we władaniu Państwowego Domu Dziecka w G.. Decyzją z 16 listopada 2000 r. nieruchomość przekazano w trwały zarząd Państwowemu Domowi Dziecka w G.. W dniu 21 marca 2011 r. decyzją Zarządu Powiatu w W. wygaszono trwały zarząd nad nieruchomością, zaś w dniu 11 kwietnia 2011 r. Dom Dziecka przekazał nieruchomość Zarządowi Powiatu. Od tego czasu do 2014 r. nadal posiadaczem samoistnym był Skarb Państwa. W księdze wieczystej znajduje się wpis o prawie własności Powiatu W. oraz ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Decyzją Wojewody (...) z 8 sierpnia 2011 r. stwierdzono, że nieruchomości o nr [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, 114/2, 115, [...]5 i [...]6, na których położony jest zespół pałacowo-parkowy nie podpadały pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e d.r.r., bowiem nie stanowiły nieruchomości ziemskiej w rozumieniu tego dekretu.

Decyzją Ministra Skarbu Państwa z 10 maja 2013 r. stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) z 16 sierpnia 2000 r. o nabyciu nieruchomości przez Powiat [...]. Kolejną decyzją Ministra Skarbu Państwa z 10 października 2013 r. utrzymano w mocy zaskarżoną decyzję Ministra Skarbu Państwa z 10 maja 2013 r.

W dniu 10 października 2014 r. Powiat [...] przekazał powyższą nieruchomość J.K..

4. Sąd Okręgowy zaaprobował także przytoczoną dla uzasadnienia zaskarżonego postanowienia podstawę prawną i dotyczące jej wywody.

Za pierwszoplanową dla rozstrzygnięcia uznał kwestię zawieszenia biegu zasiedzenia i okresu trwania tego zawieszenia. Podkreślił, że w okolicznościach niniejszej sprawy przejęcie przez Skarb Państwa spornej nieruchomości nastąpiło bez żadnej podstawy prawnej, co dopiero po 60 latach zostało stwierdzone w decyzji Wojewody (...) o nieobjęciu tej nieruchomości działaniem art. 2 ust. 1 lit. e d.r.r. Do tego czasu Skarb Państwa występował w charakterze właściciela nieruchomości, co potwierdzał wpis w księdze wieczystej dokonany 14 listopada 1946 r. Skarb Państwa, przejmując nieruchomość należącą do M.K., nie wydał żadnej decyzji administracyjnej. Ze względów polityczno-ustrojowych M.K. nie miał szans w okresie PRL na wykazanie bezprawności działania Skarbu Państwa i na odzyskanie przejętej nieruchomości. Również powstanie w latach 80. XX w. Naczelnego Sądu Administracyjnego niczego nie zmieniło w jego sytuacji, bowiem Sąd ten nie był władny do skontrolowania zgodności z prawem przejęcia przez Skarb Państwa nieruchomości M.K. na cele reformy rolnej. Skoro M.K. aż do 1 października 1990 r. nie dysponował realną możliwością przeciwstawienia się Państwu, które objęło we władanie jego nieruchomość, to do tego momentu bieg terminu zasiedzenia spornej nieruchomości był zawieszony. Ponieważ zawieszenie to trwało od samego początku przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa, to w istocie rzeczy od tego momentu dopiero rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia (art. 121 pkt 4 w zw. z art. 175 k.c.).

Następnie Sąd Okręgowy wskazał, że Skarb Państwa objął sporną nieruchomość w posiadanie w złej wierze. Uznał, że doszło do obalenia domniemania dobrej wiary. Na brak dobrej wiary jednoznacznie wskazuje fakt naruszenia przez ówczesne organy państwowe d.r.r. i przejęcia spornej nieruchomości wbrew przepisom tego aktu prawnego. Zatem termin zasiedzenia wynosi w rozpatrywanym przypadku 30 lat i niewątpliwie nie upłynął do czasu wystąpienia przez J.K. o zwrot nieruchomości, co miało miejsce w 2011 r., a nawet do momentu jej zwrotu, co nastąpiło w 2014 r. Wskazane racje czyniły zasadną decyzję o oddaleniu wniosku o zasiedzenie.

Sąd Okręgowy uznał również, że w okolicznościach sprawy nie mogło być także mowy o ewentualnym nabyciu przez Skarb Państwa własności spornej nieruchomości przez przemilczenie: z chwilą, gdy Państwo przejęło mienie opuszczone pod swój zarząd na podstawie innych przepisów aniżeli przepisy o majątkach opuszczonych (a wśród nich na podstawie przepisów o nacjonalizacji), mienie to utraciło tym samym charakter mienia opuszczonego w rozumieniu art. 1 dekretu z 8 marca 1946 r.

5. Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wywiódł Powiat [...], zaskarżając je w całości. Skarżący zarzucił naruszenie:

- art. 234 w zw. z art. 391 § 1 oraz z art. 13 § 2 k.p.c.;

- art. 1 ust. 1 oraz art. 34 ust. 1 lit. a dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (dalej - dekret o majątkach opuszczonych), § 854 w zw. z § 872 kodeksu cywilnego niemieckiego z 1896 r. (Bürgerliches Gesetzbuch, dalej - „k.c.n.”) oraz art. 296 § 1 w zw. z art. 298 dekretu z 1 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (dalej - „p.rz.”), wszystkie w zw. z art. LII dekretu z 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (dalej - „p.w.p.rz.”);

- art. 301 p.rz. i art. 7 k.c. oraz art. 300 § 1 p.rz. i art. 341 zd. 1 i 2 k.c., wszystkie w zw. z art. LII p.w.p.rz. i art. XLVIII ustawy z 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (dalej - „p.w.k.c.”);

- art. 301 p.rz. i art. 7 k.c. w zw. z art. LII p.w.p.rz., z art. XLVIII p.w.k.c. oraz z art. 6 k.c.;

- § 900 k.c.n. w zw. z § 927, z § 939 i z § 203 k.c.n., a także art. 53 p.rz. w zw. z art. 277 pkt 4 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 27 października 1933 r. - Kodeks zobowiązań (dalej - „k.z”) oraz z art. 109 pkt 4 ustawy z 18 lipca 1950 r. - Przepisy ogólne prawa cywilnego (dalej - „p.o.p.c.”), a także art. 121 pkt 4 k.c. w zw. z art. 175 k.c., wszystkie w zw. z art. XXXIII § 1 i 2 p.w.p.rz., z art. LII p.w.p.rz., z art. XLI § 1 i 2 p.w.k.c. oraz z art. XLVIII p.w.k.c., a także w zw. z art. 6 k.c.;

- art. 50 § 1 i 2 p.rz. oraz art. 51 § 1 i 2 p.rz. w zw. z art. XLI § 1 i 2 p.w.k.c., a także art. 172 § 1 i 2 k.c. oraz art. 176 § 1 k.c. w zw. z art. 9 ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (dalej - „ustawa 1990”).

Skarżący domagał się uchylenia w całości postanowienia Sądu Okręgowego oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego w W. i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w W., ewentualnie uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego i przekazania temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania.

6. W odpowiedzi na skargę kasacyjną J.A.K. domagał się oddalenia skargi kasacyjnej.

7. Prokurator Generalny wyraził pogląd, że skarga kasacyjna powinna zostać uwzględniona.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

8. Przed przystąpieniem do analizy zarzutów kasacyjnych wskazania wymaga, że sprawa niniejsza zainicjowana została wnioskiem Powiatu W. zawierającym żądanie główne, a na wypadek jego nieuwzględnienia - żądanie ewentualne. Dopuszczalność zgłaszania żądań ewentualnych nie budzi wątpliwości doktryny i orzecznictwa, które zgodnie przyjmują, że orzeczenie może ostatecznie uwzględniać tylko jedno ze zgłoszonych żądań. A zatem w przypadku uwzględnienia żądania głównego, sąd wydaje rozstrzygnięcie wyłącznie co do

niego; żądania ewentualne pozostawia się wówczas bez rozpoznania, nie umieszczając w orzeczeniu żadnego rozstrzygnięcia w tym zakresie. Jeżeli żądanie główne jest niezasadne, sąd rozpoznaje żądanie ewentualne (odpowiednio kolejne żądania ewentualne), zaś w orzeczeniu na pierwszym miejscu oddala żądanie główne, a następnie wypowiada się co do żądania ewentualnego (uwzględniając je lub oddalając). Budzi wątpliwości metodyczne oddalenie wniosku lub powództwa bez rozróżnienia na żądanie główne i ewentualne, co miało miejsce w niniejszej sprawie.

9. Odnosząc się do zarzutów skargi kasacyjnej, należy - w kontekście zarzutu naruszenia art. 1 ust. 1 i art. 34 ust. 1 lit. a dekretu o majątkach opuszczonych - stwierdzić, że niezwykle istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ma w pierwszej kolejności przesądzenie, czy nieruchomości, wobec której wadliwie podjęto działania na podstawie przepisów d.r.r., definitywnie traci status majątku opuszczonego w rozumieniu przepisów dekretu o majątkach opuszczonych.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 dekretu o majątkach opuszczonych wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały, jest majątkiem opuszczonym w rozumieniu tego dekretu. Natomiast na mocy art. 34 ust. 1 lit. a tegoż dekretu Skarb Państwa i związki samorządu terytorialnego nabywają przez przedawnienie (zasiedzenie) tytuł własności majątków opuszczonych w postaci nieruchomości z upływem lat 10. Nabycie własności w trybie art. 34 dekretu jest następstwem instytucji określanej w dekrete mianem „przedawnienia (zasiedzenia)”, zaś w doktrynie i orzecznictwie mianem "przemilczenia", które polega na nabyciu własności *ex lege* na skutek tego, że uprawniony nie wykonuje swojego prawa przez określony czas. Warunkiem tego nabycia nie jest natomiast posiadanie nieruchomości przez Państwo, jednakże Państwo nie nabywa własności nieruchomości z mocy powołanego przepisu, jeśli w chwili upływu wymienionego terminu nieruchomość jest w posiadaniu właściciela (uchwała Sądu Najwyższego z 24 maja 1956 r., I CO 9/56, OSN 1957, nr 1, poz. 1; postanowienie Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2003 r., III CZP 35/03; postanowienie Sądu Najwyższego z 18 lutego 2015 r., I CSK 85/14).

W orzecznictwie problem relacji regulacji dekretu o reformie rolnej i dekretu o majątkach opuszczonych pojawiał się zwłaszcza w kontekście przeciwstawienia celów realizowanych przez te regulacje – o ile pierwsza zmierzała do nacjonalizacji mienia obywateli, o tyle druga miała służyć zabezpieczeniu mienia obywateli, którzy w związku z wojną utracili jego posiadanie (np. postanowienia Sądu Najwyższego: 16 października 1998 r., III CKN 644/97, OSNC 1999/4/76; z 25 czerwca 2003 r., III CZP 35/03; z 18 grudnia 2008 r., III CSK 208/08; z 16 grudnia 2014 r., III CSK 42/14; wyrok Sądu Najwyższego z 11 marca 2004 r., V CK 328/03). W jednostkowym orzeczeniu z 19 grudnia 1960 r. (I CR 412/60, OSNC 1962, Nr 3, poz. 90) Sąd Najwyższy wyraził natomiast pogląd, że z chwilą, gdy Państwo przejmuje mienie opuszczone pod swój zarząd na podstawie innych przepisów aniżeli przepisy o majątkach opuszczonych (a wśród nich na podstawie przepisów o nacjonalizacji), mienie to traci tym samym charakter mienia opuszczonego w rozumieniu art. 1 dekretu o majątkach opuszczonych. W uzasadnieniu tego stanowiska wskazano, że celem dekretu była ochrona mienia obywateli, zaś przejście własności na Skarb Państwa stanowiło jedynie gospodarczą konieczność długotrwałego nieinteresowania się przez właściciela swoją własnością i związanego z tym z reguły zarządu państwowego. Nie można jednak nie dostrzec, że orzeczenie to zapadło w dość szczególnym stanie faktycznym, w którym nastąpiła nacjonalizacja nieruchomości w ramach znacjonalizowania przedsiębiorstwa, podczas gdy zainteresowany podnosił brak podstawy nacjonalizacji z uwagi na rolny charakter nieruchomości. Ostatecznie zainteresowany - na skutek swoich licznych zabiegów - uzyskał decyzję wyłączającą nieruchomość spod nacjonalizacji z powodu jej rolnego charakteru.

Dla oczyszczenia przedpoła rozważań, w tym miejscu wskazać trzeba, że w przypadku, w którym przed 31 grudnia 1955 r. nieruchomość stała się (definitywnie) przedmiotem własności państwowej na skutek nacjonalizacji (np. zastosowania przepisów dekretu o reformie rolnej, ustawy o nacjonalizacji przemysłu), z oczywistych względów zbędne staje się rozważanie, czy w chwili owej nacjonalizacji określone mienie utraciło status mienia opuszczonego w rozumieniu przepisów dekretu o majątkach opuszczonych. Na dzień 31 grudnia

1955 r. mienie to - jako stanowiące własność państwową - nie mogło być przedmiotem zainteresowania dekretu o majątkach opuszczonych.

Natomiast wskazane szczególne uwarunkowania faktyczne orzeczenia Sądu Najwyższego z 19 grudnia 1960 r. (I CR 412/60, OSNC 1962, Nr 3, poz. 90) nakazują ponownie rozważyć zasadność łączenia utraty statusu nieruchomości opuszczonej z przejęciem jej pod zarząd państwowy na podstawie innych przepisów aniżeli przepisy o majątkach opuszczonych. Za taką potrzebą przemawia choćby to, że dekret o majątkach opuszczonych przewidywał, że osoba uprawniona (przede wszystkim właściciel, ale też zstępni, wstępni, również dzieci nieślubne, bracia, siostry, małżonek niezależnie od dochowania formy zawarcia małżeństwa) w niezwykle uproszczonym trybie mogła żądać przywrócenia posiadania takiego majątku (art. 15-32 dekretu o majątkach opuszczonych). Skoro zatem istotą „przemilczenia” była bezczynność właściciela w dochodzeniu przywrócenia posiadania, bieg terminu określonego w art. 34 dekretu ulegał przerwaniu, ilekroć właściciel lub osoba działająca w jego interesie wyraziła w odpowiedni sposób wolę odzyskania posiadania. Do aktów uzasadniających przerwanie biegu tego terminu zaliczano w szczególności złożenie wniosku o przywrócenie przez sąd posiadania, wytoczenie powództwa o wydanie rzeczy opuszczonej na zasadach ogólnych, wystąpienie z żądaniem o wydanie opuszczonej rzeczy do organu powołanego do ogólnego zarządu mieniem opuszczonym lub do jednostki sprawującej bezpośredni zarząd mieniem opuszczonym, jak też każde inne zachowanie właściciela, wyrażające w sposób niebudzący wątpliwości wolę odzyskania przedmiotu własności skierowane do osoby, na rzecz której biegnie przemilczenie (uchwała Sądu Najwyższego z 24 maja 1956 r., I CO 9/56, OSNC 1957, nr 1, poz. 1; orzeczenie Sądu Najwyższego z 14 czerwca 1958 r., I CR 425/58, OSNC 1960, nr 2, poz. 38; wyroki Sądu Najwyższego: z 4 listopada 1965 r., III CR 121/65, OSNCP 1966, nr 9, poz. 149; z 19 września 2002 r., II CK 51/02, OSNC 2003, nr 12, poz. 167; postanowienie Sądu Najwyższego z 16 grudnia 2014 r., III CSK 42/14). Wskazane czynności prowadziły do przerwania biegu terminu „przemilczenia”, choćby w ich następstwie nie doszło do przywrócenia posiadania opuszczonej rzeczy; ze względu bowiem na istotę przemilczenia, w razie zaimplementowania przez właściciela lub osobę działającą w jego interesie woli odzyskania posiadania

opuszczonej rzeczy nie mogło być mowy o utrzymywaniu się stanu prowadzącego do przemilczenia (uchwały Sądu Najwyższego: z 19 września 1962 r., I CO 23/62, OSNC 1963, nr 5, poz. 92; z 28 lutego 1994 r., III CZP 10/94, OSNC 1994, Nr 9, poz. 174).

Na gruncie dekretu o majątkach opuszczonych niezwykle szeroko, zgodnie z *ratio legis* tego aktu prawnego, interpretuje się zatem każdą aktywność właściciela lub innej osoby uprawnionej wyrażającą wolę odzyskania posiadania nieruchomości. Aktywność ta kierowana jest „przeciwko” podmiotowi zabezpieczającemu mienie w interesie jego właściciela, a więc w istocie przeciwko Skarbowi Państwa. W ocenie Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, nie sposób natomiast łączyć kwalifikacji przerwania biegu terminu przemilczenia z działaniami innych podmiotów niż właściciel lub inna osoba wskazana w art. 16 tego dekretu, zwłaszcza zaś z działaniami Państwa, skoro niewątpliwie nie dochodzi wówczas do wyrażenia woli odzyskania nieruchomości przez właściciela, bo nie ma miejsca przerwanie bierności właściciela.

Konstatacja ta prowadzi do konieczności uchylenia zaskarżonego postanowienia celem przeprowadzenia weryfikacji przesłanek z art. 34 ust. 1 dekretu o majątkach opuszczonych, co oczywiście na obecnym etapie postępowania nie przesądza, że do nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa w drodze przemilczenia doszło.

10. Przesądzenie zasadności powyżej omówionego zarzutu kasacyjnego uzasadnia sumaryczne odniesienie się do pozostałych zarzutów skargi kasacyjnej, albowiem ewentualne nabycie własności nieruchomości przez przemilczenie wyprzedza, a co najmniej może wyprzedzać, aktualizację przesłanek zasiedzenia nieruchomości.

Zasiedzenie jest pierwotnym i nieodpłatnym sposobem nabycia prawa własności rzeczy przez nieuprawnionego jej posiadacza wskutek wykonywania posiadania w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Stan faktyczny dotyczący określonego sposobu korzystania z rzeczy należy kwalifikować jako posiadanie na podstawie elementu fizycznego (*corpus*) oraz elementu psychicznego (*animus*). Oznacza to, że na potrzeby oceny zajścia przesłanek zasiedzenia niezbędne jest ustalenie, w

jakiej dacie zainteresowany uzyskał posiadanie nieruchomości (*corpus*) i wyraził wolę jej posiadania jak właściciel (*animus*). Potrzeba ta pośrednio znajduje także odzwierciedlenie w utrwalonym stanowisku, że stwierdzenie zasiedzenia powinno nastąpić ze wskazaniem rzeczywistej daty upływu terminu zasiedzenia, równoznacznej z nabyciem własności rzeczy (postanowienia Sądu Najwyższego: z 8 sierpnia 2001 r., I CKN 188/00; z 15 kwietnia 2021 r., IV CSKP 26/21).

W realiach niniejszej sprawy nie sposób nie podzielić zarzutu naruszenia § 854 w zw. z § 872 k.c.n., art. 296 § 1 w zw. z art. 298 p.rz., wszystkie w zw. z art. LII p.w.p.rz., o tyle, o ile skarga kasacyjna podnosi w istocie brak ustalenia, w jakiej dacie Skarb Państwa uzyskał posiadanie spornej nieruchomości. Ustalenie to jest niezbędne dla dalszych ocen, w tym oceny, czy uzyskanie tego posiadania nastąpiło w dobrej czy w złej wierze, co w sposób oczywisty przekłada się na określenie długości terminów zasiedzenia. Sąd Najwyższy podziela stanowisko, że o prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia pozwalają na ocenę tego zastosowania. Tym samym brak stosownych ustaleń faktycznych uzasadnia zarzut skargi kasacyjnej naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie (wyrok Sądu Najwyższego z 28 lutego 2013 r., III CSK 147/12 wraz z powołanym w nim obszernym wcześniejszym orzecznictwem).

11. Tożsame w istocie uwagi poczynić należy w odniesieniu do zarzutów naruszenia art. 234 w zw. z art. 391 § 1 oraz z art. 13 § 2 k.p.c., jak też art. 301 p.rz. i art. 7 k.c. oraz art. 300 § 1 p.rz. i art. 341 zd. 1 i 2 k.c., wszystkie w zw. z art. LII p.w.p.rz. i art. XLVIII p.w.k.c., tudzież art. 301 p.rz. i art. 7 k.c. w zw. z art. LII p.w.p.rz., z art. XLVIII p.w.k.c. oraz z art. 6 K.c. Brak ustalenia, kiedy i jaka jednostka organizacyjna Skarbu Państwa objęła w posiadanie sporną nieruchomość uniemożliwia dokonanie weryfikacji prawidłowości stanowiska co do dobrej lub złej wiary posiadacza.

Sąd Najwyższy zauważa również, że w postanowieniu Sądu Najwyższego z 3 grudnia 2015 r. (III CSK 355/15, OSNC-ZD 2017, nr 3, poz. 42) wyrażono pogląd, iż jednostki organizacyjne Skarbu Państwa są - w zakresie stosunków

cywilnoprawnych dotyczących mienia znajdującego się w ich zarządzie - wobec siebie odrębne; działania, "świadomość" i "wiedza" jednej jest bez znaczenia dla innych jednostek. Skarb Państwa jako osoba prawna ma bowiem wyjątkowe cechy. Skarb Państwa jest osobą prawną szczególnego rodzaju, co przejawia się m.in. w tym, że działa przez państwowe jednostki organizacyjne (art. 34 k.c.); jest podmiotem praw i obowiązków dotyczących mienia zarządzanego przez poszczególne państwowe jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi. W konsekwencji w odniesieniu do mienia znajdującego się w zarządzie danej państwowej jednostki organizacyjnej, niebędącej osobą prawną, o złej lub dobrej wierze Skarbu Państwa rozstrzyga jedynie stan świadomości osób kierujących tą jednostką; świadomość osób kierujących inną taką jednostką jest bez znaczenia (podobnie wyroki Sądu Najwyższego: z 27 stycznia 2016 r., I CSK 95/15; z 17 stycznia 2019 r., IV CSK 535/17; postanowienie Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2021 r., IV CSKP 26/21). Nie budzi wątpliwości, że w przypadku podzielenia zreferowanego stanowiska ustalenie daty, w której doszło do wejścia przez Skarb Państwa w posiadanie spornej nieruchomości, staje się kluczowe dla dalszych ocen odnoszących się do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

12. Kolejna grupa zarzutów skargi kasacyjnej odnosi się do ocen Sądów *meriti* co do tego, że z uwagi na istniejącą w okresie PRL sytuację polityczną osoby uprawnione nie mogły dochodzić zwrotu należących do nich nieruchomości, a zatem wobec przeszkód spowodowanych siłą wyższą termin zasiedzenia nie mógł w tym okresie biec.

O ile zaistnieje w niniejszej sprawie potrzeba oceny tego zagadnienia, Sąd Najwyższy przypomina, iż zgodnie z art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c. 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. Na równi ze stanem siły wyższej (stanem zawieszenia wymiaru sprawiedliwości), uniemożliwiającym uprawnionemu dochodzenie swych roszczeń przed sądem lub innym organem, traktuje się w orzecznictwie niezależny od właściciela, wywołany uwarunkowaniami politycznymi, obiektywny, o powszechnym zasięgu oddziaływania stan niemożności efektywnego dochodzenia w okresie powojennym w niektórych sytuacjach zwrotu rzeczy od Skarbu Państwa na drodze prawnej (np. postanowienia Sądu Najwyższego: z 9 maja 2003 r., V CK 24/03; z 29 kwietnia 2010 r., IV CSK 474/09; z 9 lutego 2012 r., III CSK 160/11). Stwierdzenie takiego stanu musi jednak uwzględniać indywidualną ocenę sytuacji właściciela (np. brak sądowej kontroli decyzji administracyjnych, przynależność właściciela do grupy osób dyskryminowanych lub represjonowanych z przyczyn polityczno-ustrojowych i ówczesnej powszechnej praktyki stosowania prawa niezapewniającej tym osobom realnych możliwości uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia), z tym że nie może być dokonane wyłącznie na podstawie twierdzeń osoby uprawnionej.

Jak słusznie zauważono w orzecznictwie Sądu Najwyższego, oceniając niemożliwość skutecznego dochodzenia przez właścicieli nieruchomości roszczeń wynikających z bezprawnych działań Państwa w okresie PRL, trzeba w każdym przypadku rozważyć wszystkie okoliczności sprawy i indywidualną sytuację właścicieli. Jest choćby niewątpliwe, że w okresie tym, a szczególnie w pierwszych latach po II wojnie światowej, inaczej przedstawiała się sytuacja osób należących do grup wywłaszczanych lub osób związanych z walczącym podziemiem, które rzeczywiście mogły być pozbawione realnej możliwości dochodzenia roszczeń właścicielskich, zaś inaczej sytuacja innych podmiotów (zob. zwłaszcza uchwała Sądu Najwyższego z 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43; podobnie postanowienia Sądu Najwyższego: z 30 października 2008 r., II CSK 241/08, OSNC-ZD 2010, nr A, poz. 2; z 11 września 2013 r., III CZP 51/13, OSNC-ZD 2014, nr D, poz. 67; z 19 września 2019 r., II CSK 411/18; wyrok Sądu Najwyższego z 18 września 2015 r., I CSK 752/14).

Wreszcie nie można pominąć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przedstawione zostały przekonujące argumenty, zgodnie z którymi samo ogólne

powołanie się na sytuację społeczno-polityczną nie jest wystarczające do uznania, że nastąpiło zawieszenie lub przerwanie biegu zasiedzenia (postanowienia Sądu Najwyższego: z 30 października 2008 r., II CSK 241/08, OSNC-ZD 2010, nr A, poz. 2; z 22 listopada 2011 r., III CSK 26/11; z 16 maja 2013 r., IV CSK 686/12). Podobnie nie można z góry przyjąć, że aż do 4 czerwca 1989 r., to znaczy do demokratycznych wyborów w Polsce, stanowiących o realnej zmianie ustroju politycznego, wszyscy obywatele byli, co do zasady, pozbawieni możliwości wysuwania roszczeń windykacyjnych związanych z ich nieruchomościami pozostającymi bezpodstawnie we władaniu Skarbu Państwa (postanowienia Sądu Najwyższego: z 24 października 2018 r., II CSK 628/17; z 17 stycznia 2019 r., IV CSK 535/17).

Sąd Okręgowy winien zatem rozważyć, czy w analizowanej sytuacji procesowej przyczyną uniemożliwiającą dochodzenie odzyskania posiadania nieruchomości była sytuacja polityczna, brak dostępnych środków prawnych i tym podobne okoliczności, czy też bierność osoby uprawnionej w odniesieniu do objęcia nieruchomości w posiadanie.

13. W świetle powyższych uwag bezprzedmiotowe jest odnoszenie się do dalszych zarzutów skargi kasacyjnej co do niestwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

14. Mając na uwadze wskazaną wyżej zasadność zarzutów kasacyjnych, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.