

POSTANOWIENIE

9 kwietnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)
SSN Krzysztof Grzesiowski (sprawozdawca)
SSN Marcin Łochowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 9 kwietnia 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej miasta stołecznego Warszawy
od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie
z 17 listopada 2020 r., V Ca 2464/19,
w sprawie z wniosku miasta stołecznego Warszawy
z udziałem B. M., J. M. i J. K.
o stwierdzenie zasiedzenia,

- 1. oddała skargę kasacyjną,**
- 2. ustala, że uczestnicy ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie.**

Krzysztof Grzesiowski
[SOP]

Tomasz Szanciło

Marcin Łochowski

UZASADNIENIE

1. Postanowieniem z 29 czerwca 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie stwierdził, że wnioskodawca m.st. Warszawa nabyło przez zasiedzenie własność zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w W., dzielnica [...], przy ulicy [...] pod numerem [...], stanowiącej działkę ewidencyjną nr 40 z obrębu [...], o powierzchni 0,0980 ha.

2. Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika, że dla ww. nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadził księgę hipoteczną „W.” inw. nr [...], która uległa zniszczeniu. Nieruchomość była współwłasnością Z. P. i Z. P.1. Początkowo lokatorzy uiszczali czynsz za najem lokali współwłaścicielce Z. P.. Po jej śmierci i niezgłoszeniu się następców prawnych lokatorzy wystąpili z wnioskiem o przejęcie administracji budynkiem. Decyzją Urzędu Dzielnicowego [...] z 16 sierpnia 1974 r. nieruchomość została przekazana w administrację Zarządu Budynków Mieszkalnych [...] z dniem 1 października 1974 r. W uzasadnieniu wskazano, że przekazanie następuje z uwagi na śmierć właścicielki nieruchomości, która nie pozostawiła spadkobierców. Budynek został przejęty protokolarnie w dniu 1 października 1974 r.

Uchwałą Rady Gminy [...] z 1 grudnia 1994 r. z dniem 1 stycznia 1995 r. utworzony został zakład budżetowy pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych „W.” w W., który przejął administrowanie nieruchomością. Uchwałą Rady m.st. Warszawy z 2 grudnia 2004 r. ten zakład budżetowy przekształcony został w jednostkę budżetową m.st. Warszawy pod nazwą Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy [...] m.st. Warszawy.

3. Podatek od nieruchomości był opłacany regularnie każdego miesiąca przez odpowiednie organy zarządzające w imieniu Skarbu Państwa, a następnie m.st. Warszawy: w okresie od 1 października 1974 r. do 31 grudnia 2002 r. przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej, w latach 2003-2004 przez Zarząd Budynków Komunalnych „W.”, a od stycznia 2005 r. przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy [...] m.st. Warszawy.

Na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych „W.” wykonano m.in. następujące prace: demontaż huštawek, wymianę stolarki okiennej na okna PCV w lokalach mieszkalnych, wymianę stolarki okiennej na okna aluminiowe białe w lokalu użytkowym oraz wymianę stolarki okiennej na okna PCV wraz z nawiewnikami higrosterowanymi w lokalach mieszkalnych, naprawę ram ogrodzeniowych i bram oraz wykonanie nowych słupków do bram i przęseł, wymianę drzwi wejściowych drewnianych na drzwi stalowe docieplone

ze świetlikiem pionowym, inwentaryzację przykanalika kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędnymi robotami, regulację włączów studni, prace malarskie na klatce schodowej, remont kominów, remont elewacji i dachu, remont przewodów kominowych, wykonano przykanalik kanalizacji sanitarnej do budynku mieszkalnego.

M.st. Warszawa oddawało lokale znajdujące się w budynku położonym na nieruchomości w najem jako wynajmujący. Umowy takie zawarło z M. i M.1 K., J. i T. K., S. i J. M., B. M. i J. D.. Niektóre prace remontowe dotyczące nieruchomości wykonywali sami lokatorzy. W 1964 r. lokatorzy założyli fundusz lokatorski, w 1963 r. wykonali przyłącze wodne, w 1978 r. przyłącze gazowe, zaś w 1994 r. wymienili okna w mieszkaniach, piwnicach i na klatkach schodowych na plastikowe. Przeprowadzając te prace, lokatorzy nie występowali o wyrażenie zgody o pozwolenie na wykonanie prac we własnym zakresie.

4. Uczestnik J. K. mieszka w lokalu znajdującym się w nieruchomości od urodzenia, tj. od 1964 r. Od 1940 r. mieszkała tam jego babcia, a od 1945 r. mama. Uczestnik J. K. wstąpił w stosunek najmu po rodzicach, 16 kwietnia 1998 r. podpisał z Zarządem Budynków Komunalnych „W.” umowę najmu lokalu mieszkalnego. Z tego tytułu uiszcza na rzecz wynajmującego kwotę około 700 zł, która nie obejmuje dostawy ciepłej wody, gazu, prądu, za które opłaty ponosi samodzielnie.

Uczestniczka B. M. w lokalu znajdującym się w nieruchomości mieszka od urodzenia, tj. od 1939 r. Jej rodzice zamieszkali w tym budynku w 1936 r. Uczestnik J. M. mieszka w lokalu znajdującym się w nieruchomości od 1963 r., od kiedy ożenił się z uczestniczką B. M.. J. M. płaci na rzecz wynajmującego czynsz w wysokości około 800 zł miesięcznie. W skład tej kwoty wchodzi opłaty za wywóz śmieci, wodę, sprzątanie nieruchomości i czynsz za lokal. Opłaty za prąd i gaz uczestnicy B. i J. małżonkowie M. opłacają samodzielnie.

5. Sąd Rejonowy uznał, że zostały spełnione przesłanki prowadzące do zasiedzenia i stwierdził nabycie przez wnioskodawcę własności nieruchomości z dniem 2 października 2004 r. W ocenie tego Sądu w niniejszej sprawie Skarb Państwa wszedł w posiadanie samoistne i rozpoczął realizację swoich praw

właścicielskich z dniem 1 października 1974 r., kiedy to nieruchomość została przejęta protokolarnie i przekazana w administrację Zarządu Budynków Mieszkalnych [...]– na podstawie decyzji Urzędu Dzielnicowego [...] z 16 sierpnia 1974 r. W jej uzasadnieniu powołano się na to, że objęcie tej nieruchomości we władztwo następuje z uwagi na śmierć właścicielki nieruchomości, która nie pozostawiła spadkobierców. W ocenie Sądu Rejonowego władztwo nad nieruchomością uzyskane przez Skarb Państwa z tym dniem miało charakter posiadania samoistnego, gdyż przyczyną objęcia nieruchomości we władztwo był właśnie brak osób, którym przysługiwał przymiot właściciela oraz jego spadkobierców, a co za tym idzie brak podmiotu wykonującego uprawnienia właścicielskie względem nieruchomości.

Następcą prawnym Skarbu Państwa było m.st. Warszawa, które nabyło mienie komunalne na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Wnioskodawca, przejmując mienie na tej podstawie, w tym również mienie będące w posiadaniu poprzedników prawnych bez tytułu prawnego, mógł doliczyć posiadanie nieruchomości przez poprzednika. W ocenie Sądu Rejonowego od 1 października 1974 r. Skarb Państwa, a następnie m.st. Warszawa, działali jak właściciele tej nieruchomości, o czym świadczą udokumentowane, samodzielne czynności faktyczne oraz czynności prawne, podejmowane w imieniu własnym i na swoją rzecz, tj. wykonywane liczne prace remontowe i służące bieżącemu utrzymaniu nieruchomości, regularne opłacanie podatków od nieruchomości, jak również oddawanie lokali w posiadanie zależne na podstawie umów najmu i pobieranie czynszu najmu.

Zdaniem Sądu Rejonowego Skarb Państwa, a następnie m.st. Warszawę należało uznać za posiadaczy samoistnych w złej wierze. W świetle ustalonego stanu faktycznego Skarb Państwa był świadomy, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie przysługuje właścicielowi, co wynikało już z samej treści decyzji Urzędu Dzielnicowego [...] z 16 sierpnia 1974 r. Sąd Rejonowy wskazał, że termin zasiedzenia biegł od 1 października 1974 r., gdy obowiązywał art. 172 k.c. w pierwotnym brzmieniu, przewidujący dla samoistnego posiadania w złej wierze 20-letni okres zasiedzenia. Przepis ten uległ zmianie z dniem 1 października 1990 r.,

na podstawie ustawy z 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (dalej: „ustawa nowelizująca”), która przy zasiedzeniu w złej wierze wprowadziła termin 30-letni. Stosownie do art. 9 tej ustawy, dłuższe terminy zasiedzenia mają zastosowanie do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się, ale nie ukończył przed dniem wejścia w życie tej ustawy (tj. przed 1 października 1990 r.). W niniejszej sprawie bieg zasiedzenia nie zakończył się przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, ponieważ 20-letni okres upłynąłby dopiero 1 października 1994 r. Z tego względu znalazł zastosowanie przepis przejściowy zawarty w art. 9 ustawy nowelizującej i art. 172 k.c. w nowym brzmieniu, przewidujący 30-letni okres zasiedzenia. W konsekwencji Sąd Rejonowy przyjął, że okres zasiedzenia upłynął 1 października 2004 r., co powodowało, że z dniem następnym, tj. 2 października 2004 r. wnioskodawca stał się właścicielem nieruchomości.

6. Na skutek apelacji uczestników B. M., J. M. i J. K. postanowieniem z 17 listopada 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zmienił postanowienie Sądu Rejonowego i oddalił wniosek m.st. Warszawy o stwierdzenie zasiedzenia.

7. Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska Sądu Rejonowego w przedmiocie samoistności posiadania Skarbu Państwa i m.st. Warszawy. Zdaniem Sądu drugiej instancji stanowisko to było błędne oraz sprzeczne z treścią i celem regulacji rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (dalej: „rozporządzenie z 1959 r.”), jak również z ugruntowanym stanowiskiem judykatury w tej kwestii. W przypadku władania przez Skarb Państwa nieruchomością w związku z wykonywaniem zarządu państwowego na podstawie określonych przepisów, w szczególności przepisów ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych, dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, rozporządzenia z 1959 r. oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych, przyjmuje się, że to władanie jest władaniem za właściciela lub posiadacza, a nie władaniem „w charakterze właściciela”. We wszystkich wskazanych powyżej sytuacjach zarząd państwowy odpowiadał jedynie

władaniu w postaci dzierżenia. W związku z powyższym, zdaniem Sądu Okręgowego, władanie nieruchomością przez Skarb Państwa, jak i wnioskodawcę będącego jego następcą prawnym nie stanowiło posiadania samoistnego mogącego doprowadzić do zasiedzenia.

8. W skardze kasacyjnej wnioskodawca zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego w części dotyczącej oddalenia wniosku o zasiedzenie, wnosząc o jego zmianę i stwierdzenie zasiedzenia na rzecz wnioskodawcy, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

9. Wnioskodawca zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

1) art. 336 k.c. w zw. z § 2 rozporządzenia z 1959 r. przez błędną wykładnię tego przepisu polegającą na uznaniu, że powołana w § 2 ww. rozporządzenia możliwość przejęcia w zarząd budynków mieszkalnych, w przypadku jeżeli zarząd budynku nie jest przez właściciela w ogóle wykonywany, odpowiada sytuacji w sprawie niniejszej, tj. braku jakiegokolwiek ujawnionego właściciela nieruchomości, a tym samym błędnym uznaniu, że z faktu, iż właściele przedmiotowej nieruchomości zmarli i nie ujawniono żadnych spadkobierców, nie można było wysnuć kategorycznego wniosku, iż zarząd w istocie w takiej sytuacji odpowiadał posiadaniu samoistnemu;

2) art. 172 k.c. przez błędną wykładnię tego przepisu polegającą na uznaniu, że władanie przez Skarb Państwa nieruchomością w związku z wykonywaniem zarządu państwowego na podstawie przepisów: ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych, dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i niemieckich, rozporządzenia z 9 czerwca 1959 r. oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych stanowiło władanie za właściciela lub posiadacza, a nie władanie „w charakterze właściciela”;

3) art. 338 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach

mieszkaniowych przez jego niezastosowanie, a przez to błędne uznanie, że sprawowany przez Skarb Państwa zarząd państwowy odpowiadał władaniu nawet nie w postaci posiadania zależnego, lecz dzierżenia, a zatem nie stanowił posiadania samoistnego w rozumieniu prawa cywilnego, prowadzącego do zasiedzenia.

10. W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestnicy B. M., J. M. i J. K. wniesli o oddalenie skargi kasacyjnej oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

11. Przedmiotem skargi jest prawidłowość dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni polegającej na uznaniu, że władanie przez Skarb Państwa i jego następców prawnych nieruchomością w związku z wykonywaniem zarządu państwowego na podstawie przepisów rozporządzenia z 1959 r. nie było posiadaniem samoistnym mogącym prowadzić do zasiedzenia w trybie art. 172 k.c.

12. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że posiadanie, które jest wykonywane nie z wolą władania dla siebie, lecz za nieobecnego właściciela, nie jest posiadaniem samoistnym, o którym mowa w pierwszym zdaniu art. 336 k.c., dlatego też wykonywanie zarządu przez podmiot publiczny, m.in. na podstawie rozporządzenia z 1959 r., jest władaniem za kogoś innego (zob. uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej SN z 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 430; uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 8 grudnia 1987 r., OSNC 1988, nr 7-8, poz. 91; uchwałę z 18 listopada 1992 r., III CZP 133/92; postanowienia z 17 stycznia 2008 r., III CSK 273/07, i z 16 grudnia 2014 r., III CSK 42/14).

13. Prawidłowo więc Sąd Okręgowy uznał, że wykonywanie zarządu nieruchomością przez Skarb Państwa i jego następców prawnych, którzy weszli w jej władanie z dniem 1 października 1974 r. na podstawie decyzji Urzędu Dzielnicowego [...] z 16 sierpnia 1974 r., wydanej na podstawie przepisów rozporządzenia z 1959 r., było władaniem za właściciela (który zmarł i nie ustalono jego spadkobierców), a nie władaniem w charakterze właściciela.

14. W związku z powyższym władanie to nie było posiadaniem samoistnym i nie mogło doprowadzić do zasiedzenia nieruchomości w trybie art. 172 k.c. Warto

przy tym podkreślić, że nie jest wykluczone przekształcenie zarządu państwowego w posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia (zob. postanowienie SN z 17 stycznia 2008 r., III CSK 273/07). Nie można wykluczyć, że zarządca państwowy, wskutek zaistnienia konkretnych zdarzeń, powodujących, że władanie przestało być ograniczone ramami zarządu, samowolnie zmienił dotychczasowy tytuł władania (władanie za właściciela) na władanie „w charakterze właściciela”. W takim wypadku wspomniana zmiana, polegająca na przekształceniu władztwa za właściciela w posiadanie samoistne, musi nastąpić w sposób widoczny dla otoczenia. O kwalifikacji posiadania samoistnego, a dokładniej – o istnieniu *animus* właścicielskiego władania, decydują bowiem okoliczności faktyczne, przy czym znaczenie mają przede wszystkim okoliczności o charakterze zewnętrznym, ujawniające rzeczywistą wolę posiadacza wobec otoczenia. Jak jednak ustalił Sąd Okręgowy, w niniejszej sprawie nie doszło do przekształcenia zarządu państwowego w samoistne posiadanie.

15. Z uwagi na fakt, że władanie wnioskodawcy oraz jego poprzednika prawnego (Skarbu Państwa) nie było posiadaniem samoistnym, to niezależnie czy było tylko dzierżeniem (jak przyjął Sąd Okręgowy), czy jednak posiadaniem zależnym (jak twierdzi skarżący), to i tak nie doprowadziłoby do zasiedzenia nieruchomości.

Niczego w tym zakresie nie zmieniłoby ustalenie, że właściciele nieruchomości nie pozostawili spadkobierców testamentowych ani ustawowych. W takim przypadku, co prawda, Skarb Państwa nie mógł władać nieruchomością „za spadkobierców”, jednak wniosek o stwierdzenie zasiedzenia byłby wówczas niezasadny ze względu na ustawowe zasady dziedziczenia spadku w sytuacji, gdy spadkobierca nie pozostawił osób powołanych do dziedziczenia z ustawy i testamentu (art. 935 k.c.).

16. Stąd też niezasadne okazały się zarzuty skarżącego dotyczące naruszenia prawa materialnego, ponieważ Sąd Okręgowy prawidłowo zinterpretował i właściwie zastosował art. 172 k.c.

17. W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił skargę kasacyjną i orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

[SOP]

[ms]