

Sygn. akt II CSKP 205/22

POSTANOWIENIE

Dnia 12 stycznia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Widło (przewodniczący)

SSN Maciej Kowalski

SSN Mariusz Załucki (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Gminy S.
przy udziale B. P. i Skarbu Państwa - Starosty Sandomierskiego
o zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 12 stycznia 2023 r.
w Izbie Cywilnej w Warszawie,
skargi kasacyjnej uczestniczki B. P.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Kielcach
z 27 marca 2019 r., sygn. akt II Ca 27/19,

- 1. oddała skargę kasacyjną;**
- 2. ustala, że każda ze stron postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie.**

UZASADNIENIE

We wniosku z 30 grudnia 2015 r. Gmina S. wniosła o stwierdzenie, że Skarb Państwa nabył z dniem 17 lipca 1984 r. w drodze zasiedzenia własność nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntową nr 1129, położoną w S. Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę Sandomierskiego, pozostawił wniosek do uznania Sądu, a uczestniczka B. P. domagała się jego oddalenia i obciążenia wnioskodawcy kosztami postępowania. Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2018 r Sąd Rejonowy w Sandomierzu stwierdził m.in., że Skarb Państwa -

Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Sandomierzu nabył przez zasiedzenie z dniem 2 marca 1986 r. prawo własności tej nieruchomości.

Z faktów istotnych dla rozstrzygnięcia Sąd ten ustalił m.in., że 17 lipca 1974 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w S. została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy B. F. i S. F., a Skarbem Państwa, na podstawie której rodzice uczestniczki B. P. sprzedali na rzecz Skarbu Państwa sporną nieruchomość. Umowa została zawarta w trybie art. 6 ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, w oparciu o decyzję Prezydium P.R.N. w S. z 6 września 1973 r. Wymieniony akt notarialny dotknięty był wadą nieważności, albowiem zabrakło na nim podpisu notariusza, przed którym zostały złożone oświadczenia stron. Strony nie miały wiedzy o braku podpisu notariusza, gdyż na wydawanych odpisach znajdowała się klauzula: „na oryginale widnieją właściwe podpisy”. Przez szereg lat wypisy tego aktu funkcjonowały w obrocie prawnym i były podstawą wydawanych decyzji administracyjnych. Dopiero wyrokiem z 13 listopada 2012r. w sprawie o sygn. akt I ACa 105/12 Sąd Apelacyjny w Krakowie uznał, że umowa ta jest nieważna.

Skarb Państwa uważał się za właściciela tej nieruchomości. Jako samoistny posiadacz istniejący na nieruchomości budynek rozbudował i nadbudował. Obecnie nieruchomość stanowi część trzykondygnacyjnego budynku administracyjno-usługowego usytuowanego w części na działce nr 1129, a w części na sąsiedniej działce nr 1128. Działania podejmowane przez Skarb Państwa poczynawszy od lat 70. XX.-wieku finansowane były ze środków publicznych.

W roku 1994 na mocy decyzji Wojewody Tarnobrzieskiego, w oparciu o przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, stwierdzono nabycie z mocy prawa własności spornej nieruchomości na rzecz Gminy S. Po skomunalizowaniu nieruchomości na wyższych kondygnacjach budynku mieściła się siedziba Urzędu Miasta, a pomieszczenia na parterze były wynajmowane przez Gminę S. jako lokale użytkowe.

Gmina przekazała zarząd nad budynkiem swojej jednostce organizacyjnej — Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych, który zawierał umowy najmu

i dzierżawy lokali. Po roku 1990 w budynku zlokalizowane były dwa Wydziału Urzędu Miasta.

Sąd ustalił też, że B. F. w czasie II wojny światowej był żołnierzem A.. W 1944 został schwytany przez komunistyczną służbę bezpieczeństwa i NKWD. Następnie został zesłany w głąb ZSRR, gdzie przebywał w łagrach NKWD na Syberii do przełomu lat 1947-1948. Po powrocie z Syberii do kraju był członkiem Związku Bojowników o Wolność i Demokrację, zajął się także (wspólnie z żoną) handlem. Na podstawie koncesji handlowej przyznanej Salomei Ferens, prowadzili sklep galanteryjny, który był jedynym źródłem utrzymania ich rodziny. Ponadto, w latach 60. i 70. B. F. był myśliwym i członkiem koła łowieckiego, dysponował pozwoleniem na broń, a na polowaniach bywał mniej więcej raz w miesiącu. W latach 1966-1974 nie były prowadzone wobec niego żadne postępowania karne; nie skarżył się on również, aby wzywano go na policję; nie był tymczasowo aresztowany w żadnym postępowaniu.

Działka o nr [...] ma urządzoną księgę wieczystą nr [...] w której jako właściciel wpisana jest B. P.. W latach 90. XX.-wieku wskazana nieruchomość była przedmiotem licznych postępowań administracyjnych i sądowych, inicjowanych przez B. P., zmierzających do odzyskania własności spornej nieruchomości.

Sąd Rejonowy orzekając na podstawie art. 172 § 1 k.c. uznał wniosek za zasadny przyjmując, że Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem nieruchomości oznaczonej jako działka nr [...] od dnia 17 lipca 1974 r., kiedy nabył ją na podstawie umowy sprzedaży od B. i S. małżonków F., choć w związku z brakiem podpisu notariusza pod aktem notarialnym Skarb Państwa nie nabył skutecznie własności na jej podstawie. Spełniona została podstawowa przesłanka zasiedzenia, a mianowicie posiadanie samoistne Skarbu Państwa przez wymagany okres, gdyż władał on nieruchomością samodzielnie, we własnym imieniu i interesie, z zamiarem władania nią dla siebie, a zatem tak, jak właściciel. Nabył nieruchomość na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, którego nieważność została stwierdzona dopiero wiele lat później, a następnie samodzielnie podejmował wszystkie decyzje dotyczące nieruchomości. Manifestował swoje władanie poprzez zagospodarowanie nieruchomości, jej użytkowanie i remontowanie. Rozbudował i nadbudował istniejący na nieruchomości budynek.

Pobierał z nieruchomości pożytki i wykonywał wszelkie świadczenia związane z jej użytkowaniem. Działania te finansowane były ze środków publicznych. Wykrycie braku podpisu notariusza pod aktem notarialnym nie rzutuje przy tym na stan świadomości stron w chwili zawarcia umowy, gdyż miały one prawo być przekonane, że umowa zawarta przed notariuszem przeniosła własność nieruchomości. Tym samym Skarb Państwa w dniu podpisania aktu notarialnego, mimo że nie nabył skutecznie prawa własności nieruchomości, to stał się jej samoistnym posiadaczem w dobrej wierze.

Sąd, poza okresem stanu wojennego, nie dopatrywał się w sprawie przesłanek zawieszenia biegu terminu zasiedzenia w rozumieniu art. 121 pkt 4) w zw. z art. 175 k.c., w zakresie w jakim w toku postępowania było to podnoszone przez uczestniczkę. Sąd Rejonowy uznał, że argumentacja uczestniczki, iż B. i S. małżonkowie F. nie mieli realnej możliwości podejmowania w czasie biegu terminu zasiedzenia działań zmierzających do odzyskania przedmiotu ich własności oraz przyjęcie, iż stan ten należy kwalifikować jako stan siły wyższej, nie jest trafna. W ocenie Sądu B. i S. małżonkowie F. nie byli pozbawieni możliwości dochodzenia swoich praw do nieruchomości. Okoliczności, które zarzucała uczestniczka, w tym że jej rodzice zostali bezprawnymi środkami przymuszeni do sprzedaży nieruchomości, a do chwili zmiany ustroju w Polsce na przełomie lat 1989-1990 żyli w strachu i w obawie przed represjami ze strony komunistycznych władz państwa i aparatu bezpieczeństwa, który wcześniej spowodował zesłanie B. F. do łagru na Syberii, nie potwierdziły się. Nieskorzystanie przez poprzedników prawnych B. P. z dostępnych środków prawnych nie było więc skutkiem obiektywnych przeszkód: braku tych środków, uzasadnionej obawy B. F., że skorzystanie z takich środków spowoduje jego deportację do ZSRR, czy uzasadnionego przekonania zbywców nieruchomości, że skorzystanie z dostępnych środków prawnych nie ma żadnych szans na osiągnięcie pożądanego przez nich skutku.

Z orzeczeniem tym nie zgodziła się uczestniczka i wywiodła od niego apelację. Sąd Okręgowy w Kielcach uznał apelację uczestniczki za bezzasadną, przyjmując że ustalenia Sądu pierwszej instancji były prawidłowe, dokonane w oparciu o cały zebrany w sprawie materiał dowodowy, który został należycie oceniony. Podzielił też argumentację prawną tego Sądu i ocenił, że poprzednicy

prawni B. P. nie występowali o zwrot nieruchomości, a ich bezczynność nie była wynikiem represyjnych działań Państwa wobec B.F. Ewentualne obawy co do jakichkolwiek represji nie zostały zdaniem Sądu Okręgowego wykazane w sprawie. Uczestniczka postępowania nie może zatem skutecznie powoływać się na niemożność skorzystania przez jej rodziców z dostępnych także w poprzednim ustroju politycznym środków prawnych, przewidzianych w Kodeksie cywilnym, w postaci chociażby powództwa o ustalenie nieważności umowy czy powództwa o wydanie nieruchomości, z powołaniem się na wadę oświadczenia woli w postaci groźby (art.87 k.c.), albowiem nie zostało wykazane, że niepodjęcie takich działań wynikało z uzasadnionego zagrożenia dla B. i S. małżonków F. lub ich bliskich. Zdaniem Sądu Okręgowego spełnione były przesłanki nabycia nieruchomości przez zasiedzenie w dobrej wierze, brak zaś przesłanek do zawieszenia biegu terminu zasiedzenia innych niż wskazane przez Sąd pierwszej instancji.

Od orzeczenia tego skargę kasacyjną wywiodła uczestniczka B. P. zarzucając naruszenie art. 121 pkt 4) w zw. z art. 175 k.c., oraz art. 7 i 336 w zw. z art. 172 § 1 k.c.

Odpowiedź na skargę kasacyjną złożył skutecznie Skarb Państwa – Starosta Sandomierski, który wnosił o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skargi kasacyjnej nie są zasadne. W sprawie w rzeczywistości chodzi przede wszystkim o to, czy w okolicznościach sprawy istniała możliwość zastosowania art. 121 pkt 4) w zw. z art. 175 k.c. z uwagi na przeszkody w dochodzeniu przez poprzedników prawnych uczestniczki roszczeń zmierzających do odzyskania własności spornej nieruchomości.

W tym zakresie Sąd Najwyższy podziela stanowisko wyrażone uprzednio w jego orzecznictwie, iż stany faktyczne, które mogą być zakwalifikowane jako nabycie przez Skarb Państwa władania nieruchomością w ramach sprawowania władztwa publicznego (imperium) są zróżnicowane i nie można ich jednoznacznie ocenić pod kątem wykonywania władztwa dominialnego, gdyż o rodzaju wykonywanego władztwa nie decyduje sposób jego uzyskania lecz sposób władania nieruchomością. Jeżeli władztwo to było wykonywane przez Skarb

Państwa i jego organy jako podmioty prawa publicznego, mamy do czynienia z władztwem w ramach imperium i wówczas do takiego posiadania Skarbu Państwa przed 1989 r. można, w szczególnych okolicznościach stosować przepis art. 121 pkt 4 k.c. Jeżeli natomiast władztwo to wykonywały w imieniu Skarbu Państwa i na jego rzecz przedsiębiorstwa państwowe, które gospodarowały mieniem Skarbu Państwa przeznaczonym na cele gospodarcze, posiadanie Skarbu Państwa było wykonywane w ramach dominium i zastosowanie art. 121 pkt 4 k.c. co do zasady nie wchodziło w grę, bowiem niewątpliwie nie doszło przed 1989 r. do zamknięcia uprawnionym drogi do dochodzenia wobec Skarbu Państwa roszczeń windykacyjnych czy negatoryjnych wynikających z zajęcia przez przedsiębiorstwo państwowe cudzej nieruchomości na realizowane przez Skarb Państwa cele gospodarcze (postanowienie SN z 18 czerwca 2014 r., V CSK 405/13).

Nie można zatem wykluczyć, że w szczególnych okolicznościach, właściciel zajętej przez Skarb Państwa nieruchomości mógłby powołać się na siłę wyższą prowadzącą do zawieszenia biegu zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa, co dotyczyć może także i nieruchomości nabytej w sposób taki, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie. Wymaga to jednak wskazania jakie uwarunkowania polityczne wynikające ze szczególnych okoliczności dotyczących konkretnego uprawnionego są równoznaczne z siłą wyższą uniemożliwiającą dochodzenie roszczeń przed 1989 r. Niemożność dochodzenia w tym okresie roszczeń wynikających z posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa powinna być przy tym wykazana w sposób zindywidualizowany. Konieczne jest wykazanie, że w ówczesnych warunkach i w ówczesnym stanie prawnym skuteczne dochodzenie uprawnienia nie było możliwe bądź ze względu na niedostępność środków prawnych, które pozwoliłyby podważyć wadliwe akty władzy publicznej, bądź z tej racji, że powszechna praktyka stosowania prawa - obiektywnie rzecz ujmując - nie stwarzała realnych szans uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia. W celu wykazania stanu tamującego bieg terminu zasiedzenia niezbędne jest udowodnienie, że uprawniony podejmował próby odzyskania nieruchomości i okazały się one bezskuteczne, względnie, że ze względu na swoją indywidualną sytuację lub przynależność do określonej grupy społecznej, nie mógł rozsądnie liczyć na skuteczność takich zabiegów. Ocena każdego przypadku powinna być

indywidualna i nie jest w tej mierze wystarczające ogólne powołanie się na sytuację polityczną panującą do 1989 r., uwarunkowania ustrojowe tego okresu, niechęć nastawienie organów państwa do prywatnej własności lub subiektywnie pojmowany brak nadziei na odzyskanie własności (postanowienie SN z 31 sierpnia 2018 r., I CSK 302/18).

Sąd Najwyższy podziela także stanowisko, iż władanie nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia (postanowienie SN z 21 maja 2014 r., II CSK 458/13).

Mając powyższe na uwadze, w okolicznościach sprawy, zauważyć trzeba iż Sądy *meriti* ustaliły, iż poprzednicy prawni uczestniczki w żaden sposób nie manifestowali woli podważenia czynności z 17 lipca 1974 r., którym wyrazili wolę przeniesienia własności spornej nieruchomości na Skarb Państwa. Nie wykazano też, aby byli oni represjonowani, tak jak i nie wykazano, że istniały jakiegokolwiek inne okoliczności uzasadniające twierdzenie, że w ówczesnych warunkach ustrojowych i w stanie prawnym wówczas obowiązującym nie mieli oni obiektywnych możliwości podważenia aktów władzy publicznej dotyczących spornej nieruchomości, jak też że w ogóle mieli takie zamiary. W rzeczywistości trudno o wnioski, że byli oni zainteresowani dalej sporną nieruchomością i nie akceptowali zaistniałego po złożeniu przed notariuszem oświadczeń woli *status quo*. Sąd Najwyższy jest zaś związany ustaleniami faktycznymi dokonanyymi przez Sądy *meriti*, a stanowiącymi podstawę rozstrzygnięcia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Skoro w sprawie przyjęto za podstawę jej rozstrzygnięcia w/w okoliczności, zarzut naruszenia art. 121 pkt 4) w zw. z art. 175 k.c. nie mógł okazać się zasadny. W sprawie brak przesłanek do szerszego niż to miało już w niej miejsce zastosowania instytucji zawieszenia biegu terminu zasiedzenia.

Niezasadny okazał się także zarzut dotyczący oceny dobrej wiary posiadacza samoistnego nieruchomości. W tej mierze Sąd Najwyższy podziela pogląd prawny zaprezentowany przez Sądy *meriti*, iż Skarb Państwa w dniu podpisania aktu notarialnego, mimo że nie nabył skutecznie prawa własności nieruchomości, stał się jej samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Nieważność aktu notarialnego, która okazała się przyczyną braku nabycia własności przez

Skarb Państwa, to okoliczność która uzasadnia przyjęcie dobrej wiary po stronie nabywcy. Posiadaczem w dobrej wierze jest zwłaszcza ten, kto nie wie, że umowa jaką wcześniej zawarł jest nieważna z powodu wadliwości aktu notarialnego. Stanowisko to uzasadnione jest zwłaszcza wówczas, gdy w praktyce praktycznie niemożliwe było wykrycie wadliwości tego rodzaju jak brak podpisu notariusza na oryginalnym dokumencie (zalegającym w archiwum biura notarialnego) w sytuacji gdy w obrocie istniał odpis aktu notarialnego z adnotacją „na oryginale widnieją właściwe podpisy”. Tak zaś ustalono w niniejszej sprawie, czym Sąd Najwyższy jest związany (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Z powyższych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), ustalając przy tym, że każda ze stron postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.).