

POSTANOWIENIE

Dnia 27 listopada 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.
przy uczestnictwie B. W., S. W. i J. M. jako kuratora spadku po M. S.
przy udziale Prokuratora Prokuratury Okręgowej w K.
o zasiedzenie,
po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu niejawnym
w dniu 27 listopada 2020 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 4 października 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. wniósł o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 2 stycznia 1985 r. własności nieruchomości gruntowej wraz ze wzniesionymi na niej budynkami, położonej w K. przy ul. Z..

W postępowaniu z udziałem B. W., S. W., J. M. - kuratora spadku po M. S. oraz Prokuratora Prokuratury Okręgowej w K. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 28 lutego 2017 r. oddalił wniosek. Odnosząc się do zarzutów wnioskodawcy odnośnie kręgu uczestników postępowania Sąd Rejonowy wskazał na wpisy prawa własności w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości a

postanowieniem z dnia 28 lutego 2017 r. odmówił dalszego udziału w sprawie w charakterze uczestników L. W., R. W. i O. S..

Decydując o oddaleniu wniosku Sąd Rejonowy ustalił, że współwłaścicielami ujawnionymi w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości są M. F. w $\frac{1}{2}$ części, raz z tytułu dziedziczenia po swojej matce L. W. (przedstawianej także jako L. W.) – Z. W. oraz B. W. każde po $\frac{1}{4}$ części. Spadek po M. F., która zmarła 31 lipca 1943 r., nabył M. S.. Postanowieniem z dnia 12 października 2012 r. Sąd Rejonowy w K. ustanowił J. M. kuratorem spadku po M. S. zmarłym 14 czerwca 1965 r.

Właściciele po wojnie nie zamieszkiwali na nieruchomości, która pozostawała w administracji Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w K. (MZBM). M. S. po nabyciu spadku podjął starania o odzyskanie nieruchomości pozostającej we władaniu Skarbu Państwa na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz. U. 1946.13.87 - dalej jako dekret o majątkach opuszczonych i ponemieckich) i w 1956 r. wytoczył powództwo przeciwko Skarbowi Państwa o jej wydanie. Pomimo zawartej dnia 13 marca 1957 r. ugody i wyznaczonego na dzień 27 stycznia 1958 r. zwrotu nieruchomości do jej przekazania nie doszło a nieruchomość w dalszym ciągu pozostawała w administracji MZBM. Skarb Państwa w dalszym ciągu władając nieruchomością stale w treści dokumentów wskazywał, że właścicielami są M. F., L. W. oraz M. S.. Z tytułu poczynionych nakładów remontowych w 1965 i 1973 r. wpisano w księdze wieczystej hipoteki przymusowe na rzecz Skarbu Państwa. Wysokość tych kosztów ustalano w decyzjach wydawanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz wykańczaniu budowie i nadbudowie budynków mieszkalnych budynków (Dz. U. z 1968 r., Nr 27, poz. 166 ze zm. - dalej jako ustawa z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie) oraz na podstawie art. 97 i 101 k.p.a.

Mieszkańcy budynku na przedmiotowej nieruchomości w sprawie remontów zwracali się do kuratorów ustanawianych przez Sąd dla nieznanych z miejsca pobytu właścicieli nieruchomości, którzy sprawowali zarząd nad tą nieruchomością.

W ocenie Sądu Rejonowego w przedmiotowej sprawie zostało obalone domniemanie prawne z art. 339 k.c., że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Władanie przedmiotową nieruchomością przez państwowe jednostki organizacyjne na podstawie dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich nie było posiadaniem samoistnym i chociaż M. S. nie przejął faktycznie nieruchomości w 1958 r., charakter posiadania Skarbu Państwa nie zmienił się. Nie zostało wykazane, że Skarb Państwa zaimplementował zmianę dotychczasowego władania na podstawie dekretu o nieruchomościach opuszczonych i poniemieckich w posiadanie samoistne. Według Sądu Rejonowego, decydujące dla tej oceny były wpisywane na rzecz Skarbu Państwa do księgi wieczystej hipoteki przymusowe z tytułu nakładów poczynionych na remonty budynku. Podstawą wydatkowania środków na remonty były przepisy ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie, która miała zastosowanie do budynków stanowiących własność osób fizycznych i prawnych, w których wprowadzono publiczną gospodarkę lokalami. Innymi, uwzględnionymi przez Sąd Rejonowy okolicznościami sprzeciwiającymi się przyjęciu samoistnego posiadania nieruchomości, były liczne, toczące się w Sądzie Rejonowym postępowania dotyczące ustanawiania kuratorów dla nieobecnych właścicieli nieruchomości. Władanie nieruchomością w ten sposób świadczyło jednoznacznie o władaniu przez Skarb Państwa w sposób charakterystyczny dla okresu publicznej gospodarki lokalami, a więc nosiło cechy zarządu sprawowanego za właściciela.

Wnioskodawca Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. wniósł apelację od postanowienia Sądu pierwszej instancji.

W postępowaniu apelacyjnym Prokurator Prokuratury Okręgowej w K. wniósł o ustanowienie kuratora spadku nieobjętego po ostatnich współwłaścicielach przedmiotowej nieruchomości wskazując, że byli to: L. W. i M. F., ogłoszenie o toczącej się sprawie i wezwanie do udziału w charakterze uczestników postępowania A. Y., G. T. zd. S., R. P., M. S..

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 4 października 2017 r. oddalił apelację wnioskodawcy.

Odnosząc się do wniosków zgłoszonych w postępowaniu apelacyjnym przez Prokuratora Sąd Okręgowy wskazał, że żądanie ustanowienia kuratorów spadków na etapie postępowania apelacyjnego jest niedopuszczalne i powinno być zgłoszone do sądu spadku na podstawie art. 628 k.p.c. Wniosek o dokonanie ogłoszeń o toczącym się postępowaniu podlegał oddaleniu, albowiem ogłoszenie zostało już dokonane przez Sąd Rejonowy. Sąd Okręgowy nie uwzględnił też wniosku o wezwanie do udziału w sprawie wskazanych przez Prokuratora osób. Uznał, że w postępowaniu powinny brać udział osoby ujawnione jako właściciele przedmiotowej nieruchomości, stosownie do domniemania zawartego w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. Poza tym, prawa spadkobierców po M. S. reprezentuje kurator spadku. Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę, że niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania. Z tych względów, a także z uwagi na przeciwdziałanie przewlekaniu postępowania oraz kierunek rozstrzygnięcia Sąd odwoławczy oddalił wniosek Prokuratora o wezwanie do udziału w sprawie następców prawnych M. S..

Sąd Okręgowy podzielił w całości ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Brak było w nich takich okoliczności, które mogłyby być podstawą wniosku, że Skarb Państwa zmienił charakter swojego władztwa i przestał być wyłącznie dzierżycielem; zaczął wykonywać czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa, a jego dyspozycje swą treścią odpowiadały dyspozycjom właściciela. Z przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów wynikało, że miały miejsce dwa remonty. W decyzjach z 1965 i 1973 r. ustalano wysokość kosztów remontów podlegających hipotecznemu zabezpieczeniu na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie. Zgodnie z tym przepisem państwowe środki finansowe, wydatkowane na roboty wymienione w art. 2 tej ustawy, stanowią wierzytelność Skarbu Państwa, podlegającą hipotecznemu zabezpieczeniu na nieruchomości. Sąd Okręgowy podkreślił, że w treści decyzji ustalających wysokość kosztów remontów wskazany był administrator oraz jako właściciele nieruchomości M. F. oraz L. W.. To oznaczało zdaniem Sądu brak manifestacji zmiany charakteru władztwa z dzierżenia na posiadanie. Poza tym, skala nakładów na nieruchomość była minimalna o czym świadczą zeznania świadków i aktualny stan techniczny

nieruchomości. Oceniając zachowania w postaci decyzji o przydziale lokali, zawierania umów najmu, pobierania czynszu, pomimo braku formalnego przejęcia nieruchomości w zarząd państwowy, Sąd Okręgowy odwołał się do notoryjnego faktu sprawowania takiego zarządu związanego z realizacją zadań administracji w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Jako istotną okoliczność dla oceny, czy doszło do zmiany dzierżenia na samoistne posiadanie Sąd Okręgowy wskazał inicjowanie postępowań sądowych o ustanowienie kuratorów dla nieobecnych i nieznanych z miejsca pobytu właścicieli nieruchomości. Poszczególni kuratorzy składali regularne sprawozdania z pełnionej kurateli, która obejmowała również dbanie o majątek stanowiący nieruchomość w K. przy ul. Z.. W okresie od 2009 do 2013 r., kiedy funkcję kuratora dla M. F. sprawowała J. M., do jej obowiązków należało ustalanie czynszów i remontów. Zarząd Budynków Komunalnych w K. zarządzał pieniędzmi z czynszu za jej zgodą. Skoro Gmina Miejska K. motywowała wnioski o ustanowienie kuratorów obowiązkiem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, czy też potrzebą uzyskania zgody na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu a później zwracała się do tych kuratorów z wnioskami o podjęcie określonych czynności z zakresu zarządu nieruchomością, to jednoznacznie manifestowała respektowanie uprawnień nieobecnych właścicieli.

W końcu Sąd Okręgowy podniósł, że Zarząd Budynków Komunalnych w K. jest jednostką budżetową i podlega Prezydentowi Miasta K. a zgodnie z uchwałami o jego utworzeniu z 1994 i 1996 r. przedmiotem działania ZBK jest zarząd lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi i budynkami stanowiącymi nie tylko własność Gminy Miejskiej K. i Skarbu Państwa, ale także współwłasność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu lub osób niewyrażających woli prowadzenia zarządu we własnym zakresie. Gdyby zatem ZBK wykonywał zarząd nieruchomości jako nieruchomości państwowej nie występowałby z wnioskami o ustanowienie kuratorów, by przy ich udziale i za ich zgodą administrować nieruchomością. Gdyby Skarb Państwa traktował nieruchomość jako własną, przekazując zarząd jednostce gminnej, ujawniłby to w sposób pozwalający jej na dostosowanie czynności podejmowanych w ramach zarządu do charakteru prawnego zarządzanej

nieruchomości, tym bardziej, że jednostkę tę oraz Skarb Państwa łączyła osoba Prezydenta Miasta K..

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że nie doszło do naruszenia art. 339 k.c. a wnioskodawca nie wykazał, że był posiadaczem samoistnym nieruchomości w rozumieniu art. 336 k.c., a wcześniej art. 296 § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 - dalej jako pr. rzecz.) - a jedynie jej dzierżycielem. Tym samym nie doszło do naruszenia art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 336 k.c. w zw. z art. XLI § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 dalej jako p.w.k.c.).

Wnioskodawca Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji. Oparł ją na obu podstawach wymienionych w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach prawa materialnego zarzucił naruszenie:

- art. 336 i 338 k.c. a przed wejściem w życie kodeksu cywilnego: naruszenie art. 296 § 1 i 297 pr. rzecz. przez przyjęcie, że władztwo nad nieruchomością wykonywane przez Skarb Państwa od 1 lutego 1958 r. nie było posiadaniem, tylko dzierżeniem,

- art. 336 w zw. z art. 339 i 6 k.c. oraz odpowiednio art. 296 § 1 w zw. z art. 298 pr. rzecz. przez przyjęcie, że posiadanie Skarbu Państwa nie miało charakteru posiadania samoistnego,

- art. 336 w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c. przez przyjęcie, że oświadczenia i działania podejmowane przez podmiot trzeci względem podmiotu będącego posiadaczem nieruchomości i to po upływie terminu zasiedzenia, mają znaczenie dla ustalenia czy posiadanie Skarbu Państwa w okresie poprzedzającym te czynności miało charakter posiadania samoistnego,

- art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 336 oraz art. 50 w zw. z art. 296 § 1 pr. rzecz. w zw. z art. XLI § 2 p.w.k.c. przyjęcie, że podjęcie czynności mających na celu zabezpieczenie hipoteczne wierzytelności na podstawie przepisów wymienionej ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. skutkujące wpisem hipotek na nieruchomości, wobec której nie wydano decyzji o przejęciu w zarząd państwowy, wyłącza samoistny charakter posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa,

- art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 336 k.c. oraz art. 50 § 1 i 2 pr. rzecz. w zw. z art. 296 § 1 w zw. z art. XLI § 2 p.w.k.c. przez przyjęcie, że nie doszło do nabycia przez Skarb Państwa do zasiedzenia własności nieruchomości objętej wnioskiem.

Poza tym wnioskodawca zarzucił naruszenie następujących przepisów postępowania:

- art. 510 § 1-2 k.p.c. przez nieuwzględnienie wniosków wnioskodawcy i Prokuratora o dopuszczenie do udziału w sprawie w charakterze uczestników spadkobierców M. S.,

- art. 609 § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że dokonanie ogłoszenia zwalnia sąd z obowiązku dopuszczenia do udziału w sprawie w charakterze uczestników osoby zainteresowane wskazane przez wnioskodawcę i prokuratora,

- art. 3 ust. u.k.w.h. w zw. z art. 510 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że zainteresowane wynikiem postępowania są osoby wpisane w dziale II księgi wieczystej,

- art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie domniemania prawnego samoistnego posiadania, które wiązało Sąd jako nieobalone.

Na tych podstawach Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i jego zmianę przez uwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty podniesione w ramach podstawy kasacyjnej opisanej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.

Zgodnie z art. 234 k.p.c. domniemania ustanowione przez prawo (domniemania prawne) wiążą sąd; mogą być jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza. Wnoszący skargę kasacyjną naruszenia tego przepisu upatruje w nieuwzględnieniu przez sąd wiążącego charakteru domniemania samoistnego posiadania ustanowionego w art. 339 k.c. W świetle sformułowanego w tym

przepisie domniemania dla ustalenia, że osoba, która faktycznie włada rzeczą, jest posiadaczem samoistnym wystarczy (jako przesłanka domniemania) dowód faktycznego władania rzeczą (*corpus*). W celu zastosowania tego domniemania wnoszący o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie ma obowiązek wykazać jedynie, że władał nieruchomością, której dotyczy wniosek przez czas konieczny do zasiedzenia. Na kwestionującego samoistne posiadanie przechodzi natomiast - zgodnie z art. 6 k.c. - ciężar obalenia tego domniemania, w szczególności braku elementu woli. Domniemanie samoistnego posiadania, wynikające z wyżej przytoczonego przepisu, obowiązuje od chwili wejścia w życie Kodeksu cywilnego. Wcześniej, art. 298 pr. rzecz. zawierał szersze domniemanie, albowiem stanowił, że osoba, która włada rzeczą faktycznie, jest posiadaczem.

Jak wskazano, domniemanie przewidziane przez art. 339 k.c., tak samo jak domniemanie przewidziane przez 298 pr. rzecz., ma wzruszalny charakter, a zatem Sądy obu instancji mogły prowadzić dowody zmierzające do wykazania okoliczności przeciwnych niż objęte treścią domniemania. Skoro przyjęte przez sąd wyniki postępowania dowodowego pozwalały przyjąć, że władanie przez wnioskodawcę nieruchomością miało charakter władania za nieobecnego właściciela, nie zaś w swoim imieniu i na swoją rzecz, to doszło do skutecznego obalenia domniemania z art. 339 k.c. Z tego względu zaskarżone postanowienie - wbrew zarzutowi skargi kasacyjnej - nie zostało wydane z naruszeniem art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia art. 510 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 609 § 2 k.p.c. przez odmowę wezwania do udziału w sprawie spadkobierców M. S. trzeba wskazać, że zagadnienie było już wielokrotnie przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w kwestii skutków naruszenia art. 510 § 2 k.p.c. oraz art. 609 § 2 k.p.c. polegającego na niewezwaniu wszystkich zainteresowanych w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia, prezentował dwa odmienne stanowiska. Według jednego, niewezwanie do udziału w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia właściciela nieruchomości, pociąga za sobą nieważność postępowania (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 10 maja 1966 r., III CR 78/66, OSNC 1967/5/83, z dnia 2 września 1993 r., II CRN 89/93, nie publ., z dnia 10 listopada 2004 r., II CK 185/04, nie publ.). Według drugiego, aprobowanego w piśmiennictwie,

zaniechanie wezwania do udziału w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia wszystkich zainteresowanych stanowi uchybienie procesowe, które może mieć wpływ na wynik sprawy, ale nie prowadzi do nieważności postępowania. Zainteresowany bowiem, niebędący uczestnikiem postępowania, którego interesy narusza prawomocne postanowienie stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, może dochodzić swych praw wyłącznie w drodze wznowienia postępowania na podstawie art. 524 § 2 k.p.c., gdyż przepis art. 379 pkt 5 k.p.c. ma zastosowanie tylko do naruszenia prawa do obrony strony procesu (a z mocy art. 13 ust. 2 k.p.c. także uczestnika postępowania nieprocesowego), a nie osoby, która przymiotu takiego nie posiada i w postępowaniu w ogóle nie brała udziału (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 września 1967 r., III CZP 60/67, OSNC 1968/3/37, postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 23 września 1999 r. III CKN 352/98, OSNC 2000/3/62. z dnia 14 listopada 1996 r. I CKU 29/96, nie publ., z dnia 21 maja 1997 r., I CKN 39/97, OSNC 1997/12/197, z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 737/98, nie publ., z uzasadnienia postanowienia z dnia 18 września 1998 r., III CKN 608/97, nie publ.).

Obecnie ten drugi pogląd jest dominujący i znalazł potwierdzenie w uchwale siedmiu sędziów mającej moc zasady prawnej z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09 (OSNC 2010/7-8/98). W uzasadnieniu uchwały wskazano, że argumentem przesądzającym, przemawiający przeciwko nieważności postępowania nieprocesowego w omawianym przypadku jest brzmienie art. 524 § 2 k.p.c., zgodnie z którym - inaczej niż w procesie - osoba zainteresowana, niebędąca uczestnikiem postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem orzekającym co do istoty sprawy, może żądać wznowienia postępowania, jeżeli postanowienie to narusza jej prawa (por. zwłaszcza uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 września 1967 r., III CZP 60/67 i z dnia 18 grudnia 1974 r., III CZP 88/74, OSNC 1976/1/4). Z przepisu tego jednoznacznie wynika, że niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie nie powoduje nieważności postępowania, która nigdy nie jest wiązana z wpływem na wynik sprawy. We wspominanej uchwale wskazano także, że naruszenie interesu zainteresowanych niebiorących udziału w sprawie może mieć różnoraki charakter; może dotyczyć tylko uprawnień procesowych (ograniczać je lub ich pozbawiać) albo praw podmiotowych

(uszczupełnić lub odejmować określone prawo), nierzadko jednak do naruszenia praw zainteresowanego w ogóle nie dochodzi. Jest tak w szczególności wtedy, gdy zainteresowany pozostający poza postępowaniem mentalnie popiera żądanie wniosku lub co najmniej mu się nie sprzeciwia albo nie wykazuje jakiegokolwiek zainteresowania przebiegiem i wynikiem sprawy. W związku z tym art. 524 § 2 k.p.c. uzależnia dopuszczalność i skuteczność skargi od naruszenia prawa osoby zainteresowanej, a w literaturze akcentuje się, że ze skargi może korzystać tylko ten zainteresowany, który nie brał udziału w postępowaniu z przyczyn od siebie niezależnych. Takie stanowisko zapobiega zbyt łatwemu, zbędnemu podważaniu prawomocnych orzeczeń, których znaczna część ma charakter konstytutywny.

W świetle powyższego skoro nie można mówić o nieważności postępowania to niewezwanie do udziału w sprawie zainteresowanego, który nie jest uczestnikiem postępowania, może uzasadniać podstawę skargi kasacyjnej przewidzianą w art. 398¹ § 1 pkt 2 k.p.c., o ile zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1997 r., I CKN 39/97, OSNC 1997/12/197, i postanowienie z dnia 23 września 1999 r., III CKN 352/98, OSNC 2000/3/62).

W rozpoznawanej sprawie skarżący zależności takiej nie wykazał, ograniczając swój wywód w tym zakresie jedynie do przypuszczeń, że uczestnictwo zainteresowanych pozwoliłoby sądowi na ocenę, czy istnieją przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia. Sądy pierwszej i drugiej instancji kwestię tę przesądziły na podstawie zgromadzonych dowodów negatywnie. Brak jest podstaw do twierdzenia, by udział w sprawie następców prawnych po M. S. wpłynął na wynik sprawy, w szczególności z punktu widzenia interesów wnioskodawcy. W sprawie występował kurator spadku po M. S., a wnioskodawca był zainteresowany w wykazaniu, że doszło do zasiedzenia nieruchomości. Trudno uznać, aby udział spadkobierców po współwłaścicielu nieruchomości, o której zasiedzenie chodzi mógł dostarczyć sądowi materiału procesowego do uwzględnienia wniosku o zasiedzenie, zwłaszcza że mowa o osobach, które nie sprawowały bieżącego zarządu nad nieruchomością. W rezultacie zatem okoliczność, że sąd nie wezwał do udziału w sprawie spadkobierców po M. S. uznając za wystarczający udział kuratora spadku, mimo że stanowił uchybienie procesowe, nie miał istotnego

wpływu na wynik sprawy, gdyż niezależnie od ich uczestnictwa, wszystko wskazuje na to, że rezultat sprawy byłby taki sam. Kwestia oceny pokrzywdzenia spadkobierców i przyczyn ich nieprzystąpienia do sprawy mimo dokonania ogłoszeń może być zatem oceniana w razie wystąpienia przez nich ze skargą o wznowienie postępowania na podstawie art. 524 § 2 k.p.c.

Zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej w ramach prawa materialnego zmierzają do podważenia przyjętej przez Sąd oceny charakteru władania sporną nieruchomością przez Skarb Państwa w szczególności, że było to posiadanie samoistne a nie dzierżenie.

Jak słusznie podniósł Sąd Okręgowy, zgodnie z art. 338 k.c., a wcześniej z art. 297 pr. rzecz., dzierżenie różniło się od posiadania tym, że dzierżyciel nie miał woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz sprawował władztwo nad rzeczą w cudzym imieniu (*animus possidendi rem pro alieno*). Także w przypadku dzierżenia oprócz elementu psychicznego wyróżnia się element faktycznego władztwa nad rzeczą, którego zakres może odpowiadać władaniu rzeczą przez jej właściciela. Dlatego wykazanie przez wnioskodawcę w sprawie, że sposób jego władania rzeczą - wydawanie decyzji dotyczących najmu lokali znajdujących się w budynku położonym na spornej nieruchomości, zawieranie umów najmu lokali, pobieranie czynszów od najemców lokali oraz dokonywanie remontów - odpowiadał władaniu wykonywanemu przez właściciela nieruchomości, nie wyłączało możliwości przyjęcia przez Sąd, że wnioskodawca był jedynie dzierżycielem rzeczy (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 124/10, nie publ.).

Charakter władztwa nad nieruchomością objętą przez Skarb Państwa na podstawie art. 7 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich do dnia uzgodnionego z M. S. terminu jej zwrotu nie budzi wątpliwości. Zgodnie bowiem z jednolitym i utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, władanie przez Skarb Państwa nieruchomością w związku z wykonywaniem zarządu państwowego na podstawie przepisów ustawy o majątkach opuszczonych i porzuconych oraz dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich nie ma charakteru władania właścicielskiego; nie może być więc kwalifikowane jako posiadanie samoistne

prowadzące do zasiedzenia (zob.m.in. uchwała Izby Cywilnej z dnia 24 maja 1955 r., 1 CO 9/56, OSN 1957, Nr 1, poz. 1 oraz postanowienia: z dnia 24 maja 2005 r. V CK 664/04, nie publ. i z dnia 18 grudnia 2008 r. III CSK 208/08, nie publ.).

Stwierdzenie, że wnioskodawca od objęcia spornej nieruchomości w faktyczne władanie nie był jej posiadaczem nie wykluczało możliwości późniejszej zmiany charakteru władania tą nieruchomością z dzierżenia na posiadanie samoistne. W naszym prawie nie obowiązuje bowiem zasada wyrażona w rzymskiej *paremii nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*. Kierunek woli dzierżyciela może zatem ulec zmianie w toku dzierżenia. Władający faktycznie rzeczą zmianę dzierżenia w posiadanie musi jednak zmanifestować w sposób zauważalny dla otoczenia, podobnie jak w wypadku zamiany charakteru posiadania rzeczy z posiadania zależnego na samoistne (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 124/10 nie publ. por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 13 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 1971, nr 11, poz. 207, z dnia 17 grudnia 1999 r., III CKN 9/99 i z dnia 29 września 2004 r., II CK 550/03, nie publ., z dnia 26 marca 2010 r., III CSK 1/11, nie publ.).

W postanowieniu z dnia 3 grudnia 2014 r. (III CSK 329/13, nie publ.) Sąd Najwyższy podniósł, że zmiana dzierżenia nieruchomości w posiadanie mogła nastąpić w związku z przywróceniem posiadania nieruchomości przez organ zarządzający majątkiem opuszczonym na podstawie art. 19 w związku z art. 15 ust. 1 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich (zob. też postanowienia Sądu najwyższego: z dnia 4 stycznia 1966 r., III CR 164/65, nie publ., z dnia 14 czerwca 1996 r., II CRN 15.96 nie publ. i z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 1/11, nie publ.). Ciężar wykazania tej okoliczności spoczywał jednak na wnioskodawcy. Domniemanie przewidziane w art. 339 k.c. działa na rzecz posiadacza rzeczy. Wnioskodawca, chcąc skorzystać z tego domniemania, powinien zatem udowodnić fakt, że jego dotychczasowe władanie nieruchomością, mające postać dzierżenia, przeobraziło się w posiadanie w rozumieniu art. 298 pr. rzecz. a później art. 336 k.c. (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 18 grudnia 2008 r., III CSK 208/08 i z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 360/11 - nie publ. oraz z dnia 16 stycznia 2009 r., III CSK 230/08, nie publ.).

Jedną z istotnych okoliczności, które w przedmiotowej sprawie miały wpływ na ocenę charakteru posiadania nieruchomości od dnia 1 lutego 1958 r. i były złożone w 1965 r. i 1973 r. wnioski o wpisanie hipotek przymusowych na rzecz Skarbu Państwa na przedmiotowej nieruchomości z tytułu poczynionych nakładów w postaci remontów.

Pomimo, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie zawsze kwestia ta była jednolicie oceniana, to jednak na tle podobnych okolicznościach faktycznych ukształtował się jako dominujący pogląd, iż złożenia wniosku o zabezpieczenie hipoteczne roszczeń względem nieobecnego właściciela z tytułu poniesionych przez Skarb Państwa kosztów remontów budynków objętych szczególnym trybem najmu stanowi istotny argument przeciwko uznaniu Skarbu Państwa za samoistnego posiadacza nieruchomości na której znajduje się na ten budynek.

Podobny pogląd przyjął Sąd Okręgowy. W opozycji do niego, w skardze kasacyjnej podnosi się, że opisana aktywność Skarbu Państwa może mieć co najwyżej znaczenie dla oceny istnienia dobrej albo złej wiary, a nie posiadania samoistnego. Według skarżącego przemawiają za tym przytoczone w skardze kasacyjnej postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 r. (III CSK 336/13, nie publ.), z dnia 9 kwietnia 2010 r., (III CSK 175/09, nie publ.) oraz z dnia 18 grudnia 2008 r., (III CSK 208/08, nie publ.).

Do tak sformułowanego zarzutu Sąd Najwyższy odniósł się między innymi w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2009 r. (III CSK 230/08, nie publ.). Podniósł, że chociaż art. 9 ustawy z dnia 22 kwietnia 1955 r. o remontach i odbudowie przewidywał obowiązek hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności Państwa, to jednak zabezpieczeniu podlegały środki finansowe wydatkowane na roboty wymienione w art. 2 ustawy, zgodnie z którym organ gospodarki mieszkaniowej mógł dokonywać ze środków państwowych remontów kapitalnych i zabezpieczających budynków, ulepszeń w wyposażeniu technicznym tych budynków, ich odbudowy lub przebudowy.

Z art. 1 ustawy wynikało zaś, że miała ona zastosowanie do takich budynków, stanowiących własność osób fizycznych, w których wprowadzono publiczną gospodarkę lokalami. Jako trafne w związku z tym ocenił Sąd Najwyższy na tle

podobnych okoliczności faktycznych, zapatrywanie, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa świadczyło jednoznacznie o władaniu rzeczoną nieruchomością w sposób charakterystyczny dla okresu publicznej gospodarki lokalami, a więc nosiło cechy zarządu sprawowanego za właściciela i to pomimo tego, iż nie został formalnie ustanowiony zarząd Skarbu Państwa nad nieruchomością. Według Sądu Najwyższego samo zastosowanie przepisów ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie, nie pozwalało uznać władania nieruchomością przez Skarb Państwa za posiadanie a jedynie za dzierżenie, a wobec tego nie ma zastosowania domniemanie prawne przewidziane w opisanym wyżej posiadaniu nieruchomości, ale wyłącznie o jej dzierżeniu w art. 339 k.c.

W postanowieniu z dnia 4 lutego 2011 r. (III CSK 124/10, nie publ.) Sąd Najwyższy podkreślił, że o charakterze władania nieruchomością przez Skarb Państwa - czy było to posiadanie, czy dzierżenie - nie przesądzała ocena zewnętrznych form władania nieruchomością, lecz analiza podstawy prawnej tego władania, która wskazywała, że Skarb Państwa włada nieruchomością w imieniu właściciela lub posiadacza, a zatem bez zamiaru posiadania nieruchomości dla siebie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2010 r., III CSK 174/09, nie publ.). Skoro zatem podstawę prawną wydanych - w niniejszej sprawie - decyzji administracyjnych o zabezpieczeniu hipotecznym wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu wydatkowanych na remonty spornej nieruchomości państwowych środków finansowych oraz złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej stanowiły przepisy prawa regulujące wykonywanie remontów przez Skarb Państwa za właścicieli lub zarządców nieruchomości, to okoliczność ta ma - wbrew stanowisku skarżącego - decydujące znaczenie dla oceny istnienia bądź braku woli posiadania przez wnioskodawcę spornej nieruchomości dla siebie. Ustanowienie na wniosek władającego sporną nieruchomością Skarbu Państwa hipotek przymusowych świadczy nie tylko o zamiarze odzyskania przez Skarb Państwa środków finansowych wydatkowanych na remont nieruchomości od właściciela lub zarządcy nieruchomości, ale także o tym, że Skarb Państwa wydatkował te środki w imieniu i na rachunek właściciela nieruchomości, a nie w ramach władania nieruchomością dla siebie jak właściciel (zob. też postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia

16 stycznia 2009 r., III CSK 230/08 nie publ., z dnia 26 marca 2010 r., III CSK 174/09, nie publ.).

Także w postanowieniu z dnia 3 grudnia 2014 r. (III CSK 329/13, nie publ.) Sąd Najwyższy uznał, że wykonywanie przez wnioskodawcę remontów budynku znajdującego się na spornej nieruchomości, nie może być poczytywane za przejaw woli zmiany charakteru władania tą nieruchomością. Wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu kosztów poniesienia tych remontów zostały wszakże zabezpieczone hipoteką na przedmiotowej nieruchomości. Wprawdzie art. 9 ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie przewidywał obowiązek zabezpieczenia tych wierzytelności hipoteką, jednakże - na co wskazuje art. 1 tej regulacji - w odniesieniu do budynków stanowiących własność osób fizycznych, podlegających publicznej gospodarce lokalami. Przytoczone unormowania wskazują zatem jednoznacznie na władanie Skarbu Państwa charakterystyczne dla reżimu prawnego publicznej gospodarki lokalami, a więc noszące cechy zarządu sprawowanego za właściciela.

Do względów systemowych związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa po drugiej wojnie światowej odwołał się też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 czerwca 2011 r. (III CSK 1/11, nie publ. podobnie w postanowieniu z dnia 6 października 2016 r., IV CSK 759/15, nie publ.) w związku z postępowaniem o zasiedzenie własności nieruchomości, co do której nie została wydana decyzja o powierzeniu jej w zarząd na podstawie przepisów ustawy z 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego (Dz. Pr. RP Nr 21, poz. 87 ze zm.), rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237 ze zm.), czy też rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków niestanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz. U. Nr 37, poz. 222). Sąd Najwyższy wskazał, że określone czynności w stosunku do nieruchomości i korzystających z niej osób podejmowały państwowe, a od 1990 r. - komunalne jednostki organizacyjne, powołane do wykonywania zarówno zarządu, jak i administracji zabudowanych

nieruchomości przejętych w zarząd państwowy na podstawie powołanych wyżej przepisów lub faktycznie, bez uprzedniego wydania w tym przedmiocie rozstrzygnięć w przewidzianej prawem formie. Objęcie w faktyczny zarząd zabudowanych nieruchomości, także tych, co do których zapadły orzeczenia o przywróceniu ich posiadania nieobecnym z uwagi na czas wojny właścicielom, miało związek z potrzebą podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa w warunkach powojennych i wejściem w życie przepisów o publicznej gospodarce lokalami. Skoro ustawodawca nałożył na organy administracji zadanie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a formą realizacji tego zadania było kreowanie i rozwiązywanie stosunków najmu decyzjami, które początkowo mogły dotyczyć lokali we wszystkich kategoriach budynków (państwowe, prywatne, kamienice czynszowe, domy jednorodzinne), a wydawane były niezależnie od woli właściciela, to obowiązki właściciela - wynajmującego, gdy ten był nieobecny, musiała wykonywać jednostka organizacyjna powołana do zarządzania nieruchomościami. Z tego względu Sąd Najwyższy uznał w przytoczonej sprawie, że wykazywanie przez wnioskodawcę, iż sposób jego władania sporną nieruchomością, polegający na wydawaniu decyzji o przydziale lokalu, zawieraniu umów najmu, pobieraniu czynszu i wykonywaniu remontów, odpowiadał władaniu wykonywanemu przez właściciela, nie wyłączało możliwości przyjęcia przez Sąd, że wnioskodawca był jedynie dzierżycielem. Z tymi wnioskami koresponduje ustalenie, że Skarb Państwa zabezpieczył przez wpis hipoteki przymusowej swoją wierzytelność o zwrot wydatków dokonanych na remont budynku postawionego na nieruchomości, a podstawą dla wydatkowania środków finansowych na remont i następnie zabezpieczenia wierzytelności o ich zwrot były przepisy ustawy z 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie. Ustawa ta miała zastosowanie do takich budynków, stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych, w których wprowadzono publiczną gospodarkę lokalami (art. 1 ustawy). Niezależnie od tego, z jakiego źródła pochodziły środki przeznaczone na przeprowadzenie remontów, także kapitałnych, nie ma podstaw do przyjęcia, że remonty dokonywane były przez Skarb Państwa we własnym imieniu i dla siebie, skoro następnie nieruchomość została obciążona hipoteką do wysokości poniesionych wydatków. Stanowiło to wyraz działania na rzecz i koszt wpisanych

do księgi wieczystej właścicieli, do których należały lokale będące przedmiotem publicznej gospodarki lokalami. Hipoteczne zabezpieczenie roszczeń względem nieobecnego właściciela z tytułu poniesionych przez Skarb Państwa kosztów remontów budynku na nieruchomości przemawia za przyjęciem, iż Skarb Państwa cały czas władał nieruchomością za właściciela, a nie jak właściciel. Trafnie w związku z tym przyjęto, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa świadczyło jednoznacznie o władaniu przez wnioskodawcę nieruchomością w sposób charakterystyczny dla okresu publicznej gospodarki lokalami, a więc nosiło cechy zarządu sprawowanego za właściciela.

Poddane ocenie Sądu Najwyższego przepisy ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie stanowiły podstawę do ingerowania w sferę prawa tych właścicieli, którzy z powodu nieobecności lub z innych przyczyn zaniechali remontów wielomieszkaniowych budynków objętych szczególnym najmem postawionych na tych nieruchomości. W postanowieniu z dnia 21 maja 2015 r. (IV CSK 531/14, nie publ.) Sąd Najwyższy podkreślił, że wiele czynności podejmowanych przez Skarb Państwa jako zarządcę może pokrywać się z czynnościami Skarbu Państwa realizowanymi w charakterze właściciela. Wówczas do ustalenia charakteru władztwa: czy stanowi ono posiadanie samoistne (konieczne do zasiedzenia), czy też nie, może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy we władanie. W przedmiotowej sprawie wszystkie czynności, na które powoływał się wnioskodawca a zatem remonty, wydawanie decyzji w przedmiocie najmu lokali, zawieranie umów najmu znajdowały oparcie w obowiązujących wówczas przepisach.

Zarówno w przytoczonym postanowieniu, jak i innych pozostających w tym samym nurcie orzeczeniach Sądu Najwyższego podkreśla się, że złożenie wniosku o wpis hipoteki nie jest jedyną okolicznością wskazującą na charakter władztwa nad nieruchomością (zob. postanowienie z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie III CSK 158/19).

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie III CSK 1/11 Sąd Najwyższy podkreślił, że rzeczywista wola posiadacza, która decyduje o charakterze posiadania, wynika z manifestowanych na zewnątrz aktów władania

rzeczą, które w ocenie osób trzecich stanowią przejaw właścicielskiego zachowania. Istotne jest zatem, postrzeganie posiadacza przez otoczenie jako właściciela.

W związku z tym niezbędne jest odwołanie się do wiążących Sąd Najwyższy (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) ustaleń faktycznych poczynionych w przedmiotowej sprawie, według których mieszkańcy kamienicy znajdującej się na przedmiotowej nieruchomości w sprawie planowanych remontów zwracali się do kuratorów, którzy sprawowali zarząd nad tą nieruchomością i byli ustanawiani przez Sąd dla nieznanych z miejsca pobytu właścicieli nieruchomości. W powszechnym przekonaniu właścicielami nieruchomości przy ul. Z. w K. były i nadal są osoby prywatne, narodowości żydowskiej.

W przytoczonych orzeczeniach, podobnie oceniających charakter władztwa Skarbu Państwa nad nieruchomościami zabudowanymi budynkami wielomieszkaniowymi objętymi szczególnym trybem najmu, Sąd Najwyższy uwzględniał również zachowanie Skarbu Państwa działającego przez jednostki samorządu terytorialnego po upływie wskazanych we wnioskach terminów zasiedzenia. W sprawie III CSK 1/11 było to zarządzenie Prezydenta Miasta K. z dnia 14 lipca 2004 r. potwierdzające, na podstawie dokumentacji posiadanej przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, że określona nieruchomość nie stała się własnością Skarbu Państwa i miała status rzeczy znajdującej się jedynie w zarządzie Skarbu Państwa; natomiast w sprawie III CSK 329/13 Sąd Najwyższy wskazał na przekazanie nieruchomości właścicielom i dokonanie z nimi rozliczeń.

Dla ustalenia rzeczywistej woli władania nieruchomością przez Skarb Państwa kwalifikowanego, w okresie niezbędnym do zasiedzenia, jako posiadanie samoistne w rozumieniu art. 336 k.c., charakteryzujące się korzystaniem z rzeczy z wyłączeniem innych osób, pobieraniem pożytków i dochodów we własnym imieniu i dla siebie, jak też swobodnym dysponowaniem nieruchomością, może mieć również znaczenie zachowanie podmiotu sprawującego władztwo nad nieruchomością po upływie okresu zasiedzenia. Słusznie zatem Sąd Okręgowy uwzględnił w tym zakresie: inicjowanie przez Gminę Miejską K. postępowań sądowych o ustanowienie kuratorów dla nieobecnych i nieznanych z miejsca

pobytu właścicieli nieruchomości z uzasadnieniem obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej; zarządzanie pieniędzmi z czynszu za zgodą J. M. - kuratora dla M. F. w okresie 2009 - 2013; pisma zarządu Budynków Komunalnych z 2006 i 2007 r. w których wskazywano, że Gmina prowadzi cudze sprawy bez zlecenia.

Z tych wszystkich względów należy podzielić ostateczne stanowisko Sądu Okręgowego, że przewidziane w art. 339 k.c. domniemanie zostało obalone. W konsekwencji nie doszło do naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego, które miałyby usprawiedliwiać stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości przez Skarb Państwa.

Konkluzja ta usprawiedliwia oddalenie na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. skargi kasacyjnej Skarbu Państwa.

jw