

Sygn. akt III CSKP 98/21

POSTANOWIENIE

Dnia 11 sierpnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta T.
przy uczestnictwie B. B. S. i Gminy Miasta T.
o zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 11 sierpnia 2021 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania B. B. S.
od postanowienia Sądu Okręgowego w T.
z dnia 26 marca 2019 r., sygn. akt I Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną; nie obciąża skarżącego kosztami
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w T. postanowieniem z dnia 26 marca 2019 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w T. z dnia 4 lipca 2018 r. i stwierdził, że Skarb Państwa nabył z dniem 2 stycznia 1985 r. w drodze zasiedzenia własność nieruchomości położonej w T. przy ulicy S., stanowiącej działkę ewidencyjną nr 220, obręb (...) o powierzchni 0,0461 ha, objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w T..

W sprawie ustalono, że powyższa nieruchomość stanowiła własność C. S. Po drugiej wojnie światowej nieruchomość tę (grunt z budynkiem) przejęło Państwo Polskie. Już w dniu 11 września 1945 r. budynek został przydzielony Instytutowi M.

C. S. wystąpił z wnioskiem o wprowadzenie go w posiadanie tej nieruchomości, który Sąd Grodzki w T. postanowieniem z dnia 20 sierpnia 1946 r w uwzględnił. Wnioskodawca jednak nie objął jej w faktyczne posiadanie. W dniu 21 kwietnia 1947 r. lokal nr 3 przydzielony został Lidze (...). Z kolei w 1953 r. cała nieruchomość przekazana została na rzecz Zakładów Mechanicznych "T.". Wówczas wszystkie lokale w budynku zostały przeznaczone na cele mieszkalne dla pracowników tych Zakładów. W 1959 r. Zakłady „T.” wystąpiły do Prezydium Miejskiej Rady Narodowej o przejęcie powrotne budynku. We wniosku zaznaczono, że na budynek zostały dokonane nakłady. W dniu 2 grudnia 1959 r. doszło do spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, na podstawie którego P. w T. przejęło budynek w zarząd i administrowanie. Przekazanie to było uzasadnione „celowością podporządkowania budynku administracji terenowych organów państwowych”. Od tego czasu przez kilkanaście lat budynkiem dysponował Skarb Państwa, władając nim poprzez własne agendy, tj. Miejski Zarząd Budynków w T., przekształcany następnie w podmioty o innych nazwach, lecz wykonujące podobne działania.

W czasie, kiedy władającym budynkiem były Zakłady „T.”, na mocy decyzji P. w T. z roku 1953 cały budynek przeznaczony został na cele mieszkaniowe. Prezydium zezwoliło na dokonanie kapitalnego remontu budynku i na podstawie tego zezwolenia Zakłady Mechaniczne budynek ten "generalnie odrestaurowały", a znajdujące się w nim wolne mieszkania przydzieliły swoim pracownikom. Było w nim wówczas 6 mieszkań (14 izb) o łącznej powierzchni 321 m², doprowadzony prąd, a także gaz. Zakwaterowanych było 7 rodzin.

W okresie dysponowania nieruchomością Skarb Państwa dokonywał remontów, inwentaryzacji, a także wynajmował lokale w budynku. W latach siedemdziesiątych w budynku wymieniono część okien i drzwi. Przygotowany został również do zamieszkania lokal na strychu, choć wówczas nie został oddany w najem.

W latach osiemdziesiątych przeprowadzony został generalny remont obejmujący - między innymi - wykonanie elewacji, wymianę wszelkich instalacji, włącznie z wstawieniem nowych pieców kaflowych, osuszanie fundamentów, ulepszenia w wyposażeniu technicznym. Na okres tych prac lokatorzy zakwaterowani zostali w lokalach zamiennych. W związku z przeprowadzonymi pracami, które sfinansowane były ze środków publicznych, Urząd Miejski w T. - Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w dniu 22 stycznia 1987 r. wydał decyzję o zabezpieczeniu wierzytelności Skarbu Państwa na kwotę 12.174.517 zł poprzez wpis hipoteki przymusowej, z ustawowym pierwszeństwem hipotecznym. Hipoteka taka została następnie wpisana do księgi wieczystej na podstawie tej decyzji.

Z początkiem lat dziewięćdziesiątych wymieniono dach budynku, przerobiono komin i wentylację (w tym dobudowano kanały wentylacyjne). Prace remontowe związane były z przebudową lokali bez zmiany konstrukcji budynku (przebudowie nie podlegały ściany nośne). Od 1953 r. lokale wykorzystywane były tylko na cele mieszkalne, urządzony lokal na strych oddany został w najem w latach dziewięćdziesiątych. Za ich wynajem pobierany był czynsz, a Urząd Miasta T. finansował remonty z dochodów z tytułu czynszu pobieranego od wszystkich lokali w budynkach przez niego zarządzanych. Obok tego na finansowanie remontów przeznaczane były dodatkowo pozyskiwane dotacje.

Od 1992 r. nieruchomość znajduje się w posiadaniu Gminy Miasta T. Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków została wpisana do rejestru zabytków.

Spadek po C. S. nabyli: wdowa N. S. oraz syn B. B. S. po ½ części. Z kolei spadek po N. S. - w odniesieniu do nieruchomości położonych w Polsce - nabył w całości B. B. S.

Sąd uznał, że najpóźniej od 1 stycznia 1965 r. władanie nieruchomością przez Skarb Państwa miało charakter posiadania właścicielskiego, prowadzącego do zasiedzenia. Przy uwzględnieniu art. XLI §1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny oraz art. 172 § 2 k.c. w pierwotnym brzmieniu, który przewidywał dla posiadacza w złej wierze dwudziestoletni termin

zasiedzenia, wnioskodawca, tj. Skarb Państwa, nabył w drodze zasiedzenia własność nieruchomości objętej wnioskiem z dniem 2 stycznia 1985 r.

Skarga kasacyjna uczestnika B. B. S. od postanowienia Sądu Okręgowego - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 234 w z art. 13 § 2, 385 w z art. 13 § 2, 386 §1 w z art. 13 § 2 k.p.c., art. 6, 336, 337, 338, 339, 172 § 1 i 2 k.c., art. 140 k.c., art. 3 ust. 1 i art. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.), art. 300 §2, 298, 17, 18 § 1 dekretu z dnia 11.10.1946 r. Prawo rzeczowe (dalej: pr. rzecz.) i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zarzutów skargi kasacyjnej sprowadza się do twierdzenia, że Sąd Okręgowy z naruszeniem wskazanych w skardze przepisów uznał, iż wnioskodawca był posiadaczem samoistnym objętej wnioskiem nieruchomości. Zdaniem skarżącego Skarb Państwa był jedynie dzierżycielem tej nieruchomości.

Godzi się zauważyć wobec ustalenia, że postanowieniem z dnia 20 sierpnia 1946 r. b. Sąd Grodzki w T. na wniosek poprzednika prawnego skarżącego C. S. wprowadził go w posiadanie objętej wnioskiem nieruchomości, iż, co pomija skarżący, mienie opuszczone, którego posiadanie przywrócono osobie uprawnionej, przestaje być mieniem opuszczonym w rozumieniu dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. Nr 13, poz. 87). Osoby, którym przywrócono posiadanie, jeśli nie objęły - po przywróceniu posiadania - mienia w faktyczne władztwo, to nie wykonując przysługujących im uprawnień, mogły utracić własność, jeżeli inna osoba nabyła ją np. przez zasiedzenie (już nie przez przemilczenie), w tym Skarb Państwa.

Kwalifikacja władania nieruchomością przez Skarb Państwa jako posiadacza samoistnego, stanowiąca przesłankę zasiedzenia, nie jest uzależniona od okoliczności uzyskania przez Skarb Państwa władania rzeczą, tj. w ramach *imperium*, czy też *dominium*, lecz wyłącznie od sposobu władania rzeczą. Władanie to podlega ocenie w kontekście przesłanek z art. 336 k.c. Przepis ten, którego naruszenie przez Sąd Okręgowy zarzuca skarżący, określa kogo należy uważać za posiadacza samoistnego rzeczy, a kogo za posiadacza zależnego. Regulacja ta

ma cechy definicji, do której sąd musi odwołać się wówczas, gdy kwalifikuje ustalone zachowania osób manifestujących w stosunku do rzeczy swoje władztwo, jako jej posiadanie samoistne lub zależne. Władania nieruchomością o cechach posiadania samoistnego ustawodawca wymaga od osoby niebędącej jej właścicielem, która po upływie określonego w ustawie czasu nabędzie własność przez zasiedzenie (art. 172 k.c.).

W uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 26 października 2007 r., III CZP 30/07 (OSNC 2008, Nr 5, poz. 43), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że z definicji ustawowej posiadania samoistnego (art. 336 k.c.) wynika, iż jest ono stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (*corpus possessionis*) oraz woli władania nią dla siebie (*animus rem sibi habendi*).

Pierwszy z elementów budujących samoistne posiadanie występuje wtedy, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy prawo własności, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy sama możliwość korzystania, rozumiana jako możliwość używania tej rzeczy, pobierania z niej pożytków, przekształcenia lub nawet zniszczenia. Władztwo nad rzeczą musi być stanem trwałym (choć przejściowo posiadacz może nie wykonywać władztwa bez utraty posiadania), nie napotykałym skutecznego oporu osób trzecich. Wola władania dla siebie (*animus rem sibi habendi*) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego. Definicja posiadania pomija natomiast sposób oraz okoliczności, w których doszło do objęcia nieruchomości we władanie, mające znaczenie jedynie dla oceny dobrej lub złej wiary wpływającej na długość okresu zasiedzenia.

Na korzyść podmiotu, który faktycznie włada rzeczą, działa domniemanie ustanowione w art. 339 k.c., oparte na założeniu, że władztwo świadczy o posiadaniu samoistnym. Z art. 340 k.c. wynika nadto domniemanie ciągłości

posiadania. Domniemania te, poparte domniemaniami procesowymi, wiążą sąd, dopóki nie zostaną obalone (art. 234 k.p.c.). Ich obalenie jest jednak obowiązkiem strony, która sprzeciwia się stwierdzeniu zasiedzenia.

Na nieporozumieniu polega zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 4 u.k.w.h. oraz art. 300 § 2 pr. rzecz. przez przyjęcie domniemania z art. 339 k.c. Uszło uwagi skarżącego, że art. 4 u.k.w.h. i art. 300 § 2 pr. rzecz. odnoszą się do domniemań co do prawa, a tymczasem art. 339 k.c. dotyczy domniemania samoistności posiadania, które jest stanem faktycznym. Sąd Okręgowy nie powołał się natomiast na domniemanie zgodności tego posiadania z prawem (art. 341 w zw. z art. 339 k.c.), które to domniemanie byłoby w niniejszej sprawie wyłączone ze względu na przepis art. 4 u.k.w.h.

Możliwość dysponowania nieruchomością, zarówno przejawiająca się w formie pozytywnej (oddanie w posiadanie zależne), jak i negatywnej (odmowa ustanowienia określonego prawa), należy do zachowań właścicielskich. Trudno o bardziej wyrazistą manifestację zamiaru właścicielskiego posiadania rzeczy jak dokonanie zmiany przeznaczenia budynku, udzielenie zezwolenia na umieszczenie w budynku pracowników Zakładów „T.”, czy wykonanie ustalonych powyżej remontów. Trafnie przeto Sąd Okręgowy uznał, że zostały spełnione przesłanki nabycia przez Skarb Państwa własności objętej wnioskiem nieruchomości, na podstawie art. 172 k.c. Posiadanie Skarbu Państwa miało charakter samoistny, w złej wierze, i ponieważ trwało co najmniej od dnia 1 stycznia 1965 r. przez okres 20 lat, to doprowadziło do zasiedzenia nieruchomości.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w postanowieniu.

ke