

Sygn. akt III CSK 273/07

POSTANOWIENIE

Dnia 17 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta K.

przy uczestnictwie nieobecnej S. z W. G. reprezentowanej przez kuratora E. C. oraz Gminy Miejskiej K.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 17 stycznia 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 16 stycznia 2007 r., sygn. akt [...],

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 16 stycznia 2007 r. oddalił apelację Skarbu Państwa – Prezydenta miasta K. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. oddalającego wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie z dniem 2 stycznia 2004 r. własności nieruchomości, zabudowanej domem, położonej w K. przy ul. R. [...].

Według dokonanych ustaleń właścicielką spornej nieruchomości, wpisaną do księgi wieczystej jest S. z W. G. Wojewódzki Oddział Tymczasowego Zarządu Państwowego majątków opuszczonych i porzuconych, wykonując orzeczenie Sądu Grodzkiego w K., uwzględniając wniosek o wprowadzenie w posiadanie, pismem z dnia 17 kwietnia 1946 r. zarządził wprowadzenie S. W. w posiadanie spornej nieruchomości. W latach 50-tych ubiegłego wieku S. G. wyjechała z Polski i na stałe osiadła w Australii.

Utworzone w dniu 18 grudnia 1959 r. Przedsiębiorstwo Państwowe – Dzielnicowy Zarząd Budynków Mieszkalnych Stare Miasto w K., którego przedmiotem działania była administracja i eksploatacja budynków mieszkaniowych znajdujących się w Zarządzie Rady Narodowej oraz innych budynków mieszkaniowych zleconych do administracji na podstawie obowiązujących przepisów prawa, sporządziło w dniu 31 grudnia 1959 r. kartę inwentaryzacyjną spornej nieruchomości. Dla domu położonego na tej nieruchomości w latach 50 i 60 – tych ubiegłego stulecia wymieniony Zarząd prowadził książki meldunkowe dla celów kwaterunkowych.

Decyzją z dnia 10 grudnia 1973 r. Urząd Dzielnicowy K, uwzględniając wniosek ustanowionego w Polsce pełnomocnika S. G., orzekł o przywróceniu z dniem 1 stycznia 1974 r. zarządu spornym domem S. G., zastrzegając, że przywrócenie zarządu będzie możliwe po rozliczeniu i spłacie kosztów dotychczas prowadzonego zarządu budynkiem. Do rozliczenia takiego nigdy nie doszło.

W marcu 1976 r. Zarząd Budynków Mieszkalnych przekształcony został w Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w K., którego przedmiotem działania było zarządzanie mieszkaniem między innymi nie stanowiącymi

własności jednostek gospodarki uspołecznionej, objętymi zarządem na podstawie przepisów Prawa lokalowego (jedn. tekst: Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227). Na zlecenie tego Przedsiębiorstwa w 1985 r. wykonane zostały w spornym budynku roboty elewacyjne i dekarские, a w 1994 r. wykonana została opinia kominiarska dotycząca przewodów kominowych i wentylacyjnych domu.

Uchwałą Rady Miasta K. z dnia 21 grudnia 1994 r. utworzony został zakład budżetowy pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych, do którego zadań należało wykonywanie zarządu budynkami komunalnymi Gminy Miasta K. Rozliczenia kosztów zarządu sporną nieruchomością w latach 1995 – 2005 dokonywało przedsiębiorstwo Usług Administracyjno-Technicznych, spółka z o.o. w K. W latach 2002 – 2005 podatek od nieruchomości opłacany był przez wymienioną gminną jednostkę organizacyjną, która aktualnie zarządza budynkiem.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 12 października 2005 r. ustanowił E. C. kuratorem dla nieobecnej S. G. Podjęte przez kuratora próby ustalenia, czy S. G. żyje i gdzie przebywa nie powiodły się.

Mając na względzie te ustalenia, Sąd Okręgowy uznał, że dla określenia charakteru władztwa Skarbu Państwa nad sporną nieruchomością istotna jest ocena prawna decyzji z dnia 10 grudnia 1973 r. o przywróceniu zarządu właścicielce budynku. Skoro – jak podkreślił Sąd Okręgowy – przywrócenie zarządu nastąpiło na podstawie § 10 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy, dalej jako „rozporz. z dnia 9 czerwca 1959 r.” (Dz. U. Nr 38, poz. 237), to przyjąć należało w drodze domniemania faktycznego, że wcześniej w trybie tych przepisów nastąpiło przejście spornego budynku w zarząd państwowy. Zarząd sprawowany na podstawie przepisów rozporządzenia z dnia 9 czerwca 1959 r. nie jest posiadaniem samoistnym w znaczeniu cywilnoprawnym, co oznacza, że do dnia 31 grudnia 1973 r. nie biegł termin zasiedzenia. Termin ten nie biegł również od dnia 1 stycznia 1974 r., skoro warunek przywrócenia zarządu właścicielce budynku w postaci rozliczenia kosztów zarządu sprawowanego przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, nie został spełniony. W ocenie Sądu Okręgowego, nie doszło zatem do ustania zarządu państwowego, w ramach którego

w późniejszych latach przeprowadzane były remonty budynku. Sąd Okręgowy podniósł ponadto, że po 1 stycznia 1995 r. faktyczne władztwo Skarbu Państwa nad nieruchomością jest „wysoce wątpliwe”, skoro zaczął je sprawować zakład budżetowy Gminy Miejskiej K. Strona powodowa nie wykazała, aby Skarb Państwa zlecił tej jednostce gminnej prowadzenie zarządu sporną nieruchomością.

Skarga kasacyjna Skarbu Państwa oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego - § 10 ust. 2 oraz § 7 ust. 1 rozp. z dnia 9 czerwca 1959 r. przez uznanie, że decyzja z dnia 10 grudnia 1973 r. o przywróceniu zarządu właścicielce budynku została wydana i weszła do obrotu prawnego, a także przyjęcie, że sporny budynek objęty został zarządem państwowym, art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przez uznanie, że sporna nieruchomość pozostawała w dzierżeniu Skarbu Państwa, mimo braku dowodu przeciwieństwa mogącego obalić domniemanie prawne samoistnego posiadania, art. 172 w zw. z art. 336 k.c. przez uznanie, że objęcie przedmiotowej nieruchomości we władanie nastąpiło w ramach uprawnień Państwa jako podmiotu prawa publicznego (*imperium*) oraz, że niespełnione zostały przesłanki nabycia własności spornej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Zdaniem strony skarżącej, naruszone zostało także prawo procesowe – art. 234 k.p.c. wskutek nieuwzględnienia domniemania prawnego samoistnego posiadania, które wiązało Sąd jako nieobalone.

Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku o zasiedzenie ewentualnie uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zaskarżone postanowienie wydane zostało w oparciu o – dokonane w trybie domniemania faktycznego - ustalenie, że Skarb Państwa władał sporną nieruchomością w ramach sprawowanego zarządu państwowego od dnia 18 grudnia 1959 r. do co najmniej 31 grudnia 1994 r. (późniejsze faktyczne władztwo Skarbu Państwa nad nieruchomością ocenione zostało przez Sąd Okręgowy jako „wysoce wątpliwe”). Strona skarżąca nie zarzuciła naruszenia art. 231 k.p.c., uprawniającego do wnioskowania opartego na domniemaniu faktycznym. Rozważania strony skarżącej skonkludowane wnioskiem, że decyzja

administracyjna z dnia 10 grudnia 1973 r. o przywróceniu zarządu właścicielce budynku nie mogła stanowić wystarczającej podstawy do wnioskowania, iż wcześniej budynek sporny objęty był zarządem państwowym Skarbu Państwa, nie mogły więc odnieść skutku, bowiem odnoszą się do przepisu, którego naruszenia strona skarżąca nie zarzuciła. Konsekwentnie nie można było uznać za usprawiedliwiony zarzut naruszenia art. 234 zd. pierwsze k.p.c. i art. 339 k.c. przez ich niezastosowanie. Skoro bowiem nie zostały wykazane uchybienia procesowe, których popełnienie dyskwalifikowałoby tezę o tym, że sporną nieruchomością Skarb Państwa władał w ramach zarządu państwowego, to nie mogły mieć zastosowania – jako odnoszące się do posiadania w znaczeniu cywilnoprawnym – przepisy stanowiące, że sąd związany jest domniemaniem posiadania samoistnego (art. 234 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 339 k.c.).

Odnosząc się do zarzutów sformułowanych w ramach podstawy kasacyjnej naruszenia prawa materialnego, stwierdzić należy, że w rozpoznawanej sprawie istotna jest okoliczność, w jakim okresie Skarb Państwa władał sporną nieruchomością w związku z wykonywaniem zarządu państwowego na podstawie przepisów rozporządzenia z dnia 9 czerwca 1959 r. oraz czy zarząd ten przekształcony został w posiadanie właścicielskie. Dla dokonania właściwej w tym zakresie oceny zasadniczego znaczenia nabiera, wydana w grudniu 1973 r., decyzja o przywróceniu zarządu właścicielce nieruchomości.

W świetle ustaleń, które nie zostały skutecznie zakwestionowane zarzutami naruszenia przepisów postępowania, przyjąć należy, że co najmniej do czasu wydania wspomianej decyzji Skarb Państwa władał nieruchomością w ramach zarządu państwowego. Ocena w zakresie charakteru władania po wydaniu tej decyzji nie jest już tak oczywista.

W judykaturze jednolicie ujmowana jest kwestia 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 (Dz. U. Nr 17, poz. 97 ze zm.), dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm.), rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej

z dnia czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237 ze zm.), 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 (Dz. U. Nr 37, poz. 222). W tych przypadkach przyjmuje się, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa jest władaniem za właściciela lub posiadacza, a nie władaniem „w charakterze właściciela”, nie stanowi więc posiadania samoistnego w rozumieniu prawa cywilnego, prowadzącego do zasiedzenia (por. uchwała SN z dnia 8 grudnia 1987 r., OSNCP 1988, nr 7-8, poz. 91, uchwała SN z dnia 18 listopada 1992 r., III CZP 133/92, OSP 1993, nr 7, poz. 153, postanowienie SN z dnia 9 maja 1993 r., V CK 24/03, niepubl., postanowienie SN z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 17/05, niepubl.).

Według dokonanych w sprawie ustaleń, które – jak wskazano – nie zostały skutecznie zakwestionowane, zarząd budynkiem przywrócony został jej właścicielce S. G. z dniem 1 stycznia 1974 r. Mimo ustalenia, że wskutek nierozliczenia się z dotychczasowym zarządcą S. G. nie objęła faktycznego zarządu, rozważyć należało, jakie znaczenie dla oceny charakteru władztwa Skarbu Państwa nad sporną nieruchomością po dniu 1 stycznia 1974 r. miała okoliczność w postaci decyzji o przywróceniu zarządu nieruchomością jej właścicielce. Sąd Okręgowy uznał, że skoro warunek przywrócenia zarządu właścicielce budynku w postaci rozliczenia kosztów zarządu sprawowanego przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa nie został spełniony, to nie doszło do ustania zarządu państwowego. Wniosek taki oparty jest na wadliwym wnioskowaniu, że skoro nie doszło do faktycznego przejęcia zarządu przez właściciela, to decyzja o przywróceniu zarządu właścicielowi nie ma znaczenia dla oceny charakteru władania nieruchomością przez Skarb Państwa po wydaniu tej decyzji, a także założeniu wykluczającym możliwość przekształcenia zarządu państwowego nad nieruchomością w posiadanie samoistne.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym sprawę uznał, że takiej możliwości nie można wykluczyć, gdy władanie Skarbu Państwa nie musiało już być ograniczone ramami zarządu. Wspomniana decyzja o przywróceniu zarządu

w powiązaniu z zachowaniem właściciela nieruchomości, który wbrew warunkowi wynikającemu z § 10 ust. 2 rozp. z 1959 r., nie rozliczył się z dotychczasowym zarządcą i w konsekwencji nie objął zarządu, nie muszą oznaczać, że mamy do czynienia z kontynuacją zarządu państwowego. Wręcz przeciwnie, może wskazywać – w konkretnych okolicznościach sprawy – że właściciel zrezygnował z żądania zwrotu nieruchomości, natomiast Skarb Państwa od tej chwili włada nieruchomością jak właściciel. Przekształcenie zarządu państwowego sprawowanego na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237) w samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia, nie jest wykluczone. Dla uznania, że tak się stało niezbędna jest ocena zachowania się dotychczasowego zarządcy państwowego, a także właściciela nieruchomości. Z ustaleń wynika, że po 1 stycznia 1974 r. S. G., przebywając na stałe w Australii w ogóle nie interesowała się nieruchomością, natomiast Skarb Państwa czynił na nieruchomości kosztowne remonty i nakłady. Nie można wykluczyć, że dokonywał ich w ramach władztwa właścicielskiego. Teza ta oparta jest na założeniu, że skoro o charakterze posiadania decyduje wyłącznie *animus* konkretnego posiadacza w konkretnych okolicznościach, to nie można *a priori* wykluczyć, że także konkretny zarządca, nawet przymusowy, wskutek zaistnienia konkretnych zdarzeń, powodujących, że władanie przestało być ograniczone ramami zarządu, samowolnie zmienił dotychczasowy tytuł władania (władanie za właściciela) we władanie „w charakterze właściciela”. W wypadku takim, podobnie jak w razie zmiany posiadania zależnego w samoistne (*cum animo rem sibi habendi*) wspomniana zmiana polegająca na przekształceniu władztwa za właściciela w posiadanie samoistne musi nastąpić w sposób widoczny dla właściciela i otoczenia. O kwalifikacji posiadania, a dokładnie 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. Może się zdarzyć, że władający rzeczą samowolnie zmienia podstawę władania. Przekształcenie takie wymaga jednak uzewnętrznienia. Te okoliczności powinny być przedmiotem oceny Sądu, mogą bowiem prowadzić do wniosku, że nastąpiło przekształcenie zarządu w

samoistne posiadanie. Odpowiedź pozytywna mogłaby uzasadniać zarzut naruszenia art. 172 w zw. z art. 336 k.c. przez uznanie, że niespełnione zostały przesłanki nabycia własności spornej nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Z przytoczonych względów należało orzec, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).