

Postanowienie

Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 28 stycznia 2025 r.

II Ca 1193/24

UZASADNIENIE

Skład orzekający



Sentencja

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 stycznia 2025 r. sprawy

z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. z udziałem I. R., O. R., Gminy K., (...) S.A. z siedzibą w L. o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników I. R., O. R. od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 19 kwietnia 2024 r. sygn. akt VIII Ns 41/19

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie:
 - a) w punkcie 1 (pierwszym) w całości i oddalić wniosek,
 - b) w punkcie 2 (drugim) w całości i zasądzić od Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. na rzecz:
 - I. R. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych
 - O. R. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotychtytułem kosztów postępowania, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 lutego 2025 r. do dnia zapłaty;
2. zasądzić od Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. na rzecz:
 - I. R. kwotę 2350 (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt) złotych,

- O. R. kwotę 2350 (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego do dnia zapłaty.

Uzasadnienie faktyczne

Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2024 r. Sąd Rejonowy w Kielcach:

- w pkt 1 stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 2 maja 1980 r. prawo własności nieruchomości położonej w K., zgodnie z wpisem w księdze hipotecznej H. (...) stanowiącej przedmiot współwłasności R. B., R. C., R. C., R. C. S., R. K., R. L., R. R., U. Ł., składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...) o powierzchni 0,0791 ha i 169/1 o powierzchni 0,0084 ha, zaznaczonych na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. K., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Prezydenta Miasta K. w dniu 4 sierpnia 2020 r. pod numerem (...)
- w pkt 2 stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;
- w pkt 3 nakazał pobrać od wnioskodawcy Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kielcach kwotę 11.394,15 zł (jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt cztery złote piętnaście groszy).

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w K. przy ul. (...) oznaczona w ewidencji gruntów jako działka (...) o łącznej powierzchni 0,0865 ha, uregulowana w księdze hipotecznej (...) - stanowi współwłasność R. B., R. C., R. C., R. C. S., R. K., R. L., R. R., U. Ł.

I. R. o istnieniu nieruchomości dowiedział się w 2000 r. - kiedy to kupiec był zainteresowany jej nabyciem. Wcześniej w rodzinie R. było wiadome, że posiadają oni nieruchomość położoną w K. W latach 1998 - 1999 r. I. R. zlecił adwokatowi A. S. zbadanie stanu prawnego nieruchomości. Ustalono wtedy, że rodzina R. nadal widnieje w księdze hipotecznej jako właściciele. powyższe upewniło ich, że nieruchomość nie została zawłaszczona. W 2010 r. rodzina R. podjęła działania mające na celu sprzedaż nieruchomości, transakcja ta jednak nie została zrealizowana. z uwagi na to, że część rodziny R. zginęła w trakcie holocaustu, a pozostali wyjechali do Izraela, nie podejmowali oni działań faktycznych związanych z wykonywaniem władztwa nad przedmiotową nieruchomością.

Skarb Państwa przydzielał oraz wynajmował lokale znajdujące się w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości, pobierał pożytki w postaci czynszów za lokale, które wynajmował, sprawował również zarząd i administrację budynkiem. Decyzją z roku 1960 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej przydzieliło S. A. lokal mieszkalny w budynku przy ul. (...) w K. W dniu 1 maja 1960 r. sporządzono protokół zdawczo - odbiorczy z wynajmu mieszkania. Kolejne umowy zostały sporządzone w następnych latach - 1961 r., 1966 r., 1971 r., 1975 r., 1979 r., pomieszczenia znajdujące się w ww. budynku

były wynajmowane na rzecz różnych podmiotów. Jednocześnie Skarb Państwa wykonywał czynności administracyjne oraz faktyczne jak m.in. zlecenie wykonania piorunochronów, remont elewacji, wymiana obróbek blacharskich i inne.

Na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr (...) o pow. 0,0865 ha, zlokalizowane jest złącze kablowe nn 0,4 kv zasilane ze stacji planty 219. złącze zostało wybudowane w 1973 r. protokołem z dnia 31 grudnia 1974 r. nastąpiło odebranie złącza i podłączenie go do eksploatacji. Postanowieniem z dnia 22 października 2019 r. w sprawie VIII Ns 919/18 Sąd Rejonowy w Kielcach stwierdził, że spadek po A. v.v. L. v. L. R. synu H. v. C. i H., zmarłym w dniu 4 lutego 1986 r. w R. w Izraelu i mającym ostatnie miejsce zwykłego pobytu w T., w zakresie udziału w nieruchomości położonej w Polsce, na podstawie ustawy nabyli dzieci L. R. syn B. v. B. v. B. v. B. v. B. i I. R. syn B. v. B. v. B. v. B. v. B. - po 1/2 (jednej drugiej) części każdy z nich; spadek po C. K. z domu R. córce H. v. C. i H., zmarłej w dniu 13 maja 1988 r. w Izraelu i mającej ostatnie miejsce zwykłego pobytu w T., na podstawie testamentu sporządzonego w dniu 18 sierpnia 1972 r. w T., otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym w Kielcach w dniu 10 września 2019 r. w sprawie VIII Ns 919/18, w zakresie udziału w nieruchomości położonej w Polsce nabyli bratanek L. R. syn A. v. A. v. L. v. L. i B. v. B. v. B. v. B. v. B. i bratanek I. R. syn A. v. A. v. L. v. L. i B. v. B. v. B. v. B. v. B. - po 1/2 (jednej drugiej) części każdy z nich; spadek po R. v. R. R. z domu R. córce H. v. C. i H. zmarłej w dniu 5 stycznia 1987 r. w T. i mającej ostatnie miejsce zwykłego pobytu w T., na podstawie testamentu sporządzonego w dniu 18 sierpnia 1974 r. w T., otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym w Kielcach w dniu 10 września 2019 r. w sprawie VIII Ns 919/18, w zakresie udziału w nieruchomości położonej w Polsce nabyli bratanek L. R. syn A. v. A. v. L. v. L. i B. v. B. v. B. v. B. v. B. i bratanek I. R. syn A. v. A. v. L. v. L. i B. v. B. v. B. v. B. v. B. - po 1/2 (jednej drugiej) części każdy z nich; spadek po L. R. synu A. v. A. v. L. v. L. i B. v. B. v. B. v. B. v. B. zmarłym w dniu 6 lutego 2014 r. w T. i mającym ostatnie miejsce zwykłego pobytu w T., na podstawie testamentu sporządzonego w dniu 25 listopada 1992 r. w T., otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym w Kielcach w dniu 10 września 2019 r. w sprawie VIII Ns 919/18 nabyła córka O. R. córka Y. w całości. Przedmiotem zasiedzenia jest nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerami (...) (obr. (...)) położona w K. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 0,0865 ha. Stan prawny tej nieruchomości był uregulowany w księdze hipotecznej nr (...), gdzie jako współwłaściciele figurują R. B., R. C., R. C., R. C. S., R. K., R. L., U. Ł. Nieruchomość będąca przedmiotem zasiedzenia jest zabudowana budynkami mieszkalnymi. Powierzchnia nieruchomości jest zgodna z mapą archiwalną z 1903 r. załączoną do wniosku. Stan jej zagospodarowania nie uległ zmianie na przestrzeni lat objętych wnioskiem o zasiedzenie. Znajdujący się na nieruchomości budynek można podzielić na cztery trzykondygnacyjne części mieszkalne, jedna od frontu będąca w najlepszym stanie technicznym i 3 oficyny po dwóch stronach podwórza oraz na wprost bramy garażowej. Wykonany pomiar w terenie potwierdził, że budynki posadowione są w granicy działek ewidencyjnych nr (...). Ścianę zachodnią budynku posadowionego na działce nr (...) pomierzono od

strony działki nr (...), zaś położone ściany od strony wschodniej ustalono mierząc ścianę czterokondygnacyjnego budynku posadowionego na działce nr (...).

W budynku posadowionym na nieruchomości przy ul. (...) w K. użytkowane są trzy lokale handlowo - usługowe oraz 20 lokali mieszkalnych zidentyfikowanych w kubaturze budynku. W zakresie stanu technicznego całego kompleksu budynków przy ul. (...) w K., to nieomal wszystkie jego elementy przekraczały swoje parametry trwałościowe. Całość kwalifikuje się do kapitalnego remontu celem naprawy materii budowlanej i podniesienia standardu. Skoro mimo nienajlepszego stanu obiekt istnieje nadal kwalifikując się do remontu - siłą rzeczy musiały być w nim przeprowadzane prace remontowe oraz konserwacyjne. Istotnym elementem utrzymania stanu obiektu była wymiana stolarki, w tym okiennej. Gdyby nie zaangażowanie remontowo - konserwatorskie Skarbu Państwa na przestrzeni lat 1960-1990, cały kompleks byłby w stanie nieporównywalnie gorszym. Przynajmniej częściowo nie nadawałby się do zamieszkania.

Tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy rozważył w następujący sposób:

W ocenie Sądu pierwszej instancji wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 172 k.c. - w jego obecnym brzmieniu - posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie), po upływie zaś lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Przepis w powyższym brzmieniu wprowadzony został do porządku prawnego z 1 października 1990 r. ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321). Do tej daty obowiązywały krótsze terminy zasiedzenia - odpowiednio 10 letni (w dobrej wierze) i 20 letni (w złej wierze). Te krótsze terminy mają zastosowanie, jeżeli ukończyły one swój bieg przed dniem 1 października 1990 r.

Przepis art. 172 k.c. niezmiennie stanowił, że do nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia muszą być łącznie spełnione dwie przesłanki: posiadanie nieruchomości miało charakter posiadania samoistnego, upłynął odpowiednio długi, określony ustawą okres terminu posiadania. Kwestia dobrej bądź złej wiary posiadania w momencie wejścia w posiadanie nie jest przesłanką zasiedzenia, lecz czynnikiem wpływającym na długość okresu zasiedzenia. Przedmiotem zasiedzenia może być natomiast każda nieruchomość bez względu na to, kto jest jej właścicielem, przeciwko komu ono biegnie oraz jakiego rodzaju jest nieruchomość.

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c.). zakres treści posiadania samoistnego odpowiada treści prawa własności, a więc posiadaczem samoistnym jest taki posiadacz, który może korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób, w szczególności może pobierać pożytki i inne przychody z rzeczy, może również rzeczą rozporządzać (art. 140 k.c.). posiadacz samoistny wykonuje więc swoje władztwo faktyczne o treści odpowiadającej prawu własności (cum animo rem sibi habendi). Posiadanie, które nie nosi cech posiadania samoistnego jest posiadaniem zależnym. Elementami

posiadania są corpus czyli faktyczne, fizyczne "widzialne" władztwo posiadacza nad rzeczą oraz animus - to jest wola posiadania, element psychiczny, określający stosunek posiadacza do rzeczy. o posiadaniu samoistnym można mówić wtedy, gdy posiadacz przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, jak i wówczas, gdy wie o tym, że nie jest właścicielem, lecz chce posiadać i posiada, tak jak by nim był, czyli samoistnie.

Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, kto nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), a więc korzysta z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki, dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzania nią (art. 140 k.c.). Zatem posiadanie samoistne, zwane właścicielskim, determinowane jest władaniem rzeczą we własnym imieniu w takim zakresie, jak czyni to właściciel. Taki właśnie charakter zdaniem sądu miało władanie Skarbu Państwa przez cały rozpoznawany okres w stosunku do nieruchomości objętej wnioskiem. Bezsprzeczne jest, że Skarb Państwa nieprzerwanie zarządza budynkiem przy ul. (...) w K. Skarb Państwa, a obecnie Miasto K. zawierają umowy z lokatorami, pobierają od nich czynsz, dokonują bieżących remontów nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego obecnie przedmiotem najmu są lokale użytkowe oraz lokale mieszkalne w ilości ponad 20 lokali. Pierwsze dokumenty dotyczące najmu poszczególnych lokali pochodzą z 1961 r. były one odnawiane w kolejnych latach 60-tych, a następnie w latach 70-tych. Ponadto, z dokumentacji przedłożonej do akt postępowania wynika, że wnioskodawca zlecał liczne prace budowlane związane z adaptacją lokali, koniecznymi remontami i pracami konserwatorskimi, prowadził również księgę budynku, w której były odnotowywane wszelkie działania związane z nieruchomością. W świetle powyższego, zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości, że posiadanie Skarbu Państwa miało w pełni właścicielski charakter, prowadzący do zasiedzenia, nie było zaś jedynie dzierżeniem lub sprawowaniem zarządu nad nieruchomością. Oceny w tym zakresie nie mogą zmienić zarzuty uczestników odnoszące się do takich kwestii formalnych jak niewprowadzenie przez wnioskodawcę zmian w ewidencji gruntów i budynków lub nieprowadzenie określonej dokumentacji, albowiem wnioskodawca w dostateczny sposób ujawnił na zewnątrz zamiar władania nieruchomością objętą wnioskiem jak swoją własnością.

Uczestnicy postępowania, powoływali się na fakt, że w wyniku zaostrzającej się sytuacji politycznej w Polsce po zakończeniu II wojny światowej, jak również z uwagi na żydowskie pochodzenie, poprzednicy prawni uczestników częściowo zginęli podczas holocaustu, a częściowo wraz z rodzinami zmuszeni zostali do wyjazdu z kraju, co nastąpiło w czasie wojny lub bezpośrednio po niej. Uczestnicy wraz z rodzinami osiedlili się na stałe w Izraelu. uczestnicy ponieśli fakt, że przez okres od 1967 r. do 1990 r. zostały zerwane stosunki dyplomatyczne pomiędzy Polską a Izraelem. Z uwagi na te okoliczności, uczestnicy podnieśli, że w niniejszej sprawie, wskazany w art. 172 k.c. termin zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa nie rozpoczął swojego biegu. Według nich, nastąpił stan określony w art. 121 pkt 4 k.c. w zw. z art. 175 k.c. Do 1990 r. uwarunkowania systemu i ustroju państwa uniemożliwiały dochodzenie, realizację i ochronę przysługujących obywatelom praw podmiotowych, a zatem bieg terminu zasiedzenia był zawieszony.

Fakty historycznie dotyczące represji wobec działaczy opozycji demokratycznej oraz osób uznawanych za wrogów ustroju politycznego, a także akty prawne i ich wykładanie, jako powszechnie znane nie wymagają dowodu w rozumieniu art. 227 k.p.c. i powinny być uwzględnione przy stosowaniu prawa materialnego, w szczególności właśnie przy stosowaniu art. 121 pkt 4 k.c. (wyrok SN z 16 stycznia 2002 r., V CKN 629/00). Nie ulega wątpliwości, że znane są powszechnie takie fakty historyczne, jak represje okresu stalinowskiego, ograniczenie praw i wolności obywatelskich, przejawy istniejącego bezprawia, aż do najskrajniejszych noszących znamię terroru. Wiadomym jest także, że stosunek władz PRL do osób narodowości żydowskiej. Brak jest zatem przeszkód, aby z tych faktów z historii polski nie brać pod uwagę w tej sprawie. Jednakże okoliczności te stanowią jedynie ogólne, uzupełniające, czy też dopełniające tło, na którym na plan pierwszy powinna wysunąć się indywidualna historia uczestników.

Analizując powyższą problematykę należy odnieść się do uchwały pełnego składu izby cywilnej SN z 26 października 2007 r. w sprawie III CZP 30/07. Sąd Najwyższy w tym orzeczeniu zaakceptował pojawiającą się w orzecznictwie tendencję do poszukiwania ochrony przed zasiedzeniem przez Skarb Państwa, osób, które utraciły w okresie PRL posiadanie nieruchomości na skutek władczego działania państwa (jako imperium), w sytuacji zawieszenia biegu zasiedzenia - art. 121 pkt 4 kc w zw. z art. 175 kc. Władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa - stwierdził - uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia. Zasiedzenie jednak nie biegnie, jeżeli właściciel nie mógł skutecznie dochodzić wydania nieruchomości. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy dokonał analizy orzecznictwa dotyczącej przedmiotowej materii i usankcjonował konstrukcję zawieszenia biegu przedawnienia ze względu na istnienie stanu zrównanego ze stanem siły wyższej (stanem zawieszenia wymiaru sprawiedliwości). Może mieć to miejsce w sytuacji niezależnego od właściciela, wywołanego uwarunkowaniami politycznymi - obiektywnego i powszechnego oddziaływania stanu niemożności efektywnego dochodzenia na drodze prawnej zwrotu rzeczy, skutkiem którego było uniemożliwienie uprawnionemu dochodzenie roszczeń przed sądem lub innym organem. sąd najwyższy wskazał przy tym, że siła wyższa powinna być w tym przypadku rozumiana jako zjawisko obiektywne, a przy ocenie, czy w danej sytuacji zaistniał taki stan, należy brać pod uwagę także i to, czy zainteresowana osoba mogła przeciwdziałać i zapobiec działaniu obiektywnych zdarzeń, składających się na siłę wyższą. reasumując, siła wyższa to zdarzenie zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia i któremu nie można zapobiec.

Powyższe rozumienie siły wyższej można również w danych okolicznościach odnieść do działania władzy państwowej. Na tle art. 121 pkt 4 k.c. siła wyższa nie może być utożsamiana tylko z sytuacją, gdy nie działa wymiar sprawiedliwości, ale pod to pojęcie podpadają także stany, w których sądy działają, ale uprawniony (właściciel nieruchomości) nie może skutecznie i efektywnie dochodzić swoich roszczeń, a w szczególności wydania rzeczy. W orzeczeniu z 28 listopada 2008 r. SN przyjął, że do okoliczności świadczących o istnieniu stanu siły wyższej należy zaliczyć ryzyko oczywistej nieskuteczności

podejmowanych działań.

W niniejszej sprawie zasadnicze znaczenie miało to, czy doszło do zaistnienia stanu, który można uznać za siłę wyższą rozumianej jako brak możliwości skutecznego realizowania przez właściciela nieruchomości przysługujących mu roszczeń windykacyjnych.

Zgodnie z art. 6 k.c., ciężar wykazania takiej okoliczności spoczywa na właścicielu. Skoro siła wyższa ma być rozumiana obiektywnie, to nie wystarczy tylko wykazanie, że w odczuciu właściciela było to niemożliwe. Niewystarczające jest także powołanie się na zasady doświadczenia życiowego bez jakiegokolwiek próby wyjaśnienia, czy sytuacja społeczno - polityczna przez cały okres do 1989 r. wykluczała realną możliwość realizacji roszczenia windykacyjnego. Zastosowanie art. 121 pkt 4 k.c. w postępowaniu w przedmiocie zasiedzenia jest możliwe tylko w przypadku ustalenia, że osoba uprawniona do dochodzenia roszczenia o wydanie nieruchomości rzeczywiście była pozbawiona takiej możliwości. Takie ustalenia nie mogą być dokonane wyłącznie na podstawie ogólnikowych twierdzeń uczestnika, ale koniecznym jest wykazanie, że w ówczesnych warunkach ustrojowych i stanie prawnym wówczas obowiązującym skuteczne dochodzenie roszczenia nie było możliwe bądź ze względu na niedostępność środków prawnych - które pozwoliłyby podważać wadliwe akty władzy publicznej - bądź ze względu na to, że powszechna praktyka stosowania obowiązujących wówczas przepisów nie stwarzała realnych szans uzyskania korzystnego dla uprawnionego rozstrzygnięcia. Jest to istotne, gdyż wykazanie tych okoliczności powinno zapobiec niebezpieczeństwu nadmiernej subiektywizacji w ujmowaniu siły wyższej. Istnienie siły wyższej jako przeszkody w dochodzeniu przez właściciela zwrotu nieruchomości bezprawnie zajętej przez państwo można przyjąć wtedy, gdy określona grupa społeczna nie mogła, obiektywnie, liczyć na skuteczność dochodzenia roszczeń przez czas PRL lub przez inny okres. Nie jest w tym przypadku wystarczające samo subiektywne przeświadczenie uprawnionego, że w tym okresie bezcelowe było podejmowanie jakichkolwiek kroków. W konsekwencji, w ocenie sądu nie można generalizować, że do 1989 r. ogół uprawnionych obywateli w Polsce był pozbawiony możliwości zgłaszania roszczeń windykacyjnych lub odszkodowawczych związanych z nich nieruchomościami pozostającymi bezpodstawnie we władaniu skarbu państwa.

W ocenie Sądu Rejonowego uczestnicy niniejszego postępowania nie wykazali, że nie mogli skutecznie dochodzić roszczeń odnośnie nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Uczestnicy zeznali o swym stanie wiedzy i przekonaniach, nie wykazali natomiast faktów uzasadniających ten stan. Co więcej, kwestia ewentualnego wystąpienia stanu siły wyższej - na co powołują się uczestnicy - powinna być w istocie odnoszona do ich poprzedników prawnych. Okoliczności takich w ogóle w niniejszej sprawie nie podano. Uczestnicy nie wykazali w żaden sposób, czy w ich sytuacji, a przede wszystkim w sytuacji ich rodziców - sytuacja społeczno-polityczna przez cały okres aż do 1989 r. rzeczywiście wykluczała realną możliwość realizacji roszczenia windykacyjnego. Sama sytuacja społeczno - polityczna tzw. PRL nie może być usprawiedliwieniem dla właściciela, który po 1946 r. nie podjął żadnych kroków prawnych w celu

odzyskania nieruchomości. nie można również, co oczywiste, traktować całego okresu powojennego jednolicie i automatycznie przenosić sytuacji z czasów tzw. stalinizmu (początek lat 50-tych XX wieku) w lata późniejsze.

Podkreśla się, że np. w 1956 r. pojawiła się prawna możliwość ponoszenia odpowiedzialności przez państwo za szkody wywołane władczymi działaniami jego funkcjonariuszy. Kodeks cywilny z 1965 r. nie wyłączył możliwości występowania z powództwami windykacyjnymi przeciwko skarbowi państwa, w 1980 r. pojawiła się możliwość sądowej kontroli administracji. Nie można więc przyjmować jedynie w oparciu o ogólne, że uczestnicy lub ich poprzednicy prawni w ich konkretnej sytuacji mieli wyłączoną realną możliwość prawnie gwarantowanej ochrony przysługującego prawa do nieruchomości.

Ponadto, uczestnicy oraz ich poprzednicy prawni nieprzerwanie przebywali poza Polską. W tym kontekście nie groziło im żadne niebezpieczeństwo w razie wystąpienia ze stosownym roszczeniem na przykład przez pełnomocnika.

Dla Sądu oczywistym jest wniosek, iż rzeczywistą przyczyną niewystępowania przez poprzedników prawnych uczestników o zwrot, odzyskanie czy też wydanie jej nieruchomości przez cały czas nie była siła wyższa w rozumieniu uwarunkowań politycznych uniemożliwiających odzyskanie posiadania nieruchomości, lecz przekonanie, iż roszczenie takie im nie przysługuje. Przekonanie to mogło być oparte chociażby na okolicznościach, w jakich uczestnicy wraz z rodzicami wyjechali z Polski, czy ich wiedzy na temat sytuacji w kraju oraz przekazywane im informacje, że odzyskanie majątku jest niemożliwe.

Należy również zwrócić uwagę, iż nawet po dniu 4 czerwca 1989 r., symbolicznie przyjmowanym jako moment, po którym brak było jakichkolwiek przeszkód w postaci siły wyższej do odzyskania nieruchomości przejętych przez państwo, uczestnicy nie podejmowali żadnej aktywności w tym kierunku. Z zeznań I. R. wynika, że do ok. 2000 r. nie miał on w ogóle wiedzy o tym, że taka nieruchomość pozostaje w majątku jego rodziny. O jej istnieniu dowiedział się dopiero po tym, jak zgłosił do niego potencjalny kupiec. Uczestnik wskazał, że "jak wiadomo do 1990 r. z uwagi na ustrój w Polsce nie mogli podejmować żadnych działań". Z jego relacji nie wynika natomiast czy ktokolwiek z jego rodziny - sami uczestnicy czy też ich poprzednicy prawni podejmowali jakiekolwiek próby związane z wydaniem nieruchomości przez skarb państwa czy też jakiekolwiek działania związane z władaniem tą nieruchomością. Z relacji wskazanego wynika, że dopiero pod koniec lat 90. Zlecił on pełnomocnikowi ustalenie stanu prawnego nieruchomości, jednakże nie podjął żadnych ustaleń związanych z wydaniem mu nieruchomości, zainteresowania stanem nieruchomości czy też tym kto aktualnie z niej korzysta - a w konsekwencji rodzina R. nie wystąpiła do miasta K. o wydanie nieruchomości. O. R. oraz I. R. wskazali, że byli w Polsce - uzyskali od urzędu miasta dokumentację dotyczącą nieruchomości, jak również osobiście dokonali jej oględzin. Już tak powierzchowne okoliczności mogły skłonić ich do wniosków - że "podmiot trzeci" wynajmuje lokale usługowe, jak również lokale mieszkalne. W tym też zakresie nie podjęli żadnych działań, które miałyby na celu wydanie lokali, zmianę umów najmu w zakresie określenia właściciela

lokalu, nie wzywali posiadacza do zaprzestania wykonywania czynności związanych z nieruchomością, a ostatecznie nie wystąpili z powództwem o wydanie nieruchomości.

Uczestnicy oraz ich poprzednicy prawni nieprzerwanie przebywali poza Polską. Co prawda, uczestnicy wskazali, że w okresie PRL mieli utrudnioną możliwość przyjazdu do Polski, jednakże należy zauważyć, że nie w tym kontekście nie stało na przeszkodzie temu, aby umocowali oni pełnomocnika w Polsce do działania w ich imieniu. Takie działania podjęli dopiero w końcu lat 90. I ograniczyły się one jedynie do ustalenia, że poprzednicy prawni uczestników pozostają ujawnieni w księdze wieczystej jako właściciele. Okoliczność ta pozostaje jednak bez znaczenia w kontekście przedmiotowej sprawy.

Uczestnicy pierwsze próby zainteresowania nieruchomością wykazali pod koniec lat 90. Przy czym nie były one związane z żądaniem wydania tejże nieruchomości. Fakt, że stosunki dyplomatyczne między polską republiką ludową a państwem Izrael zostały zerwane w latach 60, ma znaczenie w zakresie prawa międzynarodowego, nie oddziaływał ona natomiast na konkretną sytuację jednostki w zakresie jej prawa prywatnego, a jeśli taki związek w danej sytuacji zachodził to ciężar dowodu spoczywał w tym wypadku na uczestnikach, którzy tę okoliczność powoływali.

Sąd jako datę początkową biegu terminu zasiedzenia przyjął dzień następny po dacie sporządzenia umowy najmu lokalu znajdującego się w budynku przy ul. (...) w K. - tj. 1 maja 1960 r. Posiadanie jest bowiem stanem faktycznym, z którym ustala łączy skutki prawne. Posiadanie oznacza władanie nieruchomością, które jest w sprawie bezsporne i zamiar władania dla siebie. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że co najmniej od 1 maja 1960 r. wnioskodawca wykonywał wszelkie obowiązki i uprawnienia posiadania w sposób odpowiadający treści prawa własności, zgodnie z art. 140 k.c.

Kwestia dobrej lub złej wiary posiadacza przy objęciu przedmiotu zasiedzenia w posiadanie samoistne nie jest przesłanką zasiedzenia, lecz okolicznością mającą wpływ na długość terminu zasiedzenia. Art. 172 k.c. łączy wymagany do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według dobrej lub złej wiary posiadacza. Kwalifikacja ta przesądza o długości terminów zasiedzenia. Decydująca jest przy tym tylko chwila uzyskania posiadania samoistnego. Pojęcia "dobrej wiary" i "złej wiary" mają charakter tzw. klauzul generalnych i jako takie nie zostały zdefiniowane przez ustawodawcę. Ocena więc, czy w realiach danej sprawy zachodzi objęcie w posiadanie "w dobrej wierze" czy "w złej wierze" zależy więc zawsze od ustaleń faktycznych konkretnej sprawy. Decydująca dla oceny dobrej czy złej wiary posiadacza jest przede wszystkim jego świadomość, a kategorię tą można również odpowiednio odnieść do podmiotów niebędących osobami fizycznymi. Przy ocenie czy zachodzą warunki do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, dobra wiara polega na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu prawo własności. w złej wierze jest zaś posiadacz, który wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, iż do rzeczy pozostającej w jego posiadaniu nie przysługuje mu prawo.

W przedmiotowej sprawie, w ocenie Sądu, należy przyjąć, że Skarb Państwa w chwili objęcia

przedmiotowej nieruchomości w posiadanie był w złej wierze. Jak wynika z ujawnionego w toku postępowania i niekwestionowanego materiału dowodowego, dla przedmiotowej nieruchomości została urządzona księga wieczysta, w której zostali ujawnieni jej właściciele. W tym kontekście, bezspornym pozostaje, że Skarb Państwa w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne nie mógł być w dobrej wierze. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 13 sierpnia 2008 r. w sprawie I CSK 33/2008 przyjął, że w złej wierze jest ten, kto wie albo widzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu lecz innej osobie. Powyższe zatem uzasadniało przyjęcie 20 - letniego terminu biegu zasiedzenia. Bieg terminu rozpoczął się 1 maja 1960 r., a zatem upłynął z dniem 1 maja 1980 r. Wobec powyższego zastosowanie znajdują w tym przypadku przepisy wcześniejsze - nadane ustawą kodeks cywilny, obowiązując od 1 stycznia 1965 r. do 1 października 1990 r., z których wynika, że w przypadku zasiedzenia w złej wierze termin zasiedzenia wynosi 20 lat.

Uczestnik niniejszego postępowania (...) w L. w piśmie z dnia 24 lipca 2019 r. podniósł zarzut zasiedzenia służebności przesyłu i wskazał, że jego poprzednik nabył przez zasiedzenie służebność gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu dotyczącą urządzeń elektroenergetycznych znajdujących się na nieruchomości objętej wnioskiem na potrzeby wybudowanych na nich urządzeń elektroenergetycznych najpóźniej na dzień 31 grudnia 2003 r. wraz z możliwością dostępu, przychodu i przejazdu przez obciążoną nieruchomość w celu konserwacji, naprawy oraz wymiany niezbędnych elementów wskazanych urządzeń energetycznych lub innych niezbędnych elementów oraz dystrybucji przez ww. Urządzenia energii elektrycznej.

Odnosząc się do powyższego należy zaznaczyć, że podniesiony zarzut zasiedzenia służebności przesyłu pozostaje bez jakiegokolwiek wpływu na przedmiot niniejszego postępowania. Badanie zasiedzenia służebności przesyłu nie oddziałuje w jakikolwiek sposób na ustalenie kwestii posiadania samoistnego nieruchomości przez wnioskodawcę. Tym samym okoliczność, czy uczestnik lub jego poprzednik prawny władał nieruchomością objętą wnioskiem w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu i czy ewentualnie doszło do zasiedzenia tego rodzaju służebności pozostaje bez znaczenia dla oceny władztwa wnioskodawcy nad nieruchomością. Nadto, uwzględnienie w sprawie o zasiedzenie nieruchomości, zarzutu zasiedzenia służebności przesyłu nie przybiera, inaczej niż uwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, postaci orzeczenia, lecz jedynie wyraz w uzasadnieniu orzeczenia co do istoty sprawy. Ma przy tym znaczenie tylko w sprawie wywołanej tym powództwem i nie korzysta z powagi rzeczy osądzonej. Jeżeli osoba, której zarzut zasiedzenia, został uwzględniony, chce uzyskać tytuł skuteczny erga omnes, musi wszcząć postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia.

Podsumowując, w ocenie Sądu Skarb Państwa nabył z dniem 2 maja 1980 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) w K., składającej się z działek (...) zaznaczonych na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. K.

Postanowienie w całości zaskarżyli uczestnicy I. R. i O. R. W wywiedzionej apelacji zarzucili:

- naruszenie art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 1.10.1990 w zw. z art. 336 k.c., poprzez ich błędną wykładnię i bezpodstawne przyjęcie, że władanie Skarbu Państwa nad nieruchomością poprzedników prawnych uczestników miało charakter samoistny i prowadziło do zasiedzenia, podczas gdy prawidłowa wykładnia tych przepisów winna prowadzić do wniosków, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa nie było władaniem w charakterze właściciela tylko władaniem za właściciela oraz że do zasiedzenia wystarczył okres 20 lat posiadania w złej wierze;
- naruszenie przepisów dekretu z 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego, dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych, poprzez ich niezastosowanie do oceny charakteru prawnego władania przedmiotową nieruchomością przez Skarb Państwa po zakończeniu II W. Światowej;
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez bezpodstawne przyjęcie, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa miało charakter samoistnego posiadania podczas gdy działanie to polegało na podejmowaniu czynności zarządczych, co odpowiada prawnej definicji dzierżenia;
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez bezpodstawne przyjęcie że samoistne posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa prowadzące do zasiedzenia trwało od 1 stycznia 1960 r. 1 stycznia 1980 r., podczas gdy prawidłowa ocena materiału dowodowego nie pozwalała na stwierdzenie, że wykonywanie zarządu przez Skarb Państwa uległo z datą początkową tego terminu przekształceniu w samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia ponieważ termin ten został przyjęty przez wnioskodawcę w sposób całkowicie arbitralny i dowolny;
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez bezpodstawne przyjęcie, że właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mieli możliwość dochodzenia roszczenia windykacyjnego w zakresie powyższej nieruchomości przed 1980 rokiem, tj. przed upływem przyjętego przez Sąd terminu zasiedzenia, podczas gdy w okresie PRL w stosunku do określonych roszczeń doszło zawieszenia wymiaru sprawiedliwości, w terminologii przyjętej w orzecznictwie Sądu Najwyższego a tym samym doszło do zawieszenia biegu zasiedzenia zwłaszcza mając na uwadze, że właściciele nieruchomości i ich poprzednicy prawni przebywali w Izraelu, tj. państwie, z którym PRL zerwało stosunki dyplomatyczne w 1968 i notoryjnym jest, że jakiegokolwiek relacje międzypaństwowe i między obywatelami nie istniały aż do 1989 r.;
- naruszenie art. 233 k.p.c. w związku z art. 243² k.p.c. oraz art. 216 § 1 k.p.c. oraz art. 327¹ § 1 k.p.c., polegające na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów, w zakresie oceny przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów dotyczących zarządzania nieruchomością, nie dokonanie oceny materiału dowodowego w zakresie dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę we wniosku oraz w piśmie

procesowym z dnia 9 listopada 2023 r., a także nieuwzględnienie oceny tych dokumentów, wskazujących na zarządzanie nieruchomością przez Skarb Państwa, w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia. Wobec powyższego skarżący wniesli o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i oddalenie wniosku oraz obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania za obie instancje.

Wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(...) S.A. z siedzibą w L. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od uczestników I. R. i O. R. na rzecz (...) S.A. zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Uczestnik Gmina K. wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od uczestnika ad. 1 oraz od uczestników ad. 3 i ad. 4 zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Uzasadnienie prawne

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia co do wszystkich faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy - istotnych z punktu widzenia właściwych do zastosowania w tym przypadku norm prawa materialnego. Jedynie sprostowania wymaga wynikająca z pisemnego uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nieścisłość, o ile Sąd Rejonowy stwierdził, że nieruchomość objęta księgą hipoteczną " (...)" stanowi współwłasność R. B., R. C., R. C., R. C. S., R. K., R. L., R. R., U. Ł. Prawidłowo należało ustalić, że nieruchomość ta stanowiła współwłasność ww. osób, a prawo to było na ich rzecz ujawnione we wskazanej księdze hipotecznej. Jest tak dlatego, że osoby te już nie żyją, co także wynika z niekwestionowanych w postępowaniu apelacyjnym ustaleń Sądu pierwszej instancji - co do następców prawnych byłych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości.

Skoro ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji były prawidłowe, to Sąd Okręgowy przyjął je w całości za własne. Przeszkodą ku temu nie były zarzuty apelacji - oznaczone tiretami nr 3,4,5,6. Pierwsze trzy z nich, chociaż odwoływały się do formuły sprzeczności ustaleń Sądu z zebrany materiał dowodowy, to w istocie miały charakter materialnoprawny, bo nie zwalczały dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny wiarygodności i mocy dowodów oraz dokonanych na tej podstawie ustaleń co do faktów, a jedynie negowały prawidłowość wnioskowania przez Sąd pierwszej instancji o samoistnym posiadaniu nieruchomości przez Skarb Państwa - z ustalonego uprzednio faktycznego władania tą nieruchomością. W tym miejscu jedynie przypomnieć należy, że posiadanie chociaż jest stanem faktycznym, to biorąc pod uwagę jego charakter - z rozróżnieniem na posiadanie samoistne i zależne, ewentualnie dzierżenie - ma ono

i drugi wymiar, bo samoistość posiadania stanowi jednocześnie przesłankę natury prawnej (p. postanowienie SN z dnia 18 września 2003 r., I CK 74/02). Zatem weryfikacja jej istnienia bądź nie istnienia, tj. kwalifikacja władania rzeczą - w płaszczyźnie posiadania samoistnego, bądź zależnego, każdorazowo musi odbywać się w kontekście ustalonych faktów - istotnych z punktu widzenia normatywnych cech posiadania samoistnego. Z tych względów samo władanie nieruchomością i jej posiadanie, co do zasady jest faktem podlegającym dowodzeniu przez stronę postępowania i ustaleniu przez sąd, natomiast już sama identyfikacja charakteru tego posiadania (samoistnego/zależnego), względnie dzierżenia, stanowi już tylko i wyłącznie efekt prawnomaterialnej oceny samego władania - z punktu widzenia ustawowych przesłanek definiujących ten stan - stosowanie do art. 336 k.c. oraz art. 338 k.c. Z tych względów te trzy ww. zarzuty apelacji (tiret nr 3, 4, 5) w istocie sprowadzały się wyeksponowania wadliwego zastosowania przepisów prawa materialnego, polegającego na tzw. błędzie w subsumcji, co wyraża się tym, iż stan faktyczny ustalony w sprawie błędnie uznano za odpowiadający stanowi hipotetycznemu przewidzianemu w normie prawnej albo, że ustalonego stanu faktycznego błędnie nie "podciągnięto" pod hipotezę określonej normy prawnej (p. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2001 r., sygn. I CKN 102/99).

Nie był zasadny zarzut oznaczony tiretem 6, skoro z treści pisemnego uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wprost wynika, że Sąd Rejonowy w szczególności ustalił, iż: "Skarb Państwa przydziałał oraz wynajmował lokale znajdujące się w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości. Pobierał pożytki w postaci czynszów za lokale, które wynajmował. Sprawował również zarząd i administrację budynkiem." Jako podstawę takich ustaleń Sąd pierwszej instancji wskazał na dokumentację ilustrującą te czynności (k.1188). Niezależnie od tego, ten analizowany obecnie zarzut apelacji, o ile eksponuje brak zakwalifikowania przez Sąd Rejonowy tych niespornie wykazanych czynności faktycznych i prawnych w stosunku do przedmiotowej nieruchomości - jako czynności jedynie ze sfery zarządu nieruchomością, nabiera także wymiaru materalnoprawnego, bo jedynie wpisuje się w "oś" ukształtowanego w niniejszym postępowaniu pomiędzy wnioskodawcą, a skarżącymi uczestnikami sporu co do zakwalifikowania stanu władania przedmiotową nieruchomością - w kategorii samoistnego posiadania (jak przyjmował to wnioskodawca i co podzielił także Sąd R.) bądź jedynie w kategorii sprawowania zarządu (jak przyjmowali to skarżący uczestnicy).

Nie były natomiast prawidłowe wnioski jakie wyprowadził Sąd Rejonowy, dochodząc do przekonania, że całość ustalonych aktów władania przez Skarb Państwa przedmiotową nieruchomością (w przyjętym do zasiedzenia okresie czasu, tj. w latach 1960-1980) stanowiła posiadanie samoistne w rozumieniu art. 336 k.c., prowadząc tym samym do jej zasiedzenia. W ocenie Sądu Okręgowego nie było podstaw faktycznych i prawnych uzasadniających tezę, jakoby Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości - w rozumieniu art. 336 k.c. i to przez okres czasu potrzebny do zasiedzenia. Zatem trafne co do zasady okazały się zarzuty apelacji, zarówno te dotyczące wprost naruszenia prawa materialnego (oznaczone tiretem nr 1 i 2), jak i te pozostałe (oznaczone tiretem 3,4,5 oraz częściowo - 6), skoro, te

ostatnie, jak zostało już wyjaśnione, w istocie miały charakter materialnoprawny, gdyż zwalczały prawidłowość zakwalifikowania przez Sąd Rejonowy stanu władania przez Skarb Państwa Przedmiotową nieruchomością jako posiadania samoistnego.

Rozważenie podstaw zasiedzenia każdorazowo wymaga odniesienia retrospektywnie zrekonstruowanych faktów do mających do nich zastosowanie właściwych podstaw prawa materialnego, a tym samym przypisanie im odpowiedniego znaczenia i wyprowadzenia ostatecznych wniosków, co do tego, czy, kiedy i na czyją rzecz nastąpił skutek w postaci nabycia prawa własności do rzeczy poprzez jej zasiedzenie, co do którego stwierdzenie ma przecież charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny. Pamiętać trzeba i o tym, że zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia prawa własności do rzeczy, skutkiem, którego pozostaje odjęcie prawa własności do tej rzeczy jej dotychczasowemu właścicielowi. W związku z tym, skoro prawo własności jest chronione nie tylko na gruncie prawa cywilnego, ale także i w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, to tym bardziej wykładnia przesłanek prowadzących do zasiedzenia powinna mieć bardzo ścisły, czytelny i weryfikowalny charakter, a zatem wszelkie ewentualne wątpliwości w zakresie prawnomaterialnej oceny określonych faktów winny być rozstrzygane na korzyść właściciela będącej przedmiotem wniosku o zasiedzenie nieruchomości.

Zasadnicze znaczenie dla prawidłowego rozpoznania tej sprawy miała prawnomaterialna ocena charakteru władania przez wnioskodawcę nieruchomością stanowiąca przedmiot zasiedzenia. W związku z tym chodziło o udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy było to posiadanie samoistne, czy posiadanie zależne, względnie - tylko dzierżenie.

Zgłoszone w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego sprowadzały się nie tylko do błędów w zakresie subsumpcji (w rozumieniu już wyżej przez Sąd Okręgowy wyjaśnionym), ale przede wszystkim do wadliwości samej wykładni przepisów prawa materialnego, które w procesie subsumpcji brały udział. Z kolei treść uzasadnienia zaskarżonego postanowienia zdaje się potwierdzać tezę, że Sąd pierwszej instancji w sposób co najmniej niepełny (tym samym nieprawidłowy) - jak na potrzeby determinowane specyfiką stanu faktycznego niniejszego postępowania (weryfikacja charakteru władania nieruchomością przez Skarb Państwa), przedstawił to, co wynika z treści art. 336 k.c., dla prawidłowej identyfikacji charakteru stanu faktycznego władania nieruchomością, zważywszy w szczególności i na to, że władającym był Skarb Państwa, a władztwo sprawował w określonych realiach, wyznaczonych sferą ustawowo przypisanych mu praw i obowiązków względem tej nieruchomości, innymi słowy - w określonym celu.

Wobec tego, w pierwszej kolejności należało przedstawić pełną i prawidłową wykładnię przepisu art. 336 k.c. w zw. z art. 172 k.c., ze szczególnym uwzględnieniem kryteriów identyfikacji stanu faktycznego władania nieruchomością przez Skarb Państwa, co istotne, mającą oparcie w ukształtowanym w sposób trwały orzecznictwie.

Stosownie do treści art. 336 k.c., posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak

właściciel. Za Sądem Najwyższym (p.m.in. uchwała SN w składzie 7 sędziów z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07) przypomnieć należy, że godnie przyjmuje się, że posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (corpus possessionis) oraz woli władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Pierwszy z tych elementów występuje, wtedy gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy bowiem sama możliwość korzystania z niej. O możliwości korzystania z rzeczy można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet ją zniszczyć. Zakres potencjalnego korzystania z rzeczy jest najszerszy przy posiadaniu samoistnym i odpowiada ono wówczas treści prawa własności. Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje faktyczny stosunek do rzeczy jako własną, z reguły nieograniczoną sferę dyspozycji. Przeważa przy tym obiektywne ujmowanie elementu animi, w którym o władaniu rzeczą jak właściciel albo inny uprawniony decyduje ocena otoczenia posiadającego. Nie można oczywiście pominąć w tej ocenie rzeczywistej woli władającego. Jednak podkreślenia wymaga to, że rzeczywista wola posiadacza, która decyduje o charakterze posiadania, wynika z manifestowanych na zewnątrz, w szczególności względem właściciela i innych osób aktów władania rzeczą, które w ocenie osób trzecich stanowią przejaw właścicielskiego zachowania. Istotne jest zatem, postrzeganie posiadacza przez otoczenie jako właściciela. (p. także postanowienie SN z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 1/11).

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy - właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, żeby zachować prawo własności do niej, ale posiadacz który pragnie nieruchomości zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w sposób widoczny (dostrzegalny) dla otoczenia manifestować swoje władztwo quasi-właścicielskie nad nią (p. postanowienie SN z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13).

Innymi słowy, o tym czy posiadanie ma charakter samoistny rozstrzyga stan woli posiadacza i sposób jej uzewnętrznienia. Zatem posiadacz, który wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać nieruchomość tak jak właściciel i taką wolę manifestuje (uzewnętrznia w sposób widoczny dla otoczenia) jest jej posiadaczem samoistnym. Sama świadomość posiadacza nie wpływa na przesłanki nabycia własności przez zasiedzenie, a jedynie może wpływać na ocenę jego dobrej lub złej wiary. (p. także postanowienie SN z dnia 8 maja 2015 r., III CSK 323/14).

Jeśli chodzi o dzierżenie, to zgodnie z art. 338 k.c., a wcześniej - z art. 297 Prawa rzeczowego, różniło i różni się ono od posiadania tym, że dzierżyciel nie miał (nie ma) woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz sprawował (sprawuje) 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 - odpowiadało władaniu wykonywanemu przez właściciela nieruchomości, nie wyłącza możliwości przyjęcia przez sąd, że wnioskodawca był jedynie dzierżycielem rzeczy (p. postanowienie SN z dnia 27 listopada 2020 r., III CSK 184/18; postanowienie SN z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 124/10)

Kolejne zagadnienie, które należało rozważyć na potrzeby rozpoznania tej sprawy, a które zupełnie uszło uwadze Sądu pierwszej instancji, ale samemu wnioskodawcy, to możliwy sposób wykazania stanu władania mającego cechy posiadania samoistnego, w tym ze szczególnym uwzględnieniem władania przez Skarb Państwa i to z wzięciem pod uwagę ówczesnej sfery praw i obowiązków ustawowo przypisanych Skarbowi Państwa - w stosunku do zabudowanych nieruchomości, jak i celu jakiemu takie rozwiązane miało służyć, ale także i oceny znaczenia sposobu objęcia tych nieruchomości we władanie przez Skarb Państwa - dla wnioskowania o charakterze posiadania.

W pierwszej kolejności nie można pomijać tego, że zasadniczym ułatwieniem dla wykazania stanu posiadania samoistnego (w rozumieniu art. 336 k.c.) jest skorzystanie z domniemania z 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.

Domniemanie przewidziane przez art. 339 k.c., tak samo jak domniemanie przewidziane przez 298 pr. rzecz., ma wzruszalny charakter, a zatem istnieje możliwość prowadzenia dowodów zmierzających do wykazania okoliczności przeciwnych niż objęte treścią domniemania. Jeżeli wyniki postępowania dowodowego pozwalają przyjąć, że władanie nieruchomością przez podmiot (na rzecz którego - zgodnie z wnioskiem - miałoby nastąpić zasiedzenie) było jedynie władaniem za nieobecnego właściciela, nie zaś w swoim imieniu i na swoją rzecz, to dochodzi do skutecznego obalenia domniemania z art. 339 k.c. (p. także postanowienie SN z dnia 27 listopada 2020 r., III CSK 184/18).

Sytuacja staje się bardziej złożona, o ile dotyczy weryfikacji charakteru władania przez Skarb Państwa. Kwalifikacja władania nieruchomością przez Skarb Państwa jako posiadania samoistnego stanowiącego przesłankę zasiedzenia nieruchomości nie jest uzależniona od okoliczności uzyskania przez Skarb Państwa władania rzeczą (w ramach imperium, czy dominium), lecz wyłącznie od sposobu władania rzeczą. Podlega

więc ocenie w kontekście przesłanek określonych w art. 336 k.c., czyli fizycznego władztwa na rzeczą i woli władania rzeczą dla siebie (p. uchwała SN z dnia 26.10.2007 r., III CZP 30/07; postanowienie SN z dnia 7 października 2011 r., II CSK 17/11).

Oczywiście nie można tracić z pola widzenia i tego, że dla weryfikacji charakteru władania nie bez znaczenia mogą pozostawać dwa możliwe sposoby "dojścia" do stanu posiadania samoistnego przez podmiot na rzecz którego zasiedzenie zgodnie z żądaniem wniosku miałyby nastąpić. Może do tego dojść już tylko na skutek nabycia posiadania samoistnego od poprzedniego posiadacza nieruchomości i fakt ten, w wyniku jedynie utrwalenia tego stanu (tj. "utrzymania się" go) nabierze wówczas znaczenia dla oceny charakteru władania nieruchomością w czasie potrzebnym do zasiedzenia. Nie jest to jednak jedyna formuła uzyskania stanu posiadania samoistnego, bo ten może powstać także na skutek przekształcenia uprzednio istniejącego stanu władania (mającego postać dzierżenia bądź posiadania zależnego) - w posiadanie samoistne, co jest możliwe tylko wówczas, kiedy podmiot na rzecz którego zasiedzenie miałyby nastąpić manifestuje w sposób zauważalny dla otoczenia faktyczne władanie i wolę władania nieruchomością dla siebie i to przez okres czasu potrzeby do zasiedzenia. Innymi słowy, stwierdzenie, że wnioskodawca od objęcia nieruchomości w faktyczne władanie nie był jej posiadaczem samoistnym nie wyklucza możliwości późniejszej zmiany charakteru władania tą nieruchomością z dzierżenia, czy posiadania zależnego - w posiadanie samoistne. Zatem z tej perspektywy same okoliczności uzyskania władania nieruchomością przez Skarb Państwa, w szczególności w ramach sprawowania władztwa publicznego, nie eliminują jeszcze tego, by na skutek przekształcenia tego władania - poprzez manifestowanie faktycznego władania i woli władania dla siebie, władanie Skarbu Państwa stało się posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia (p. postanowienie SN z dnia 17 grudnia 1999 r., III CKN 9/99; postanowienie z dnia 29 września 2004 r., II CK 550/03; uchwała SN z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07).

W wypadku badania charakteru władania rzeczą przez Skarb Państwa powstaje kwestia metody ustalenia elementu woli władania rzeczą przez ten podmiot dla siebie jak właściciel. Skoro, jak zostało już wyżej wyjaśnione, zamiar posiadania rzeczy przez posiadacza można wykazać jedynie pośrednio przez analizę zewnętrznych zachowań posiadacza wobec znajdującej się w jego faktycznym władaniu rzeczy, to w wypadku Skarbu Państwa metoda ta może zawodzić, albowiem niekiedy władanie cudzą rzeczą przez Skarb Państwa w rzeczywistości nie ma - choć jego zachowania odpowiadają treści władania rzeczą przez właściciela - charakteru posiadania w rozumieniu prawa cywilnego, a stanowi jedynie dzierżenie, skoro wszystkie akty władania wyczerpują jedynie sprawowanie zarządu nieruchomością. Tym samym o charakterze władania nieruchomością przez Skarb Państwa - czy jest to posiadanie samoistne, czy dzierżenie - może nie przesądzać ocena zewnętrznych form władania nieruchomością, lecz analiza podstawy prawnej tego władania, która wskazuje, że Skarb Państwa włada nieruchomością jedynie w imieniu właściciela lub posiadacza, a zatem bez zamiaru posiadania nieruchomości dla siebie. (p.m.in. postanowienie SN z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 124/10; postanowienie z dnia 26 marca 2010 r., III CSK

174/09; postanowienie SN z dnia 27 listopada 2020 r., III CSK 184/18).

W uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z dnia 26 października 2007 r. - III CZP 30/07 Sąd Najwyższy wprost wskazał, przypadki, co do których w orzecznictwie sądowym nie budzi wątpliwości, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa nie stanowiło posiadania samoistnego w rozumieniu prawa cywilnego, a tym samym nie mogło prowadzić do zasiedzenia, gdyż było to władanie nieruchomością za właściciela lub posiadacza, a nie władanie "w charakterze właściciela", wyjaśniając, że chodzi o władanie przez Skarb Państwa nieruchomością w związku z wykonywaniem zarządu państwowego na podstawie określonych przepisów, w szczególności: dekretu z dnia 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego (Dz. Pr. RP Nr 21, poz. 87 z późn. zm.), dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237 z późn. zm.) 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 (Dz. U. Nr 37, poz. 222). Przykłady te znalazły potwierdzenie także w innych orzeczeniach (p.m.in. postanowienie SN z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 124/10), co świadczy także o trwale ukształtowanej i konsekwentnie prezentowanej linii orzeczniczej w tym zakresie. Stąd zasadnym był ten zarzut apelacji, który sprowadzał się do dość wybiórczego, wręcz selektywnego, a przez to nieprawidłowego odczytania przez Sąd Rejonowy treści wyżej przywołanej uchwały składu 7 sędziów - III CZP 30/07. Sąd Najwyższy stwierdził, że w wymienionych wypadkach władanie nieruchomością przez Skarb Państwa, mimo że odpowiadało treścią faktycznemu władaniu nieruchomością przez właściciela lub posiadacza, nie było posiadaniem samoistnym (p. uchwały Sądu Najwyższego; Izby Cywilnej z dnia 24 maja 1956 r., z uzupełnieniem wprowadzonym uchwałą z dnia 6 października 1956 r., 1 C0 9/56, siedmiu sędziów z dnia 8 grudnia 1987 r., III CZP 47/87, OSNC 1988, nr 7-8, poz. 91, z dnia 18 listopada 1992 r., III CZP 133/92, OSP 1993, nr 7-8, poz. 153). Zatem raz jeszcze podkreślić należy, że o charakterze władania nieruchomością przez Skarb Państwa - czy było to posiadanie, czy dzierżenie - nie przesądza jeszcze ocena zewnętrznych form władania nieruchomością, lecz dopiero 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 (p. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2010 r., III CSK 174/09, niepubl.). Z kolei w postanowieniu z dnia 3 grudnia 2014 r. (III CSK 329/13) 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. W ocenie Sądu Najwyższego te unormowania wskazują jednoznacznie na władanie Skarbu Państwa charakterystyczne dla reżimu prawnego publicznej gospodarki lokalami, a więc noszące cechy zarządu sprawowanego za właściciela. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 27 listopada 2020 r., III CSK 184/18 Sąd Najwyższy, odwołując się także do postanowienia z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 1/11 oraz do postanowienia z dnia 6 października 2016 r., IV CSK 759/15, wskazał na względy systemowe związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa po drugiej wojnie światowej, 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 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237 z późn. 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 wyjaśnił, 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, 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. W związku z tym Sąd Najwyższy zwrócił uwagę i na to, że Skarb Państwa zabezpieczał 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). 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. Także w postanowieniu z dnia 3 grudnia 2014 r. - III CSK 329/13 Sąd Najwyższy uznał, że wykonywanie przez wnioskodawcę (Skarb Państwa) remontów budynku znajdującego na spornej nieruchomości nie może być poczytywane za przejaw woli zmiany charakteru władania tą nieruchomością - w kierunku posiadania samoistnego. Także w postanowieniu z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 531/14 Sąd Najwyższy podkreślił, że wiele czynności podejmowanych przez Skarb Państwa jako zarządcę może pokrywać się z czynnościami Skarbu Państwa realizowanymi w charakterze właściciela. Wówczas ustalenie charakteru władztwa: czy stanowi ono posiadanie samoistne (konieczne do zasiedzenia), czy też nie, może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy we władanie. Jeżeli zatem wszystkie czynności, na które powołuje się wnioskodawca, a zatem remonty, wydawanie decyzji w przedmiocie najmu lokali, zawieranie umów najmu znajdowały oparcie w obowiązujących wówczas przepisach, to wykluczyć należy to, by tak manifestowane władanie Skarbu Państwa miało charakter posiadania samoistnego. Ponadto jeśli chodzi o znaczenie wpisu hipoteki przymusowej - na zabezpieczenie wierzytelności Skarbu Państwa - wobec właścicieli, o zwrot środków pieniężnych wydatkowanych na remonty i konserwacje budynków, to 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 (p. postanowienie z dnia 20 grudnia 2019 r., III CSK 158/19). Wreszcie w tym szeroko przywołanym przez Sąd Okręgowy uzasadnieniu postanowienia z dnia 27 listopada 2020 r. - III CSK 184/18, Sąd Najwyższy podkreślił i to, że 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 mającego prowadzić do zasiedzenia. Jeżeli zatem po upływie okresu przewidzianego do zasiedzenia będzie istniał stan władania nieruchomością za właściciela (dzierżenie), to będzie to jedynie swego rodzaju kontynuacja (potwierdzenie) stanu istniejącego w okresie przewidzianym do zasiedzenia.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy i analizując władanie przedmiotową nieruchomością według tak wyjaśnionych kryteriów, wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, nie było podstaw faktycznych i prawnych do zakwalifikowania tego, w okresie potrzebnym do zasiedzenia, jako posiadania samoistnego - w rozumieniu art. 336 k.c. W tym miejscu wyjaśnić należy, że ten stan władania należało rozważyć w kresie poczynawszy od 1 maja 1960 r., bo chociaż sąd w sprawie o zasiedzenie nie jest związany

datą zasiedzenia wskazaną we wniosku (a tym samym i datą początkową), to rozpoznając żądanie winien pozostawać w granicach przedmiotowych wniosku. Te z kolei wyznaczają fakty wskazane w jego uzasadnieniu. Innymi słowy, skoro sam wnioskodawca twierdził o władaniu przedmiotową nieruchomością poczynając od 1 maja 1960 r., a tym samym nie wskazywał na władanie nią przez Skarb Państwa przed tą datą, to nie sposób było nie poprzestać na rozważeniu stanu władania przedmiotową nieruchomością tylko w określonych przez samego wnioskodawcę granicach czasowych, a więc poczynając od tej ww. daty.

Samo władanie przez Skarb Państwa przedmiotową nieruchomością w okresie wskazywanym przez wnioskodawcę do zasiedzenia (1 maja 1960 r. - 1 maja 1980 r.) było bezsporne. Ten stan mógł stanowić wystarczającą - co do samej zasady - podstawę domniemania posiadania samoistnego z art. 339 k.c. - na rzecz Skarbu Państwa, ale domniemanie to zostało skutecznie wzruszone. Nie ulega żadnej wątpliwości to, że Skarb Państwa w całym analizowanym do zasiedzenia okresie faktycznie władał przedmiotową nieruchomością nie w imieniu własnym, a za właścicieli nieruchomości, albowiem te wszystkie czynności, które wykonywał w stosunku do nieruchomości wpisywały się jedynie w sprawowanie zarządu nieruchomością, a tym samym nie stanowiły o manifestacji władania i woli władania na zewnątrz, w tym także w stosunku do właścicieli. Kluczowe znaczenie dla takiego wnioskowania miało przeanalizowanie nie tylko samego sposobu wykonywania władania przedmiotową nieruchomością przez Skarb Państwa - przez pryzmat realizacji i możliwości realizacji konkretnych czynności, innym słowy - w obliczu zewnętrznych form władania, ale co najistotniejsze, także z uwzględnieniem tego, czy i w oparciu o jakie podstawy prawne to władanie było wykonywane, w szczególności, czy wpisywało się jedynie w ustawowo wykreowaną i powierzoną Skarbowi Państwa sferę praw i obowiązków. Oczywiście pozostawał wniosek, że Skarb Państwa nie stał się posiadaczem przedmiotowej nieruchomości na skutek jego przeniesienia przez poprzedniego posiadacza, czy posiadaczy, natomiast uzyskał władanie przedmiotową nieruchomością na skutek faktycznego powierzenia jej zarządu, co niewątpliwie przybrało wymiar władztwa publicznego i to abstrahując od tego, że był to zarząd powierzony faktycznie, a więc bez wydania skonkretyzowanej indywidualnej decyzji dotyczącej przedmiotowej nieruchomości. Niewątpliwie podstawą takiego wnioskowania było Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 października 1946 r. o wprowadzeniu publicznej gospodarki lokalami w miastach K. i C. (Dz. U. z 1946 r. Nr 64, poz. 358), do którego to aktu trafnie odwołują się także skarżący. Skoro z treści jego § 1 wprost wynikało, że "w miastach K. i C. województwa (...) wprowadza się w całości publiczną gospodarkę lokalami", to oczywiście pozostawał wniosek, że tą regulacją objęto także i przedmiotową nieruchomość - jako zabudowaną budynkiem wielolokalowym. Biorąc pod uwagę całość niespornie ustalonych faktów, nie ulega żadnej wątpliwości i to, że nie tylko nie potwierdzały one tego, że doszło do przekształcenia tego rodzaju władztwa publicznego we władanie nieruchomością mające cechy posiadania samoistnego, ale wręcz przeciwnie te fakty jedynie potwierdzały to, że Skarb Państwa przez cały okres wskazywany do zasiedzenia władał nieruchomością jedynie za kogo innego, a nie we własnym imieniu i z wolą władania dla siebie. Taka konstatacja znajduje pełne oparcie w tym, że wszystkie wykazane w toku rozpoznania sprawy fakty ilustrujące stan władania

przedmiotową nieruchomością, jak trafnie określił to z resztą sam Sąd Rejonowy - wyczerpujące "sprawowanie zarządu i administrowanie budynkiem", tj. wydawanie decyzji o przydziale lokali poszczególnym osobom, sporządzanie protokołów zdawczo - odbiorczych, zawieranie umów najmu, zbieranie czynszu od najemców, przeprowadzanie bieżących napraw i drobnych remontów, w istocie stanowiło tylko i wyłącznie wykonywanie praw i obowiązków przysługujących Skarbowi Państwa na podstawie aktów prawnych, kreujących najogólniej nową rzeczywistość w ówczesnych warunkach ustrojowo politycznych - dotyczącą nieruchomości zabudowanych budynkami wielomieszkaniowymi. Chodzi o te akty prawne, do których w przywołanych już wyżej orzeczeniach odwoływał się także Sąd Najwyższy, dochodząc konsekwentnie do analogicznych wniosków, co istotne w bardzo zbliżonych stanach faktycznych - do tego będącego przedmiotem niniejszego postępowania. Jednak przede wszystkim należy wyjść od tych aktów prawnych, na które trafnie od samego początku postępowania poprzedzającego wydanie zaskarżonego postanowienia wskazywali uczestnicy (skarżący), tj. od: Dekretu z dnia 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu (Dz. U. z 1946 r. Nr 4, poz. 27); ww. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 października 1946 r. o wprowadzeniu publicznej gospodarki lokalami w miastach K. i C. (Dz. U. z 1946 r. Nr 64, poz. 358); Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. z 1962 r. Nr 38, poz. 237 z późn. zm.); art. 70 ustawy z dnia 30 października 1959 r. - Prawo Lokalowe (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227 z p.zm.); art. 25 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 z p.zm.); Rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków niestanowiących własności jednostek gospodarczych (Dz. U. Nr 37, poz. 222). (...) tak określonych zadań Skarbu Państwa w zakresie publicznej gospodarki lokalami na terenie K., w tym i lokalami na przedmiotowej nieruchomości niewątpliwie służyło utworzenie przez Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w K.: Zarządzeniem z dnia 20 sierpnia 1950 r. Zarządu (...) (k.87-88) oraz Zarządzeniem z dnia 22 marca 1951 r. - przedsiębiorstw państwowego Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w K. (Zarządzenie - k.89-91), które - jak twierdził sam wnioskodawca (czego nie kwestionowali uczestnicy - skarżący) - decyzją Urzędu Wojewódzkiego w K. z dnia 23 stycznia 1975 r. zostało wykreślone z Rejestru Przedsiębiorstw i w to miejsce wpisano (...) Przedsiębiorstwo (...). Wobec tego nie było żadnych wątpliwości co do tego, że Skarb Państwa władał przedmiotową nieruchomością na podstawie tych aktów prawnych, czyniąc to jedynie w granicach praw i obowiązków z nich wynikających. Stąd tak uzewnętrzniane akty takiego władania nieruchomością zabudowaną budynkiem wielolokalowym nie mogły oznaczać manifestowania władania i woli władania w imieniu własnym, a jedynie władania za kogo innego, w imię realizacji ustawowych, czy wynikających z aktów prawnych niższego rzędu, zadań sprawowania publicznej gospodarki lokalami, która de facto praktycznie istniała do roku 1989. W tak zidentyfikowane - co do podstaw (źródeł prawa) oraz zważywszy na wynikające z nich przedmiotowe granice - faktyczne władanie, w sposób oczywisty wpisywało się wykonywanie klasycznych czynności zarządu przedmiotową nieruchomością, jak chociażby wydawanie

decyzji lokalowych, sporządzanie protokołów zdawczo - odbiorczych lokali, czy zbieranie czynszu. Wreszcie kolejną podstawę prawną, w oparciu o którą Skarb Państwa władał przedmiotową nieruchomością, ale nie jak posiadacz samoistny, a jedynie dzierżyciel były przepisy ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1959 r. Nr 27, poz. 166), bo te, po pierwsze miały zastosowanie do tych budynków, które stanowiły własność osób fizycznych lub prawnych, co do których wprowadzono publiczną gospodarkę lokalami (art. 1), a po drugie - stanowiły podstawę do ingerowania organu gospodarki mieszkaniowej w sferę praw tych właścicieli, którzy z powodu nieobecności lub z innych przyczyn zaniechali remontów wielomieszkaniowych budynków objętych szczególnym trybem najmu (art. 3), po trzecie stanowiły podstawę uzyskania zabezpieczenia hipotecznego i dochodzenia od właścicieli lokali wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu poniesionych przez organ gospodarki mieszkaniowej kosztów prac remontowo-budowlanych, łącznie z możliwością ich umorzenia (art. 9, art. 13). Wniosku tego nie zmienia i to, że jak wynika z niespornych ustaleń faktycznych, w tym konkretnym przypadku Skarb Państwa ograniczył do minimum swoją aktywność w zakresie prac remontowych na przedmiotowej nieruchomości, podejmując jedynie stosunkowo drobne, czy wręcz minimalnie konieczne prace związane z zabezpieczeniem budynku przed dalszą degradacją, co znajduje pewne potwierdzenie w analizie zapisów dokumentacji dołączonej do wniosku (k.99-103), chociaż w większości dotyczą one czynności przeglądu oraz prac typu naprawa dachu, czy malowanie klatki schodowej - wykonanych już po roku 1980. Natomiast to, że pewne prace remontowe, czy konserwacyjne na przedmiotowej nieruchomości musiały być jednak wykonywane przez organy gospodarki lokalowej - także w okresie wskazanym do zasiedzenia, potwierdził dowód z opinii biegłego, skoro doszedł do wniosku, że budynek jednak w dalszym ciągu istnieje. Znamienne jest to, że sam wnioskodawca nie był w stanie nawet przedstawić twierdzeń co do faktów ilustrujących w sposób skonkretyzowany podejmowane na nieruchomości prace remontowe - w tym okresie, który wskazywał do zasiedzenia. Skoro biegły aktualnie istniejący stan budynku określił jako nadający się do kapitalnego remontu, to wskazuje to tylko na to, że aktywność inwestycyjna organów gospodarki lokalowej na nieruchomości miała zdecydowanie minimalny wymiar i wpisywała się jedynie w istotę sprawowania zarządu cudzą nieruchomością, w powszechnie znanym ujęciu dotyczącym analogicznych nieruchomości na terenie K. Zatem ten bardzo niski poziom zaangażowania inwestycyjnego Skarbu Państwa na tej nieruchomości z jednej strony wpisywał się tylko i wyłącznie w wypełnianie obowiązku ustawowego w zakresie utrzymania nieruchomości i to w bardzo minimalnym, wręcz symbolicznym wymiarze (o czym świadczy jej aktualny stan), a z drugiej jedynie dodatkowo wzmacniał przekonanie, że Skarb Państwa nie władał i nie miał woli władania tą nieruchomością w imieniu własnym oraz dla siebie i to nie tylko w okresie wskazywanym do zasiedzenia, ale także w późniejszych latach, co istotne także po roku 1989. W związku z tym warto raz jeszcze podkreślić, że skoro władanie przedmiotową nieruchomością przez Skarb Państwa - w zakresie realizacji nawet tych drobnych prac naprawczych w budynku będącego jej częścią składową, wpisywało się jedynie w realizację obowiązku wynikającego z ww. ustawy z dnia 22 kwietnia

1959 r. o remontach i odbudowie, to nie pozwalało uznać tego władania za posiadanie samoistne, a jedynie za dzierżenie (p. przywołane już wyżej postanowienie SN z dnia 27 listopada 2020 r., III CSK 184/18).

Wniosku tego także nie zmienia i to (co także znajduje potwierdzenie w przywołanym już przez Sąd Okręgowy orzecznictwie), że Skarb Państwa nie występował o wpis hipoteki przymusowej na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zwrotu kosztów poniesionych na remoncie budynku. Jest tak dlatego, że złożenie wniosku o wpis takiej hipoteki nie jest jedyną okolicznością wskazującą na charakter władztwa nad nieruchomością (p. także postanowienie SN z dnia 20 grudnia 2019 r., III CSK 158/19).

Wytlumaczenie takiego stanu, tj. brak inicjatywy w zakresie uzyskania zabezpieczenia hipotecznego wydaje się być dość oczywiste. Musiały to być tak drobne i prawdopodobne niskonakładowe prace, skoro sam Skarb Państwa nawet ich nie dokładnie nie inwentaryzował i nie przywiązywał do nich większej - także ekonomicznie - wagi. W przeciwnym razie, obiektywnie rzecz pojmując musiałby wykazać zupełnie inną postawę, w ramach właściwie pojmowanej dbałości o interes publiczny.

Reasumując, nie ulega żadnej wątpliwości to, że przedmiotowa nieruchomość została faktycznie przejęta w zarząd jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa w związku z wprowadzeniem publicznej gospodarki lokalami. Nie ma znaczenia to, że było to przejęcie faktyczne, a więc bez uprzedniego wydania w tym zakresie skonkretyzowanych rozstrzygnięć w przewidzianej prawem formie. Istotne jest bowiem to, że wszystkie czynności, na które powoływał się wnioskodawca, a zatem sporządzanie protokołów zdawczo - odbiorczych, wydawanie decyzji w przedmiocie najmu lokali, zawieranie umów najmu lokali, zbieranie czynszu z najmu lokali, prace naprawcze i remontowe, miały swe źródło w przywołanych już wyżej obowiązujących wówczas przepisach. Właśnie z tej przyczyny stanowiły jedynie o wykonywaniu zarządu przedmiotową nieruchomością, co oznaczało, że tak realizowane władanie stanowiło dzierżenie - w rozumieniu art. 338 k.c. a nie posiadanie samoistne - w rozumieniu art. 336 k.c. To ostatnie mogłoby mieć miejsce jedynie wówczas, kiedy Skarb Państwa wykonywałby praktycznie te same czynności, czyli pokrywałyby się one z tymi ww., ale nie miałyby one żadnego ustawowego oparcia w przywołanych podstawach, bo jedynie w takiej sytuacji te akty władania mogłyby być uznane za posiadanie samoistne. Innymi słowy, chodzi o sytuację, w której bezprzedmiotowym byłoby sięganie po to dodatkowe kryterium identyfikacji charakteru władania, a więc oprócz samej oceny zewnętrznych form władania - także po analizę podstawy prawnej tego władania, z przyczyn już wyczerpująco przez Sąd Okręgowy wyjaśnionych. Z tych wszystkich przyczyn doszło do skutecznego wzruszenia domniemania posiadania samoistnego Skarbu Państwa, co do przedmiotowej nieruchomości w okresie czasu przewidzianym do zasiedzenia - w rozumieniu art. 339 k.c. To oznacza, że brak było zasadniczej ustawowej przesłanki zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa, wynikającej z art. 172 k.c., tj. posiadania samoistnego w rozumieniu art. 336 k.c. Zatem właściwe oparcie znalazły zarzuty naruszenia prawa materialnego zgłoszone w apelacji, w tym zakresie w jakim dotyczyły prawidłowości przypisania przez Sąd pierwszej instancji samoistnego posiadania Skarbowi Państwa. W konsekwencji odmiennej oceny w tym zakresie dokonanej przez Sąd Okręgowy bezprzedmiotowe stało się rozważanie zasadności tej części zarzutów naruszenia prawa

materialnego, które sprowadzały się do zanegowania zasadności wyeliminowania przez Sąd Rejonowy stanu zawieszenia biegu terminu zasiedzenia. Skoro brak było posiadania samoistnego, to już z tej tylko przyczyny nie rozpoczął swojego biegu ustawy termin zasiedzenia, czyli czas samoistnego posiadania, którego upływ jest konieczny do zasiedzenia. Z tej tylko przyczyny rozważanie zawieszenia biegu tego terminu nie miało już żadnego znaczenia dla rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w pkt 1 sentencji.

Konsekwencją zmiany zaskarżonego postanowienia co do merytorycznego rozstrzygnięcia była także jego zmiana w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, która znajduje uzasadnienie, co do zasady w art. 520 § 3 k.p.c., a co do wysokości w § 2 pkt 7, § 5 pkt 1 Rozp. Min. Spr. z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. 2015 poz. 1800 z późn. zm.). Przyjąć należało, że uczestnikom I. R. i O. R. należy się zwrot kosztów zastępstwa procesowego jednego ustanowionego przez nich pełnomocnika procesowego, co oznaczało, że jest to kwota 5400 zł, a z racji jej podzielności, na rzecz każdego z ww. uczestników należało zasądzić po 2700 zł z tytułu kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł co do zasady na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., a co do wysokości na podstawie § 2 pkt 7, § 5 pkt 1, § 10 ust. 1 pkt 1 Rozp. Min. Spr. z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. 2015 poz. 1800 z późn. zm.), przyjmując analogiczne założenie jw. - co do kosztu jednego ustanowionego przez obu uczestników pełnomocnika procesowego, uwzględniając także poniesioną przez nich opłatę sądową od apelacji i dokonując podziału tak zidentyfikowanych kosztów w łącznej kwocie 4700 zł (2700 zł + 2000 zł) na dwóch uczestników (po 2350 zł).