

Sygn. akt II Ca 954/15

POSTANOWIENIE

Dnia 6 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: ***SSO Rafał Adamczyk***

Sędziowie: ***SSO Barbara Dziewięcka***

SSR (del.) Anna Pniewska (spr.)

Protokolant: st. prot. sąd. Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 listopada 2015 r. w Kielcach

sprawy z wniosku Gminy O.

z udziałem Skarbu Państwa - Starosty (...), A. D., H. G., R. M., J. M. (1), D. M. i M. M.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika R. M.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim

z dnia 30 lipca 2014 r., sygn. akt I Ns 698/13

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Ostrowcu Świętokrzyskim, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO Barbara Dziewięcka SSO Rafał Adamczyk SSR (del.) Anna Pniewska

Sygn. akt II Ca 954/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2012 roku Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 826/10 stwierdził, że Gmina O. nabyła przez zasiedzenie z dniem 15 czerwca 2007 roku własność nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...), powiat (...), województwo (...), składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 0,1212 ha, oznaczonych nr (...) i (...), przedstawionej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej z dnia 19 sierpnia 2009 roku, wydanej przez Starostwo Powiatowe w O., (...) oraz na mapie zgodnej z oryginałem przechowywanym w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w O. i przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 22 marca 1971 roku pod numerem ewidencyjnym (...), nie mającej urządzonej księgi wieczystej ani zbioru złożonych dokumentów (pkt I.) i orzekł, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt II.) (k. 146-146v).

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość objęta wnioskiem, składająca się z działek: nr (...) o powierzchni 0,0331 ha oraz nr (...) o powierzchni 0,0881 ha, położona w O. przy ul. (...), nie mająca urządzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów, aż do 1977 r. znajdowała się w samoistnym posiadaniu J. M. (2). Pierwotnie działki nr (...) stanowiły

jedną działkę o nr (...), którą posiadała samoistnie J. M. (2). Następnie nieruchomości ta weszła wraz z sąsiednimi działkami nr (...) w skład działek o nr (...). J. M. (2) nie dysponowała dokumentem własności do nieruchomości objętej wnioskiem, zaś jej posiadanie uzyskała po swoich rodzicach – D.. W dniu 11 czerwca 1971 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w O. wydało decyzję nr (...) o lokalizacji szczegółowej magazynu meblowego, która miała stanowić podstawę do wywłaszczenia nieruchomości położonych na terenie oznaczonym literami: A, B, C, D, E i F na mapie sporządzonej przez Miejską Pracownię Geodezyjną w O. w dniu 22 marca 1971 r. Teren oznaczony na mapie literą A obejmował rejon ulicy (...), w tym przedmiotową nieruchomość. W okresie od 17 lutego 1971 r. do 11 lutego 1975 r. Skarb Państwa wykupił działki nr (...), położone w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, która wobec nieuregulowania stanu prawnego nie została ostatecznie wywłaszczona. Pomimo tego, na tej nieruchomości powstał sklep meblowy. Pismem z dnia 04 grudnia 1975 r. Przedsiębiorstwo Handlu (...) w K. udzieliło odpowiedzi na pismo J. M. (2) z dnia 2 grudnia 1975 r., odnośnie „należności za działkę zajęta pod budowę magazynu”. W dniu 14 czerwca 1977 r. w ewidencji gruntów jako posiadacz nieruchomości objętej wnioskiem (wówczas działki nr (...)) został wpisany Skarb Państwa, zaś jako osoba władająca gruntem odnośnie działki nr (...) kolejno – Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Handlu (...), Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Handlu (...) w K., PHU, (...) w K. i (...) w K., zaś odnośnie działki nr (...) – (...) O. ul. (...). W dniu 29 grudnia 1989 r. Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Handlu (...) w K. uległo podziałowi na mniejsze przedsiębiorstwa, co doprowadziło do powstania m. in. Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego w O., które objęło w posiadanie przedmiotową nieruchomość. Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe w O. w dniu 27 maja 1990 r. stało się jednostką komunalną, której organem założycielskim był Prezydent Miasta O., a następnie uległo likwidacji. W dniu 29 stycznia 2010 r. Gmina O. zawarła z A. B. umowę najmu nieruchomości objętej wnioskiem.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy stosownie do treści art. 172 k.c. przyjął, że wymagany okres zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości objętej w posiadanie samoistne przez Skarb Państwa w złej wierze rozpoczął bieg w dniu 14 czerwca 1977 roku z chwilą wpisu do ewidencji gruntów, a później biegł na rzecz następcy - Gminie O., której to posiadanie zostało przekazane i nie zostało przerwane (k. 148-150v).

Na skutek apelacji uczestnika R. M. Sąd Okręgowy w Kielcach postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2013 roku wydanym w sprawie sygn. akt II Ca 260/13 uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Ostrowcu Świętokrzyskim, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (k. 246).

Sąd Okręgowy wskazał, że ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny znajdował odzwierciedlenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, jednak nie był on kompletny. Sąd Okręgowy wskazał, że przeprowadzone przed Sądem I instancji dowody nie pozwalają na poczynienie dodatkowych ustaleń, które umożliwiłyby merytoryczne odniesienie się do zarzutów apelacji dotyczących naruszenia prawa materialnego, w szczególności brak było ustaleń oraz wywodów co do tego, czy i jakim zakresie wydawane decyzje administracyjne dotyczyły objętych wnioskiem nieruchomości. Co więcej, Sąd II instancji stwierdził, iż nie wiadomo było na jakiej podstawie Sąd I instancji doszedł do konkluzji o samoistnym posiadaniu objętych wnioskiem nieruchomości przez cały okres wymagany do zasiedzenia, gdyż nie zostało ustalone także, w jaki sposób przedsiębiorstwa państwowe korzystały z nieruchomości, w jaki konkretnie sposób nastąpiło objęcie nieruchomości przez Gminę i na czym polegało posiadanie przez Gminę. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na odmienne przeznaczenie obu działek objętych wnioskiem ponosząc, że o ile kształt i opis działki nr (...) w ewidencji gruntów zdaje się wskazywać, że była ona wykorzystywana jako droga, o tyle nie sposób było w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ustalić, czy tak było w istocie i ewentualnie, kto z drogi korzystał. Z kolei sposób użytkowania działki nr (...) Sąd II instancji uznał za całkowicie niewiadomy. Zdaniem Sądu Okręgowego, wątpliwości powyższe potęgowane były zestawieniem treści decyzji Urzędu Miejskiego w O. Św. z dnia 9 września 1986 r. (k. 6) z zapisami rejestrze gruntów (k. 24-25), gdyż decyzja dotyczy ustalenia wysokości opłaty za nieruchomość oddaną w zarząd Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Handlu (...) w K., a wskazana nieruchomość miała mieć powierzchnię 5068 m² więc tożsamą z działką nr (...), której część miała stanowić działką nr (...) i uznał za wysoce wątpliwe, że decyzja obejmowała również część nieruchomości oznaczoną aktualnie nr (...).

W konkluzji powyższych rozważań Sąd Okręgowy stwierdził, że brak ustalenia faktycznego sposobu wykorzystania obu działek gruntu przez cały okres niezbędny do zasiedzenia przy jednoczesnym niedostatku identyfikacji nieruchomości objętych decyzjami administracyjnymi, szczególnie w zakresie procesu komunalizacji, nie pozwalał na ocenę zasadności zarzutów obrazu art. 172 § 2 k.c. oraz art. 176 § 1 k.c. i wobec nierozpoznania sprawy co do istoty, Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone postanowienie, wskazując, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy ustali, w jaki sposób poprzednik prawny wnioskodawcy, a następnie wnioskodawca korzystali z obu działek gruntu przez okres wymagany do zasiedzenia, wyjaśni kwestię przeniesienia posiadania na rzecz wnioskodawcy. Sąd II instancji wskazał także, że o ile uczestnicy postępowania nie zaoferują nowych dowodów, bądź dowody te okażą się niewystarczające, Sąd I instancji rozważy przeprowadzenie oględzin nieruchomości, dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu należytej identyfikacji działek i rozbieżności w ich oznaczaniu, a także dowód z przesłuchania uczestników (k. 246-249).

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, postanowieniem z dnia 30 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim stwierdził, że Gmina O. nabyła przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2002 roku własność nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...), powiat (...), województwo (...), składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 0,1212 ha, oznaczonych nr (...) i (...), przedstawionej na wyrysie z mapy ewidencyjnej z dnia 19 sierpnia 2009 roku, wydanej przez Starostwo Powiatowe w O., (...) oraz na mapie zgodnej z oryginałem przechowywanym w (...) Ośrodku (...) w O. i przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 22 marca 1971 roku pod numerem ewidencyjnym (...), nie mającej urządzonej księgi wieczystej ani zbioru złożonych dokumentów (pkt I.); nakazał pobranie od wnioskodawcy Gminy O. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim) kwotę 562,59 zł tytułem zwrotu tymczasowo poniesionych wydatków (pkt. II) i orzekł, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt. III) (k. 524).

Sąd Rejonowy ustalił ponownie następujący stan faktyczny:

Działki (...) o łącznej powierzchni 0,1212 ha wraz z działką (...) o powierzchni 0,4236 ha wchodziły w skład nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) oznaczonej pierwotnie jako działka o numerze (...). Początkowo samoistnym posiadaczem tejże nieruchomości był T. D., a po jego śmierci w 1938 roku objęła ją w samoistne posiadanie jego córka J. M. (2), która od tej daty nieprzerwanie nieruchomością tą posiadała płacąc od niej podatki i wykorzystując ją rolniczo. W 1962 roku J. M. (2) przedmiotową nieruchomość na podstawie ustnej umowy darowizny przekazała w prezencie ślubnym swojemu synowi A. M. i jego żonie H. G.. Od momentu otrzymania działek nr (...) od J. M. (2), tj. od roku 1962, A. M. i jego żona H. G. – w tym w dacie 4 listopada 1971 roku – grunt ten wykorzystywali rolniczo. Obie działki stanowiły łąkę, z której zbierano siano. Działki te były częścią gospodarstwa rolnego prowadzonego na działce (...). A. M. i jego żona H. G. byli – na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej – współwłaścicielami nieruchomości rolnej położonej w O. przy ul. (...) o powierzchni 0,4236 ha oznaczonej jako działka (...).

Nieprawomocnym postanowieniem z dnia 16 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 1366/11 stwierdził, że H. G. z domu Ł. córka S. i W. i A. M. syn E. i J. stali się z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971 roku współwłaścicielami na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej nieruchomości gruntowej położonej w O. przy ulicy (...), powiat (...), województwo (...) składającej się z działek gruntu o numerach (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,1212 ha, przedstawionej na wypisie i wyrysie z mapy ewidencyjnej Starostwa Powiatowego w O. z dnia 11 października 2013 roku numer (...), dla której nie ma założonej księgi wieczystej ani zbioru złożonych dokumentów -bez obowiązku spłat.

Skarb Państwa był właścicielem nieruchomości sąsiadujących z działkami (...) tj. działek o numerach (...) powierzchni 0,0786 ha, 21/6 o powierzchni 0, (...), 21/7 o powierzchni 0,0635 ha i 22/2 o powierzchni 0,1980 ha, objętych księgą wieczystą nr (...) oraz działek o numerach (...) o powierzchni 0,015 ha i 22/1 o powierzchni 0,0128 ha, dla których urządzono księgę wieczystą o numerze (...). Działki o numerach (...) wraz z działką (...) weszły w skład nieruchomości

oznaczonej jako działka (...) o łącznej powierzchni 0,5068 ha, zaś działki o numerach (...) w skład nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o łącznej powierzchni 0,0610 ha.

W dniu 11 czerwca 1971r. zapadła decyzja Prezydium Miejskiej Rady Narodowej (...) znak (...) o lokalizacji szczegółowej magazynu meblowego na terenie oznaczonym na załączonej do decyzji mapie literami A-B-C-D-E-F-A, który obejmował działki o numerach: (...) Skarb Państwa przejął w faktyczne władanie działki o numerach (...) wiosną 1972 roku, kiedy to powstał na tym terenie magazyn meblowy. Budynek tego magazynu był zlokalizowany na działkach o numerach (...), zaś działka o numerze (...) wraz z pozostałymi działkami objętymi decyzją lokalizacyjną stanowiła teren niezbędny do korzystania z magazynu meblowego i tworzyła z nimi całość gospodarczą. Działki o numerach (...) wchodzące w skład działki nr (...) stanowiły drogę dojazdową do pozostałych działek, których dotyczyła decyzja lokalizacyjna i razem z nimi stanowiły jedną całość służącą do prowadzenia utworzonego tam magazynu meblowego. W tym samym czasie co magazyn meblowy powstało ogrodzenie, obejmujące działki (...) oraz działkę (...). Ogrodzenie to biegło wzdłuż granicy między działkami nr (...) odgradzając je. Poza terenem zagrodzonym tym ogrodzeniem znajdowały się działki nr (...).

W imieniu Skarbu Państwa działalność na przedmiotowej nieruchomości prowadziło Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Handlu (...) w K., które w 1980 roku zmieniło swą nazwę na Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Handlu (...) w K.. Od dnia 9 września 1986 roku (...) w K. uiszczало opłatę roczną od pozostającej w jego zarządzie nieruchomości składającej się m.in. z działki nr (...). Opłata ta nie była pobierana od działki nr (...).

Z dniem 31 grudnia 1989 roku (...) w K. zakończyło swą działalność i na jego bazie utworzone zostało m.in. Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe w O., które przejęło mienie (...) w K. znajdujące się na terenie O., w tym posiadanie działek nr (...), na których również prowadziło działalność polegającą m.in. na detalicznym obrocie rynkowym artykułami nieżywnościowymi i żywnościowymi. Działka (...) w dalszym ciągu stanowiła drogę dojazdową.

(...) w K., (...) w K. oraz PHU w O. były przedsiębiorstwami państwowymi. Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe w O. z dniem 27 maja 1990 roku stało się jednostką komunalną, której organem założycielskim był Prezydent Miasta O., a następnie uległo ono likwidacji.

Z dniem 5 grudnia 1990 roku PHU w O. Św. nabyło prawo wieczystego użytkowania gruntu położonego w O. Św., a będącego w jego dotychczasowym zarządzie oznaczonego jako działki (...) wraz z własnością budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem położonych na tych działkach mianowicie magazynem meblowym. W jego faktycznym użytkowaniu pozostawały także działki (...) stanowiące całość gospodarczą z działkami o numerach (...). Z kolei na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 19 listopada 1991 roku Gmina O. Św. Nabyła z mocy prawa, nieodpłatnie własność mienia ogólnonarodowego w tym m.in. własność nieruchomości oznaczonych jako działki (...) o łącznej powierzchni 4466 m kw. Gmina O. Św. i weszła jednocześnie w posiadanie działek (...), które w dalszym ciągu wykorzystywane były zgodnie z decyzją o lokalizacji szczegółowej magazynu meblowego z dnia 11 czerwca 1971 roku.

W dniu 29 stycznia 2010 roku Gmina O. zawarła umowę najmu z A. B. obejmującą grunt stanowiący w ewidencji gruntów działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,1212 ha. Umowa była zawarta na okres od 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku. Natomiast działki o numerach (...) A. B. zostały oddane w wieczyste użytkowanie.

Od momentu wybudowania pawilonu meblowego małżonkowie M. utracili posiadanie nieruchomości oznaczonych jako działki (...) i posiadanie to nigdy nie zostało im przywrócone.

Sąd Rejonowy uznał powyższy stan faktyczny za bezsporny i wskazał uzasadniając ziszczenie się przesłanek z art. 172 k.c., na art. 336 k.c., który stanowi, że posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel, a stan posiadania współtworzą element fizycznego władania rzeczą oraz element intelektualny zamiaru władania rzeczą dla siebie. Posiadanie według kodeksu cywilnego jest szczególnym, pozostającym pod ochroną prawa stanem faktycznym, który polega na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Sąd I instancji podkreślał, że efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy (nieruchomości) nie jest konieczną przesłanką posiadania bowiem nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy lecz sama możliwość

takiego korzystania (S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, wydanie 3 zmienione, Warszawa 2001, str. 458, teza 1 do art. 336 k.c.).

W przekonaniu Sądu I instancji dowody zgromadzone w niniejszej sprawie pozwoliły na ustalenie w sposób nie budzący wątpliwości, że samoistnym posiadaczem nieruchomości oznaczonej jako działki (...) był najpierw Skarb Państwa, a później Gmina O.. Obie działki zgodnie z decyzją o lokalizacji szczegółowej magazynu meblowego były wykorzystane pod działalność tego magazynu, który z kolei służył do prowadzenia działalności przez przedsiębiorstwo państwowe o nazwie Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Handlu (...) w K.. Sąd I instancji uznał, że niewątpliwym jest w świetle dowodów zebranych w sprawie (wypis i wyrysy z ewidencji gruntów k. 8), że sam budynek magazynu meblowego nie był posadowiony ani na działce (...) ani (...). Jednakże w jego ocenie, w świetle zasad doświadczenia życiowego trudno wyobrazić sobie działalność takiego magazynu ograniczoną jedynie do granic samego budynku bez możliwości korzystania z bezpośrednio przyległego do niego terenu (działka (...)) czy też dojazdu do niego (działka (...)). W tej sytuacji Sąd Rejonowy stwierdził, że brak w sprawie dowodów na przyjęcie, że działki (...) nie były wykorzystywane do działalności związanej z prowadzeniem tego magazynu meblowego, a skoro zaś uczestnicy A. D., J. M. (1), R. M. i H. G. na taką okoliczność się powołują winni ją udowodnić, zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c.

Sąd I instancji uznał za zasadne wskazania uczestników, że posiadanie wykonywane przez przedsiębiorstwa państwowe nie miało charakteru samoistnego, ale zależne, a jednocześnie, że przedsiębiorstwo państwowe działało w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, a więc to Skarb Państwa był właścicielem lub posiadaczem samoistnym danego mienia zgodnie z zasadą jedności mienia ogólnonarodowego. Skarb Państwa był bowiem beneficjentem działań podejmowanych przez przedsiębiorstwa państwowe, które prowadziły do nabycia prawa w wyniku zasiedzenia (porównaj uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2009 roku w sprawie III CZP 70/09, OSNC 2010/5/64).

Sąd Rejonowy wyjaśniał, że Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Handlu (...) w K. zmieniło swą nazwę na Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Handlu (...) w K., ale nadal było przedsiębiorstwem państwowym i nadal w jego zarządzie pozostawała m.in. nieruchomość oznaczona jako działki (...). Po zakończeniu jego działalności utworzono kilka innych przedsiębiorstw państwowych, w tym Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe w O., które przejęło w zarząd mienie (...) w K. znajdujące się na terenie O., w tym działki (...) i nadal wykorzystywało je do prowadzenia działalności. W związku z wejściem w życie w dniu 27 maja 1990 roku ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę o pracownikach samorządowych z dnia 10 maja 1990 r. (Dz.U.1990.32.191) mienie ogólnonarodowe państwowe należące do rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego, przedsiębiorstw państwowych, dla których organy określone w pkt 1 pełniły funkcję organu założycielskiego, zakładów i innych jednostek organizacyjnych podporządkowanych organom określonym w pkt 1 stało się w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy z mocy prawa mieniem właściwych gmin (art. 5 ust. 1), zaś przedsiębiorstwa państwowe, dla których funkcję organu założycielskiego pełniły terenowe organy administracji państwowej określone w art. 5 ust. 1-3, stały się przedsiębiorstwami komunalnymi, zachowując osobowość prawną (art. 8 ust. 1). Zatem, z mocy samego prawa Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe w O. stało się przedsiębiorstwem komunalnym, a w skład jego środków trwałych wchodził magazyn meblowy położony przy ul. (...) (wykaz środków trwałych k. 331–333). Po jego likwidacji z dniem 3 lipca 1991 roku całe jego mienie zostało przejęte przez Gminę O..

Sąd Rejonowy uznał, że okoliczność, iż w dokumentacji związanej z przekazywaniem poszczególnych składników mienia przedsiębiorstwom państwowym, czy później komunalnym, a wreszcie Gminie O. Św. nie są ujęte działki (...) wynika z faktu, że ani Skarbowi Państwa, ani Gminie O. Św. nie przysługiwało do tej nieruchomości prawo własności. Posiadanie jest jednakże stanem faktycznym, a nie prawnym i skoro okoliczności posiadania tych działek przez cały okres tj. od wiosny 1972 roku do chwili obecnej nie zmieniły się, nie sposób uznać, by którykolwiek z tych podmiotów w jakimkolwiek czasie utracił ich samoistne posiadanie. Nie wnika to z żadnych dowodów zgromadzonych w toku postępowania. W konsekwencji Sąd I instancji stwierdził, że wykazane zostało następstwo prawne wnioskodawczyni w zakresie samoistnego posiadania przez nią nieruchomości oznaczonej jako działki (...). Najpierw bowiem nieruchomość ta była w samoistnym posiadaniu Skarbu Państwa (w zarządzenie przedsiębiorstwa państwowego), później od 1 lutego 1989 roku jej posiadaczem samoistnym było przedsiębiorstwo państwowe w K.,

następnie przedsiębiorstwo państwowe PHU w O. Św., które z dniem 27 maja 1990 roku stało się przedsiębiorstwem komunalnym, a po jego likwidacji w dniu 3 lipca 1991 roku posiadanie to zaczęła wykonywać samoistnie Gmina O..

Sąd Rejonowy podkreślił, że poprzedni posiadacze przedmiotowej nieruchomości respektowali fakt, że faktyczne władztwo nad działkami (...) sprawuje Skarb Państwa i posiadanie przez kolejne podmioty przez nikogo i niczym nie było ono zakłócone. W szczególności zakłóceniem takim nie było skierowanie przez J. M. (2) do Przedsiębiorstwa Handlu (...) w K. w dniu 2 grudnia 1975 roku pisma dotyczące należności za działkę zajęta pod budowę magazynu w O. Św. Pismo to nie jest bowiem czynnością, o której mowa w art. 123 k.c.

Sąd I instancji wskazał, że datę początkową, od której należy liczyć objęcie przedmiotowej nieruchomości w samoistne posiadanie poprzednika wnioskodawcy należy określić od chwili posadowienia magazynu meblowego, ogrodzenia nieruchomości oznaczonej jako działka (...), w skład której wchodziła m.in. działka (...) i wyodrębnienia na działce (...) ciągu komunikacyjnego – drogi dojazdowej do pawilonu meblowego, tj. od wiosny 1972 roku. Od tego bowiem momentu posiadanie to zostało zmanifestowane na zewnątrz, a poprzedni posiadacze nieruchomości posiadanie swe utracili. Ponieważ jednak nie można było ustalić konkretnej daty wejścia w posiadanie tej nieruchomości, choć niewątpliwym jest, że nastąpiło to właśnie wiosną 1972 roku, okres zasiedzenia należy liczyć najpóźniej od końca tego roku kalendarzowego, a więc od grudnia 1972 roku. Nadto posiadanie Skarbu Państwa było posiadaniem w złej wierze i zgodnie z art. 172 k.c. według właściwego przepisu międzyczasowego ustawy nowelizacyjnej (art. 9) wymagało upływu lat 30 –tu.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł uczestnik R. M., który zaskarżył postanowienie z dnia 30 lipca 2014 roku w punkcie I., zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia oraz niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych w sprawie. Nadto, zarzucił naruszenie prawa materialnego, a w szczególności art.172 § 2 k.c. i art. 176 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i art. 5 k.c. przez ich błędną wykładnię i zastosowanie, art.233 k.p.c. w zw. z art.13 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz art. 386 § 6 k.p.c. w zw. 328 §2 k.p.c. i art.13 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie i/lub nie odniesienie się wszystkich wskazań sądu II instancji co do dalszego postępowania, wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji z 23.04.2013 r., a w szczególności dotyczących ewentualnych oględzin nieruchomości, w świetle podnoszonego błędu w ustaleniach faktycznych.

W uzasadnieniu podnoszono, że Sąd I instancji błędnie przyjął, iż działka nr (...) stanowiła teren niezbędny do korzystania z magazynu meblowego i tworzyła z nim całość gospodarczą, a działka nr (...) stanowiła drogę dojazdową do magazynu meblowego, podczas gdy z umowy najmu zawartej przez Gminę z dnia 20.01.2010 r. wynika, że przedmiotowe działki były wykorzystywane jako tereny zielone. Natomiast działka o nr (...) nigdy nie mogła być wykorzystywana jako droga dojazdowa, gdyż jak dowodzi tego mapa przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w operacie geodezyjnym nr (...), obrazująca ogrodzenie terenu magazynu meblowego, działka ta pozostawała poza ogrodzeniem i nie mogła stanowić drogi z uwagi na usytuowanie wjazdu na nieruchomość, który znajduje się od strony ul. (...) przez cały czas. Nadto nie stoi na przeszkodzie, aby działalność magazynu meblowego odbywała się tak jak się odbywa się teraz bez wykorzystania przedmiotowych działek. W ocenie skarżącego, gdyby Sąd Rejonowy zastosował się do wskazówek zawartych w uzasadnieniu Sądu II instancji i dokonał oględzin nieruchomości określiłby sposób wykorzystania działek.

Ponadto uczestnik nie zgadzał się z twierdzeniem Sądu Rejonowego, że Skarb Państwa mógł przekazywać w zarząd (przenosić posiadanie) podmiotom, w tym również Gminie O., z czym zdaniem uczestnika, wiąże się niemożność doliczenia okresu posiadania przez jej poprzednika prawnego – Skarb Państwa, gdyż brak takiego dowodu przekazania oznacza brak przeniesienia posiadania przedmiotowych działek, a co za tym idzie samowolne objęcie ich w posiadanie, co oznacza zerwanie ciągłości posiadania.

R. M. kwestionował także samoistność posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa, gdyż w jego ocenie Skarb Państwa sprawował tylko czasowy zarząd lub użytkował czasowo bezumownie nieruchomości, ponieważ nie ma dowodu bezpośrednio wskazującego na oddanie w zarząd (...)/ (...) w K. działki nr (...) oraz działki nr (...) Wydziałowi Drogowemu (...) w O.. Zatem w ocenie skarżącego, Skarb Państwa był posiadaczem zależnym, które nie mogło

przekształcić się w posiadanie samoistne, a to z kolei nie mogło stanowić podstawy do doliczenia okresu posiadania do posiadania Gminy. Skarb Państwa miał możliwość uregulowania prawa własności przedmiotowych działek z urzędu występując do organu administracji państwowej w trybie uwłaszczenia, w innym przypadku Skarb Państwa winien się był liczyć, iż korzystanie z nieruchomości jest tylko czasowe. Zaniechanie stosowanego działania przez Skarb Państwa i próba samowolnego przekształcenia posiadania zależnego w samoistne stanowiłaby rażące naruszenie zasad współżycia społecznego określonych w art. 5 k.c., a przede wszystkim zasady słuszności i uczciwości oraz konstytucyjnej zasady państwa prawa (por. wyrok SN z 31.05.2006 r., IV CSK 149/05, Lex nr 258681).

Apelujący podnosił też, że realizacja funkcji zasiedzenia nie może uzasadniać „zaskakiwania” podmiotów przeciwko, którym biegnie zasiedzenie w sytuacji, gdy osoba posiadająca czyni to w zakresie zbliżonym do użytkowania (bezterminowe prawo użyczenia) i korzysta z gruntu w sposób odpowiadający temu prawu, właściciel nieruchomości nie musi podejmować żadnych działań zmierzających do zachowania swego prawa.

W przedmiocie zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, to uczestnik stwierdził, że dotyczy ona przede wszystkim raczej jednostronnej oceny dowodów, w tym błędnego uznania, że pismo (...) w K. z 2.05.1975 r. dotyczy należności za działkę, a nie należności za bezumowne użytkowanie.

Uczestnik kwestionował także wskazanie Sądu I instancji, że skoro uczestnicy twierdzili, że działki nie były wykorzystywane do działalności związanej z prowadzeniem magazynu meblowego to zgodnie z regułą określoną w art. 6 k.c. winni to udowodnić, podczas, gdy to na Sądzie ciążył obowiązek wyjaśnienia tej kwestii jak wynika w wytycznych zawartych w uzasadnieniu Sądu Okręgowego w Kielcach wydanego sygn. akt II Ca 260/13.

W konsekwencji apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w części I. polegającej na oddaleniu wniosku Gminy O. w całości jako nieuprawnionego i bezpodstawnego lub uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do Sądu I instancji celem jej ponownego rozpoznania (k. 538-541).

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni Gmina O. wносиła o jej oddalenie i zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego.

Gmina O. wskazywała, że wbrew zarzutom uczestnika, Sąd Rejonowy nie dopuścił się obrazy przepisów postępowania, ani przepisów prawa materialnego. Uzupełniając wywoływy Sądu I instancji odnośnie samoistności posiadania wnioskodawczyni podnosiła, że możliwość dysponowania nieruchomością obejmuje także decyzje co do tego, w jaki sposób nieruchomość będzie wykorzystywana, w tym czy będzie np. odlogowana. Ponadto, samoistne władztwo powinno być – co do zasady – trwałe, lecz posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa lecz na skutek tego – zgodnie z art. 337 k.c. – nie traci posiadania. Jak podkreśla się w judykaturze rezygnacja z faktycznego korzystania z nieruchomości przez samoistnego posiadacza, kiedy nie dopuszcza on aby inne osoby samoistnie z niej korzystały, nie świadczy o utracie samoistnego posiadania, zwłaszcza gdy władanie nie napotyka skutecznego oporu osób trzecich (tu: małż. M. i uczestnicy postępowania), prowadzącego do trwałej utraty władztwa rzeczą (por. postanowienie SN z 17.10.2012 I CSK 51/12 Lex 1293679, uzasadnienie uchwały Izby Cywilnej SN z 26.10.2007r. III CZP 30/07 OSNC 2008/5/43, i postanowienie SN z 6.12.2013r. ICSK 137/13, Lex 1444326 wyrok 18.03.2008r. IV CSK 529/07 Lex 376397, postanowienie SN z 29.09.1999r. (...) 134/98, Lex 142535). Co się zaś tyczy drugiego elementu składowego w postaci woli władania dla siebie, to m.in. w cytowanej wyżej uchwale Sądu Najwyższego z 26.10.2007r. podkreśla się, że przejawia się on w podejmowaniu na rzecz samoistnego posiadacza czynności, wskazujących, manifestujących na zewnątrz, że traktuje on daną rzecz jako sferę swojej nieograniczonej dyspozycji.

Wnioskodawczyni podkreśliła, że decyzją lokalizacyjną Prezydium (...) w O. z dnia 11 czerwca 1971 r. zostały zatwierdzone granice terenu, który obejmował także działki nr (...), co zostało potwierdzone prawomocnym postanowieniem z dnia 5 lutego 2015 r. wydanym w sprawie sygn. II Ca 1154/14 Sądu Okręgowego w Kielcach, którym zmienił zaskarżone przez wnioskodawcę postanowienie w sprawie sygn. akt I Ns 1366/11 i oddalił wniosek uczestnika

R. M. o nabytcie wlasności dzialek nr (...) w trybie art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu wlasności gospodarstw rolnych.

Wnioskodawczyni uznala zarzuty uczestnika dotyczace sposobu uzytkowania dzialek za niezasadne, wskazujac, ze dzialka nr (...) znalazla sie bezspornie w ogrodzeniu terenu. Natomiast dzialka (...) byla droga jak wynika z wpisu w ewidencji gruntow na podstawie przepisow dekretu z dnia 2.02.1955 r. o ewidencji gruntow i (Dz.U. Nr 6, poz. 32) i wykonawczych doń przepisow zarzadzenia Ministra Rolnictwa i (...) (MP Nr 11, poz. 98 z późn. zm.). Zgodnie z ww. przepisami, w ewidencji gruntow podawalo sie osobe wlasciciela, a gdy osoba wlasciciela nie byla znana, tylko wladzajacego gruntem. Za wladzajacego uznawalo sie m.in. posiadacza samoistnego, tj. podmiot faktycznie wladzajacy nieruchomoscia jako wlasciciel (art. 2 ust. 2 dekretu z 1995r. i § 2 ust. 3 i 4 pkt. 1 zarzadzenia z 1969 r.). Zgodnie z § 24 ust. 2 pkt 2 cyt. zarzadzenia z 1969 r., jako wladzajacy ujawniony byl podmiot będacy samoistnym posiadaczem, który nie mógł przedstawic dokumentu wlasności, lub w przypadku niejasności i nieściscłości tych dokumentow, gdy faktyczne wladanie gruntem potwierdzalo wlasciwe prezydium miejskiej rady narodowej. Powyzsza procedura, w jakiej zalożono w latach 60-tych ewidencje gruntow miasta O., pozwala wiec na stwierdzenie, ze wpisy w niej zamieszczone mialy walor dokumentu publicznego (por. art. 8 ust. Dekretu).

Wnioskodawczyni stwierdzila, ze skoro zatem czynności rejestracyjne sluzby geodezyjne – kartograficznej musialy opierac sie na ustaleniach faktycznych, to nie sposob przyjmowac, jakoby wladanie Skarbu Panstwa co do przedmiotowych dzialek gruntu bylo fikcja, gdyz prawidlowo sporzadzony dokument urzedowy korzysta z domniemania prawdziwosci (autentycznosci) oraz z domniemania zgodności z prawda tego, co zostalo w nim urzedowo zaświadczone (por. T. Erecinski, Komentarz do K.p.c. z 1999, s. 457), a strona, która twierdzi, ze zawarte w nim stwierdzenia i poświadczenie uprawnionego podmiotu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z rzeczywistoscia powinna tę okolicznosc udowodnic (art. 252 k.p.c.).

Gmina wskazywala, ze rowniez niezasadnie apelujacy podnosi zarzuty co do sposobu korzystania z dzialki nr (...) (droga okalajaca teren inwestycji) na date wyrokowania przez Sad instancji i date apelacji (2014 r.), a nie na okres 1972 – 2002 – tj. okres biegu terminu zasiedzenia. Fakt nieistnienia bramy w ogrodzeniu od strony dzialki nr (...) nie moze stanowic skutecznej przeslanki rozumowania, ze droga na tej dzialce „w ogole nie mogla byc wykorzystywana do obslugi komunikacyjnej terenu, na którym funkcjonowal pawilon handlowy”. Też ww. decyzji lokalizacyjnej z 1971 r., w ramach której doszlo do podzialu dzialki nr (...) na dwie dzialki nr (...) wskazuje niezbitcie, wieksza z tych dzialek (...) – w ogrodzeniu) miala sluzyc podstawowej inwestycji (pawilon), zaś mniejsza – węższa (...), stworzeniu także z drugiej strony mozliwosci obslugi ruchu pieszego i jezdneho wokół tej inwestycji. Tak wiec, gołoslowne opierajace sie na nieuprawnionych przypuszczeniach są zarzuty apelujacego, ze dzialka nr (...) „stanowi i stanowila prawdopodobnie w przeszlosci zarośnięta trawa, wąską nieruchomosc (...) ściezke”. Zatem koniecznosc przeprowadzenia oględzin nie zachodzila, gdyż zeznania uczestnikow potwierdzaja, ze dzialka stanowi droge.

Wnioskodawczyni podkreślala, ze chybione są rowniez zarzuty apelacji odnośnie braku ciągłości samoistnego posiadania przedmiotowych nieruchomosci przez Skarb Panstwa i wnioskodawce (Gmine) i niemożności doliczenia poszczególnych okresow tego posiadania oraz twierdzenie, iż Skarb Panstwa i Gmina byli posiadaczami zaleznyimi („czasowy zarząd”, „czasowe bezumowne uzytkowanie”). W jej ocenie, nalezy stwierdzic, ze Gmina jest następcą samoistnego posiadacza przedmiotowych dzialek po Skarbie Panstwa i Sad I instancji dokonal w tym zakresie prawidlowych ustalení stanu faktycznego oraz wlasciwie zastosowal art. 176 k.c., dokonujac jego prawidlowej wykladni. Wnioskodawczyni podnosila, ze dokonanie wlasciwej wykladni przepisu art. 176 k.c. w przedmiotowej sprawie nie jest mozliwe bez odniesien do istoty nabycia przez gminy z dniem 27.05.1990 r. – części mienia państwowego wskutek jego komunalizacji. Nie ulega wątpliwosci, ze prawem podmiotowym o wymiernym walorze majatkowym jest także posiadanie. Z uwagi na taki swój charakter posiadanie stanowi skladniki „mienia”, co znajduje potwierdzenie w judykaturze (por. np. postanowienia SN: z 28.04.1999r. ICKN 105/98, OSNC 1999/11/197 i z 1.03.2005r. II CK 499/04, Lex 603411, wyrok SN z 9.03.2004r. I CK 425/03, Lex 599735). Posiadanie jako prawo majatkowe wchodzi wiec sklad „mienia” komunalnego nabytego przez gminy z data 27.05.1990 r. Dowodzi go rowniez art. 44 pkt. 1 w zw. z art. 43 u.s.g. Ten ostatni przepis zawiera ustawowa definicje „mienia komunalnego”, która nota bene koresponduje z jego cywilistyczna definicja, zawarta w art. 44 k.c. Gmina podkreślila, ze szczególnie istotna

w powyższej kwestii jest również uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 29.07.1993r. (III CZP 64/93, Lex 3931). W końcowej części uzasadnienia tej uchwały Sąd Najwyższy potwierdził, iż komunalizacją w trybie art. 5 ust. 1 ustawy - Przepisy wprowadzające u.s.g. na rzecz gmin objęte jest nie tylko prawo własności Skarbu Państwa, ale także przysługujące mu inne prawa majątkowe (tu: samoistne posiadanie) oraz, że tak rozumiane nabycia mienia przez gminy z datą 27.05.1990 r. – ma charakter pochodny. Jest zatem uzależnione od istnienia i charakteru tego mienia po stronie Skarbu Państwa (państwowych osób prawnych). Pochodny charakter tego nabycia skutkuje tym, że gmina staje się *ex lege* – następcą Skarbu Państwa, (por. również wyrok SN z 6.02.2004r. II CK 404/02 Lex 157282). Nie zachodzi konieczność wykazania dokumentem „przekazania przez Skarb Państwa samoistnego posiadania przedmiotowych działek gruntu gminie (wprowadzenia w to posiadanie). Skoro więc przedmiotowe działki gruntu wykazane były – także w dacie 27.05.1990 r. – w ewidencji gruntów jako samoistnie posiadane przez Skarb Państwa, a z ustaleń faktycznych w sprawie nie wynika, aby działki służyły celom wyłączającym ich komunalizację, to stanowi o dostateczny „dowód” następstwa prawnego na linii Skarb Państwa - Gmina w posiadaniu przedmiotowych działek gruntu. Naświetlony wyżej sens przepisu art. 5 ust. 1 ustawy - Przepisy wprowadzające u.s.g., zdaniem Gminy, nie wyklucza konieczności przyjmowania w praktyce orzeczniczej dotyczącej zasiadywania nieruchomości przez gminy i takiej wykładni przepisu art. 176 k.c., wedle której zaliczalność okresu posiadania Skarbu Państwa powinna być przyjmowana – *per analogiam* – wg. reguły wyrażonej w art. 176 § 2 k.c., tj. tak, jak ma to miejsce w przypadku dziedziczenia posiadania. Zaliczalność taka nie wiąże się wówczas z koniecznością udowodnienia „fizycznego” przekazania posiadania, bowiem ciągłość „zaliczanego” posiadania przy spadkobraniu jest następstwem sukcesji generalnej znamionującej dziedziczenie (por. postanowienie SN z 26.04.2013r. II CSK 445/12 Lex 1347836).

Wnioskodawczyni nie zgodziła się także z zarzutem apelacji, że Skarb Państwa samoistnie posiadał przedmiotowe nieruchomości w ramach imperium i że źródłem jego powstania była decyzja administracyjna. Istniejąca w sprawie decyzja administracyjna dotyczyła jedynie ustalenia lokalizacji inwestycji obejmującej dwie przedmiotowe działki gruntu, lecz nie rodziła praw do tego terenu (k. 613-624).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna, o ile zmierzała do uchylenia orzeczenia.

Przede wszystkim wskazać należy, że zarzuty apelacji wskazujące na niewykonanie przez Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy wytycznych Sądu Okręgowego są zasadne w odniesieniu do braku ustalenia faktycznego sposobu wykorzystania działek objętych wnioskiem i zakresu władania nieruchomościami.

W pierwszej kolejności jednakże stwierdzić należy, że uczestnik nie ma racji co do zasady kwestionując możliwość nabycia w drodze zasiedzenia własności nieruchomości przy uwzględnieniu okresów posiadania poprzednika w tym przypadku Skarbu Państwa. Oczywiście w sytuacji braku pewnych ustaleń co do faktycznego władania działkami zarówno przez wnioskodawczynię, jak i Skarb Państwa w szczególności odnośnie działki nr (...), rozważania konkretne są nieco przedwcześnie, tym nie mniej wskazać należy w odniesieniu do wywodów Sądu Rejonowego, które są co do zasady prawidłowe (za wyjątkiem stwierdzenia o posiadaniu zależnym przez przedsiębiorstwa państwowe), że zgodnie z art. 348 zd. 1 k.c. przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Zatem przejście posiadania jest przede wszystkim czynnością faktyczną. Ponadto, wszelkie przypadki uwłaszczenia z mocy ustawy oznaczają przeniesienie posiadania (tak w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 20.01.2015 r., V CSK 26/14 oraz postanowienia SN z dnia 12.02.2015 r., IV CSK 280/14). W rezultacie przejścia posiadania przez kolejne podmioty podpada pod hipotezę normy wynikającej z art. 176 § 1 k.c. Kontynuacja posiadania następujących po sobie posiadaczy i ich posiadanie podlega zaliczeniu, skoro nie budzi wątpliwości następstwo prawne pomiędzy kolejnymi osobami prawnymi władającymi przedmiotowymi nieruchomościami. Nadto przedsiębiorstwa państwowe wykonywały posiadanie mogące doprowadzić do zasiedzenia, jeśli zakres władania odpowiadał pojęciu posiadania właścicielskiego, z tym zastrzeżeniem, że pod rządem art. 128 k.c. ewentualne nabycie takiego prawa następowało do jednolitego funduszu własności państwowej. Skoro podmioty te miały możliwość posiadania to również mogły to posiadanie przenieść na następcę. Pomocą w tym przypadku służy także art. 340 zd. 1 k.c., który statuuje domniemanie ciągłości posiadania.

Odnosnie zarzutu apelującego dotyczącego zawieszenia biegu zasiedzenia, to nie można domniemywać, że przed 1989 rokiem w każdym przypadku właściciel pozbawiony był możliwości ochrony swoich praw, a kwestia ta winna być każdorazowo udowodniona (postanowienie SN z dnia 25.11.2009 r., II CSK, Lex nr 560545; postanowienie SN z dnia 29.04.2010 r., IV CSK 474/09, Lex nr 1129068). Zawieszenia biegu zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa nie stosuje się, jeżeli posiadanie samoistne nie pozostaje w związku z aktem nacjonalizacyjnym albo innym działaniem władczym stanowiącym przeszkodę w wytoczeniu powództwa windykacyjnego, a władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa nawet uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia (postanowienie SN z dnia 21.05.2014 r., II CSK 458/13, Lex nr 1486972). Słusznie również Sąd Rejonowy uznał, że pismo J. M. (2) z 1975 roku nie skutkowało przerwaniem biegu zasiedzenia. Natomiast jako dowód na zależny charakter posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa wbrew domniemaniu wynikającemu z art. 339 k.c. (domniemanie samoistności posiadania), ta okoliczność podlegała ocenie na zasadzie z art. 6 k.c.

Jednakże, aby w ogóle mówić o posiadaniu, jego charakterze i przeniesieniu należy w pierwszej kolejności określić przedmiot, który ma być posiadany, w tym przypadku nieruchomość. Nie chodzi przy tym o numeryczne przyporządkowanie, ale o przypisanie fizycznych cech poprzez określenie rodzaju użytku, sposobu zagospodarowania, użytkowania czyli sposobu wykonywania władztwa nad nieruchomością, które są niezbędne z kolei do określenia czy mamy do czynienia z posiadaniem, a jeśli tak to czym i jakim. Absolutnie nie można się zgodzić ze wskazaniem Sądu Rejonowego, że skoro uczestnicy twierdzą, iż z działek nie korzystano w sposób deklarowany przez wnioskodawczynię, to winni oni to udowodnić zgodnie z regułą ustanowioną w art. 6 k.c. To przede wszystkim wnioskodawca ma wykazać co posiadał i to odpowiednimi ku temu dowodami, o czym będzie mowa jeszcze poniżej. Ponadto mając na względzie, że postępowanie w sprawie o zasiedzenie toczy się w trybie nieprocesowym i zgodnie z art. 610 § 1 k.p.c. w zakresie nieuregulowanym odpowiednio stosuje się do tego postępowania przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku i przedmiotu zapisu windykacyjnego, które z kolei wskazują, że postępowanie to w określonym zakresie toczy się z urzędu na podstawie art. 670 k.p.c. (np. uzasadnienie pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 26 października 1973 r., III CZP 13/73, OSNCP 1974, nr 9, poz. 144), to konstatacja apelującego o niewykonaniu pewnych obowiązków przez Sąd Rejonowy też nie jest pozbawiona zasadności.

W powyższym kontekście stwierdzić należy, że budzą poważne wątpliwości stwierdzenia Sądu I instancji, że Skarb Państwa objął w posiadanie w szczególności działkę nr (...), która stanowiła drogę dojazdową do pozostałych nieruchomości, na których był zlokalizowany magazyn meblowy i razem z tymi nieruchomościami objętymi decyzją o lokalizacji szczegółowej z 1971 roku stanowiła całość gospodarczą. Aktualnie, w świetle dotychczas zgromadzonego materiału dowodowego, należy uznać to wskazanie za dowolne. Sąd Rejonowy swoje przekonanie oparł na danych wynikających ze wspomnianej decyzji, która niewątpliwie obejmowała także działkę nr (...) jak również wpisie w ewidencji gruntów. Tymczasem z treści decyzji nr (...) o lokalizacji szczegółowej magazynu meblowego z 1971 roku wynika, że decyzja ta nie naruszała praw osób trzecich i jej wyłącznym adresatem było tylko Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Handlu (...) w K.. Decyzja ta została wydana na podstawie art. 30 i 31 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 roku o planowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 7, poz. 47) i miała podobny charakter do decyzji o warunkach zabudowy wydanej na podstawie art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 z póź. zm.) lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawanej na podstawie art. 50 ust. 1 wskazanej uprzednio ustawy, która jest wyjątkiem od reguły wydawania decyzji o warunkach zabudowy (tak: Krzysztof Buczyński, Komentarz do art.50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, LexisNexis 2014). Oba wymienione akty nie rodzą praw do terenu oraz nie naruszają praw własności i uprawnień osób trzecich. Decyzja lokalizacyjna jest więc tylko aktem stosowania prawa, ma charakter deklaratoryjny, gdyż organ stwierdza w niej jedynie, czy w świetle powszechnie obowiązującego prawa dopuszczalna jest realizacja danej inwestycji na wskazanym przez inwestora terenie (wyrok NSA w Warszawie z dnia 3.02.2012 r., II OSK 2202/10, Lex nr 1138107). W wymienionych decyzjach organ możliwie szeroko określa warunki inwestowania, które są następnie uściślane w procesie budowlanym. Zatem w drodze analogii można wskazać, że także decyzja o lokalizacji szczegółowej magazynu meblowego nie tylko nie rodziła praw do gruntów nią objętych, ale nie stanowiła też żadnej podstawy do objęcia ich we władanie. Słusznie zatem z jednej strony Sąd Rejonowy wiąże początek biegu zasiedzenia dopiero z faktycznymi

czynnościami na nieruchomościach, które świadczyły o objęciu ich we władanie czyli w tym przypadku m.in. z wybudowaniem ogrodzenia, z drugiej strony – z czym się zgodzić już nie można – upatruje w tej decyzji wpływu na ustalenie charakteru użytkowania działek objętych wnioskiem po zrealizowaniu inwestycji, podczas gdy w decyzji tej nie zostało ustalone przeznaczenie poszczególnych działek (wbrew wskazaniom wnioskodawczyni zawartym w odpowiedzi na pozew). Nawet gdyby tak było, to założenia przyjęte w decyzji lokalizacyjnej mogły się faktycznie różnić od stanu po zrealizowaniu inwestycji. Wobec powyższego decyzja o lokalizacji szczegółowej nie może być wyłącznym dowodem na okoliczność władania i określenia sposobu korzystania z działek.

Natomiast odnośnie wpisu w ewidencji gruntów, to owszem wnioskodawczyni słusznie wskazuje w odpowiedzi na apelację na zasady dokonywania w niej zapisów, z tym, że nie można się już zgodzić z ostateczną zawartą tam konstatacją, że wpis do ewidencji musi potwierdzać niewątpliwy stan faktyczny istniejący na gruncie i co do tego stanu rodzi pewność. Inaczej niż księgi wieczyste ewidencja gruntów i budynków ma tylko charakter informacyjny, a przepisy prawa nie wiążą z nią domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym ani jakiegokolwiek innego skutku materialnoprawnego, co należy do istoty ksiąg wieczystych. Ponieważ księgi wieczyste ograniczają się do użytkowania danych geodezyjnych, a ewidencja gruntów ma tylko charakter informacyjny, to również dane dotyczące położenia nieruchomości czy inne wpisy, dokonywane w dziale I-O ksiąg wieczystych, nie są objęte domniemaniem prawdziwości ani nie są chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. P. Hoffmann, Dane i informacje z ewidencji gruntów i budynków a księgi wieczyste, „Rejent” 2002, nr 5, s. 99-111; S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, Warszawa 2006, s. 36; R. Hycner, Wybrane problemy geodezyjne i prawne w aspekcie uprawnień zawodowych, Katowice 1999, s. 26; R.A. Domański, Czy istnieje możliwość nabycia nieruchomości gruntowej o cechach innych niż te, które wynikają z księgi wieczystej?, „Rejent” 2005, nr 12, s. 39-45). Dlatego przypisywanie jakiejś szczególnej roli zapisom w ewidencji gruntów bez żadnego odniesienia do stanu faktycznego na gruncie odnośnie sposobu korzystania z niego jest również niezasadne.

Tymczasem Kodeks cywilny wiąże możliwość nabycia prawa własności nieruchomości z długoletnim okresem jej samoistnego posiadania. Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (zob. m.in.: wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, Lex nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, Lex nr 54474). Według panującego poglądu doktryny posiadanie samoistne występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako *corpus possessionis* oraz psychicznego elementu *animus rem sibi habendi*, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 768-769; A. Kunicki (w:) System..., s. 830; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 1999, s. 681). Zatem jak wskazano powyżej, pierwotną przesłanką zasiedzenia jest faktyczne władanie rzeczą, a władanie nieruchomością to korzystanie z niej, użytkowanie jej. Z kolei te czynności jako zmanifestowane na zewnątrz przejawy władania świadczą o „woli posiadania” dla siebie (posiadanie samoistne) czy też w inny sposób (posiadanie zależne lub dzierżenie). W związku z powyższym, brak określenia sposobu korzystania z nieruchomości objętych wnioskiem stanowi istotną ułomność, a materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala na dokonanie właściwych ustaleń.

Wskazać należy, że ogrodzenie terenu zazwyczaj jest widowym i pewnym sygnałem objęcia we władanie określonej nieruchomości i zarazem świadczy o chęci władania nią dla siebie. Jednakże interesujące w sprawie ogrodzenie posadowione nie zostało pomiędzy działkami nr (...) jak ustalał Sąd Rejonowy, tylko mniej więcej na ich granicy co zostało przedstawione na mapie przyjętej w 1973 roku do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w operacie geodezyjnym nr 122/115/VI/73 (k. 338), a potwierdzone przez biegłego geodetę M. S. (k. 429). Biorąc pod uwagę, że dokumenty w postaci decyzji Urzędu Miejskiego Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami z dnia 9.09.1986 r. ustalającej opłatę roczną z tytułu zarządu gruntu za cały areal o pow. 0,5068 ha i zarządzenia Wojewody (...) nr (...) i nr (...) z dnia 29 grudnia 1989 roku w sprawie podziału Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Handlu (...) w K. obejmowały działkę nr (...) oraz to, że praktycznie cała działka nr (...) znajdowała się w granicach ogrodzonego

terenu, na którym zlokalizowany został magazyn meblowy uprawdopodobnia wskazania wnioskodawczyni, że obszar ten znajdował się we władaniu przedsiębiorstw państwowych. Skoro jednakże widomo, że bezpośrednio na tej działce budynek magazynu nie powstał, to należało mimo wszystko wyjaśnić w jaki inny sposób korzystano z działki. Sąd nie poczynił ustaleń czy działka nr (...) stanowiła tereny zielone tak jak wskazano w umowie najmu z 2010 roku, czy cały czas takie było przeznaczenie nieruchomości czy też mogła być ona potencjalnie wykorzystana w związku z prowadzoną w magazynie działalnością jak sugeruje wnioskodawczyni w odpowiedzi na apelację.

Natomiast odnośnie działki nr (...) to w sprawie oprócz zapisów w ewidencji gruntów nie zostały przeprowadzone żadne dowody potwierdzające faktyczny stan na gruncie. Oczywiście sposób wykorzystania działki na przestrzeni lat, zarówno jednej jak i drugiej mógł się zmienić, ale zazwyczaj aktualny stan wskazuje na sposób wcześniejszego użytkowania, zagospodarowania. A jeśli sposób użytkowania był zmieniany to ta okoliczność winna również zostać wykazana zgodnie z regułą określoną w art. 6 k.c. jako okoliczność istotna dla rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu Okręgowego, budzi poważne wątpliwości czy działka nr (...) była kiedykolwiek drogą pomimo zapisu widniejącego w ewidencji gruntów, a nawet czy była przeznaczona do takiego wykorzystania. Droga zazwyczaj stanowi pas ziemi nierzadko utwardzony, łączący ze sobą oddalone od siebie miejsca, przeznaczony do poruszania się ludzi i pojazdów. Tymczasem trudno wskazać jakie miejsca droga istniejąca na działce nr (...) miałaby łączyć, czemu ten ciąg komunikacyjnym miałby służyć, skoro dojazd do budynku magazynu jest i był zlokalizowany od strony drogi publicznej tj. od ul. (...). Zauważalne jest w odpowiedzi na apelację, że wnioskodawczyni swoje twierdzenia o charakterze działki opiera tylko i wyłącznie na zapisie z ewidencji gruntów, co jak wskazano powyżej jest dowodem wątpliwym pod tym względem. Słusznie zauważa skarżący, że w umowie najmu z 2010 roku przeznaczono obie działki objęte wnioskiem na zagospodarowanie jako tereny zielone. Zatem równie dobrze działka nr (...) może stanowić teren okalający nieruchomości z magazynem poza ogrodzeniem i nie stanowić nic więcej poza terenem przyległym. Uczestnicy przy pierwszym rozpoznaniu sprawy przez Sąd Rejonowy podnosili, że J. M. (2) użytkowała pozostałą część dawnej działki (...), która nie została zagospodarowana pod inwestycję, aż do ogrodzenia (k. 283v).

Zatem istnieje możliwość, że działka nr (...) nie była użytkowana ani przez przedsiębiorstwa państwowe, ani następnie przez Gminę. W takim przypadku istotną okolicznością w sprawie jest ustalenie przebiegu ogrodzenia, które może wyznaczać zakres władania, posiadania nieruchomości. W kwestii ogrodzenia jako pewne uznać należało, że ogrodzenie zostało wzniesione w okresie ustalonym przez Sąd Rejonowy tj. w 1972 roku (mapa k. 338) i istniało prawdopodobnie też w 1990 roku skoro było objęte „Kartą Inwentaryzacji Przedsiębiorstwa” PHU w O. Św. (k. 329-331). Nie wiadomo już jednak czy istnieje aktualnie, a jeśli nie to do kiedy istniało wyznaczając zakres posiadania w przypadku, gdyby ustalenia nie potwierdziły, że działka poza płotem istotnie nie była w posiadaniu wnioskodawczyni i jej poprzedników. Uczestnik R. M. (k. 522) tylko wyraził przypuszczenie, że to ogrodzenie chyba istnieje, a wnioskodawczyni nie konstruowała w tej kwestii żadnych twierdzeń, tym bardziej stanowczych. Zważyć też należy, że zgodnie z art. 172 § 2 k.p.c. samoistność posiadania należy wykazać przez cały okres niezbędny do zasiedzenia czyli w tym przypadku 30-letni.

Jak wskazywano powyżej, władanie nieruchomością jest pierwotną przesłanką posiadania, które może być posiadaniem właścicielskim (samoistnym) mogącym prowadzić do stwierdzenia zasiedzenia, a jednocześnie zakres władania nieruchomością determinuje zasadność wniosku. Wykonywanie władztwa względem nieruchomości świadczy o charakterze posiadania, gdyż posiadający nie - właściciel w ten sposób manifestuje swoją wolę posiadania, która to manifestacja winna ostrzec nieposiadającego właściciela, że może utracić prawo własności. Tymczasem Sąd Rejonowy stwierdza, że posiadanie wnioskodawczyni i jej poprzedników spełniało kryteria posiadania samoistnego, podczas gdy nie ustala w jaki sposób z nieruchomości korzystano. Natomiast to sposób korzystania z nieruchomości de facto decyduje o kwalifikacji posiadania, a nie odwrotnie. O ile wątpliwości te mogą być mniejsze odnośnie działki nr (...), która znajdowała się praktycznie w całości w granicach ogrodzenia, to odnośnie działki nr (...) nie wiadomo jaki ma ona charakter, w jaki sposób z niej korzystano i czy w ogóle była objęta władztwem faktycznym Gminy i jej poprzedników.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację uczestnika R. M. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 29 czerwca 2012 roku wskazywał, iż także uprzednio brak było takich ustaleń w zakresie faktycznego wykorzystania obu działek gruntu

przez cały okres niezbędny do zasiedzenia, przy jednoczesnym niedostatku identyfikacji nieruchomości objętych decyzjami administracyjnymi, poprzez oznaczenia nieruchomości zmieniane w czasie i objęcie przedmiotowych działek podziałem geodezyjnym na działki nr (...). Stwierdzić należy, że wskazywany niedostatek identyfikacji został prawidłowo, a zarazem w sposób pełny, wyjaśniony przez Sąd Rejonowy w drodze opinii biegłego geodety M. S., podobnie jak kwestie objęcia przedmiotowych nieruchomości decyzjami i zarządzeniami w czasookresie wskazywanym jako okres biegu zasiedzenia. Natomiast Sąd I instancji ponownie nie zajął się ustaleniem sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro uczestnicy postępowania nie zaoferowali wystraczających dowodów do czynienia ustaleń, to Sąd zgodnie z wytycznymi winien po rozważeniu tych okoliczności dopuścić dowód z oględzin nieruchomości.

Wskazane uchybienia skutkują stwierdzeniem o nierozpoznaniu w istocie sprawy pomimo uzupełnienia postępowania dowodowego i w związku z tym Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy ustali w jaki sposób wnioskodawczyni oraz jej poprzednicy faktycznie korzystali z obu działek, jaki był zakres posiadania i w tym celu w pierwszej kolejności przeprowadzi dowód z oględzin nieruchomości z udziałem biegłego geodety, a w razie potrzeby zarządzi dalsze prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność sposobu wykorzystania działek przez cały okres potrzebny do zasiedzenia. Następnie oceni te dowody zgodnie z art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przy uwzględnieniu rozkładu ciężaru dowodów art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. W zależności od wyników postępowania dowodowego Sąd Rejonowy zwróci także uwagę czy dysponuje dokumentami do prawidłowego oznaczenia nieruchomości (§ 135 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 czerwca 2015 roku – Regulamin urzędowania sądów powszechnych Dz.U. 2015.925) w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie zgodnie z ustaleniami w przedmiocie zakresu posiadania i w razie potrzeby zleci sporządzenie mapy nieruchomości biegłemu geodecie uprawnionemu.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

SSO Barbara Dziewięcka SSO Rafał Adamczyk SSR (del.) Anna Pniewska

(...)