

POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „E.(...)” w W.

przy uczestnictwie Miasta W., W. P., A. P., M. K.-P., M. B., Z. S., D. S., J. P., Z. P.

i Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 30 września 2010 r.,

skarg kasacyjnych wnioskodawcy, uczestnika postępowania Miasta W. i uczestnika postępowania Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 3 kwietnia 2009 r., sygn. akt V Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „E.(...)” w W. Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 9 grudnia 2008 r. stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 1987 r. własność nieruchomości położonej w W. przy ul. C., N. i Z., stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych: (...)/30 o powierzchni 41 m², (...)/32 o powierzchni 13 m², (...)/34 o powierzchni 74 m², (...)/35 o powierzchni 570

m²,(...)/38 o powierzchni 99 m² i (...)/39 o powierzchni 426 m² w obrębie 1-03-07, dla których Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/(...)/0. Postępowanie toczyło się przy udziale Miasta W., Skarbu Państwa – reprezentowanego przez Prezydenta Miasta W., J. P., M. K. - P., M. B., Z. S., D. S., Z. P., A. P. i W. P.

Sąd Rejonowy ustalił, że powyższa nieruchomość wchodziła w skład nieruchomości „K.(...)” rej. hip. W.(...) i była objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta W. (Dz. U. nr 50, poz. 279), co spowodowało, że z dniem 21 listopada 1945 roku przeszła na własność gminy Miasta W. Od 1950 r. stała się własnością Skarbu Państwa, który wpisano do księgi wieczystej 14 listopada 1967 r. w miejsce poprzednich właścicieli S. i W. małżonków P. W okresie poprzedzającym wpis A. P., następcą prawnym wpisanych właścicieli, zabiegał o dokonanie wpisu jego praw do księgi wieczystej. Postępowanie w tej sprawie zostało zawieszono w 1962 r. do czasu ukończenia postępowania administracyjnego. W 1965 roku A. P. złożył wniosek o przyznanie wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Z. Otrzymał decyzję Prezydium Rady Narodowej z 22 listopada 1965 r., odmawiającą przyznania mu własności czasowej, uzasadnioną przeznaczeniem terenu pod zabudowę wielorodzinną z usługami.

W dniu 3 czerwca 1967 r. wydano decyzję lokalizacyjną przeznaczającą ten teren na realizację osiedla mieszkaniowego. Z kolei 3 lutego 1968 r. Prezydium Rady Narodowej - Wydział Gospodarki Nieruchomościami postanowiło przekazać nieruchomość w użytkowanie Dyrekcji Rozbudowy Miasta W. Tę decyzję podpisał zastępca kierownika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, nie przedkładając upoważnienia do wydawania decyzji w imieniu Wydziału. Dyrekcja Rozbudowy Miasta podpisała 22 lutego 1968 r. protokół zdawczo-odbiorczy jako inwestor przejmujący nieruchomości w celu budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. C. Następnie decyzjami z 2 lutego 1970 r. i z 5 marca 1982 r. nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej „E.(...)” z siedzibą w W. (wnioskodawczyni). Stosowna umowa notarialna została zawarta 7 lipca 1982 r., zaznaczono w niej, że Spółdzielnia objęła nieruchomość w posiadanie 22 lutego 1968 r. Prawo użytkowania wieczystego wpisane zostało do księgi wieczystej.

Do 1970 roku na zabudowanej, opłotowanej nieruchomości obejmującej sporną działkę oraz dalsze, obecnie oznaczone jako (...)/30, (...)/32, (...)/34, (...)/35, (...)/38, (...)/39, mieszkał A. P. z żoną. W 1970 r. wyprowadzili się do mieszkania kwaterunkowego, a w roku następnym dom i murowane ogrodzenie zostały rozebrane.

A. P. jeszcze przez kilka lat uprawiał ogródek. W 1977 r. na terenie m. in. dawnego ogródka rozlokowano i ogrodzono zaplecze prowadzonej w pobliżu budowy domów wielorodzinnych. W połowie lat 80-tych na nieruchomości objętej wnioskiem powstała droga dojazdowa do budynków, w szczególności do bloku przy ulicy C., prowadząca poprzez obecne działki numerach ewidencyjnych (...)/33, (...)/34, (...)/35 i (...)/36. Około 1986 r. na tym terenie wybudowano hydrofornię. Decyzjami z dnia 30 kwietnia 1998 r. Wojewoda X. stwierdził, iż z dniem 27 maja 1990 r. nieruchomość powyższa przeszła na własność Gminy W. w wyniku komunalizacji. Następnie zaś stała się własnością Gminy W.

W następnych latach A. P. podejmował bezskutecznie różne próby trwałego zapobieżenia zabudowie i rozporządzeniu sporną nieruchomością przez Spółdzielnię Mieszkaniową „E.(...)” i podważenia decyzji, w których upatrywał przyczyn utraty nieruchomości. Doprowadził do stwierdzenia naruszenia prawa przy wydaniu zarządzenia Ministra Przemysłu Drobno i Rzemiosła z dnia 30 listopada 1951 r. w sprawie ustanowienia przymusowego zarządu państwowego nad przedsiębiorstwem „Zakład S.(...), S. P., ul. Z.” oraz orzeczenia Przewodniczącego Komitetu Drobnej Wytwórczości z 2 czerwca 1961 r. w sprawie stwierdzenia przejścia na własność Państwa tego przedsiębiorstwa. Za przeszkodę do stwierdzenia nieważności tych decyzji uznano ich nieodwracalne skutki prawne w postaci fizycznej likwidacji przedsiębiorstwa, jego pomieszczeń i wyposażenia, budowę na części nieruchomości osiedla mieszkaniowego i przeznaczenie jej reszty pod usługi. Z kolei decyzją z dnia 16 lutego 1999 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność decyzji Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. z 22 listopada 1965 r. o odmowie ustanowienia na rzecz byłego właściciela A. P. prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. Z.

Wreszcie w listopadzie 2000 r. złożony został wniosek o stwierdzenie nabycia własności tej nieruchomości przez zasiedzenie przez następców poprzednich właścicieli. Postanowieniem z dnia 6 września 2004 roku Sąd Rejonowy w W. uwzględnił go, wskazując jako datę nabycia własności - 7 października 1959 r., jako nabywców – W. J., A. P., S. P. po 2/8 części dla każdego z nich oraz W. P. i A. P. po 1/8 części dla każdego z nich i oznaczając nabyte nieruchomości jako części nieruchomości o numerze ewidencyjnym 5 z obrębu 1-03-07 w zakresie projektowanego numeru 5/1 o powierzchni 1123 m², o numerze (...) z obrębu 1-03-07 w zakresie projektowanego nr ewidencyjnego (...)/1 o powierzchni 41m² oraz w zakresie projektowanego numeru ewidencyjnego (...)/3

o powierzchni 1182 m². Później wyrokiem z dnia 16 listopada 2006 r. Sąd Rejonowy w W. ustalił treść księgi wieczystej uwzględniając powyższy podział i nakazując odłączenie księgi wieczystej dla nich od dotychczasowej; nakazał także wpisanie jako współwłaścicieli Z. S., M. B., D. S., M. K.- P., J. P., Z. P., W. P. i A. P.

Dokonując oceny zasadności zgłoszonego w niniejszej sprawie wniosku o stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa własności nieruchomości zasiedzianej poprzednio przez następców przedwojennych właścicieli, Sąd Rejonowy stwierdził, że decyzje z 1968 r. i 1970 r., podpisane przez zastępców kierowników określonych wydziałów, bez wykazania, iż byli oni uprawnieni do działania w imieniu tego organu były nieważne i nie mogły zostać uznane za przejaw woli Skarbu Państwa władania nieruchomością, której dotyczyły. Nie zostały również sanowane wydaniem decyzji z 1982 r. dotyczącej użytkowania.

Za podstawę prawną rozważań Sąd przyjął art. 172 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 1 października 1990 r. oraz stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 26 października 2007 r. III CZP 30/07, iż władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia, co jednak wymaga wprowadzenia nieruchomości do obrotu cywilnoprawnego lub szczególnej podstawy prawnej.

Za datę objęcia nieruchomości w posiadanie i jednocześnie za początek biegu zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa Sąd Rejonowy uznał 31 grudnia 1977 r.

Wprawdzie już w decyzji z dnia 22 listopada 1965 r. odmawiającej przyznania A. P. prawa własności czasowej gruntu przy ul. Z. i w treści protokołu przekazania terenu z 1968 r. Skarb Państwa ujawnił wolę władania nieruchomością jak właściciel. Jednak dopiero posadowienie na terenie nieruchomości zaplecza budowlanego stanowiło o objęciu jej w faktyczne władanie. Powołując się na art. 337 k.c. Sąd Rejonowy przyjął, że ustanowienie użytkownika wieczystego na rzecz Spółdzielni „E.(...)” i wydanie jej nieruchomości nie pozbawiło Skarbu Państwa posiadania samoistnego.

Zdaniem Sądu nieważność decyzji o przyznaniu użytkownika wieczystego z 1968 i 1970 r. nie zmienia oceny, że Skarb Państwa przekazał ten teren spółdzielni mieszkaniowej w posiadanie zależne celem zabudowy mieszkaniowej, czego potwierdzeniem było zawarcie ze spółdzielnią w 1982 r. umowy użytkownika wieczystego, w której strony potwierdziły, że grunt został wcześniej wydany we władanie spółdzielni. Z ustaleń wynika, że w 1977 r. na spornym terenie znajdowała się już

infrastruktura budowlana, co Sąd Rejonowy uznał za podstawę do przyjęcia, iż najpóźniej 31 grudnia 1977 r. nieruchomości była już objęta w posiadanie zależne przez wnioskodawczynię.

Posiadanie przez Skarb Państwa miało charakter posiadania w dobrej wierze, ponieważ objęcie nieruchomości nastąpiło w wyniku jej nacjonalizacji. Uzyskanie własności tej nieruchomości w drodze zasiedzenia przez osoby fizyczne z dniem 7 października 1959 r. zostało stwierdzone dopiero w 2006 r. i nie było wcześniej wiadome Skarbowi Państwa. Posiadanie Skarbu Państwa było ciągłe i trwało przez wymagany w art. 172 § 1 k.c. okres 10 – letni, powodując, iż z dniem 31 grudnia 1987 r. Skarb Państwa nabył własność spornej nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd orzekający ocenił, że zarzut nadużycia prawa nie może być podstawą odmowy stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, ponieważ nabycie to następuje ex lege. Z kolei z faktu, iż do 1 października 1990 roku wyłączone było zasiedzenie nieruchomości stanowiących własność państwową, nie można wywieść poprzez art. 5 k.c. i odwołanie do zasady równości wobec prawa poglądu, że wyłączone było także zasiedzenia przez Skarb Państwa nieruchomości stanowiących własność niepaństwowych osób prawnych i osób fizycznych.

Sąd nie stwierdził też, aby bieg zasiedzenia uległ zawieszeniu na podstawie art. 175 k.c. w zw. z art. 121 § 1 pkt 1 k.c., ponieważ nie miało miejsca zawieszenie wymiaru sprawiedliwości, ani też nie zostało wykazane, że niemożliwe było uzyskanie na drodze sądowej orzeczenia o nabyciu przez zasiedzenie własności nieruchomości państwowej, gdy termin zasiedzenia upływał zanim w 1961 r. wprowadzono zakaz nabywania przez zasiedzenie nieruchomości państwowych. Skutku w postaci przerwy biegu zasiedzenia nie mógł spowodować wniosek A. P. o przyznanie mu własności czasowej, ponieważ nie zmierzał do odzyskania prawa własności nieruchomości lecz do nabycia innego prawa na cudzej nieruchomości. Za czynność zmierzająca do odzyskania nieruchomości Sąd nie uznał także wszczęcia postępowania o dokonanie wpisu do księgi wieczystej spadkobierców S. i W. P., z uwagi na ograniczoną kognicję sądu, obejmującą jedynie badanie przedłożonej dokumentacji. Wreszcie Sąd Rejonowy ocenił, że postanowienie z 2004 r. stwierdzające nabycie w 1958 r. nieruchomości w drodze zasiedzenia przez osoby fizyczne oraz wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie stoją na przeszkodzie stwierdzeniu obecnie nabycia własności w drodze zasiedzenia przez Skarb Państwa. Skarb Państwa ani Spółdzielnia Mieszkaniowa „E.(...)” nie brali udziału w postępowaniu o uzgodnienie treści

księgi wieczystej a przedmiotem badania w obydwu postępowaniach były jedynie okoliczności dotyczące władania sporną nieruchomością przed 1958 r. Postanowienie o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie stworzyło stan prawomocności materialnej jedynie do daty, na którą stwierdzone zostało nabycie. Ponadto w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie było dopuszczalne ustalenie, że strona nabyła własność tej nieruchomości przez zasiedzenie. Zaniechanie podniesienia zarzutu zasiedzenia w takim postępowaniu nie zamknęło więc drogi do wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie po prawomocnym zakończeniu procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W wyniku apelacji uczestniczek Z. S., M. P.-K., D. S. oraz M. B. Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2009 r. zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek. Sąd ten przyjął za prawidłowe ustalenia faktyczne, dokonał jednak ich odmiennej oceny.

Zwracając uwagę na to, że działania Skarbu Państwa utożsamiane są z działaniami podjętymi przez organ upoważniony do reprezentacji, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że brak podstaw do przyjęcia, iż w dniu 31 grudnia 1977 r. Skarb Państwa objął nieruchomość w posiadanie prowadzące do zasiedzenia, skoro – z uwagi na nieważność decyzji podpisanych przez zastępcę kierownika wydziału, nie można mu przypisać woli zadysponowania gruntem, wyrażonej poprzez wydanie decyzji administracyjnej z 2 lutego 1970 r. o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „E.(...)”, na którą się powoływał wnioskodawca. Zdaniem Sądu Okręgowego począwszy od 31 grudnia 1977 r. Skarb Państwa objął faktyczne władztwo nad nieruchomością, jednak nie wykazał woli posiadania jak właściciel. Nie świadczy o takiej woli przekazanie nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej, ale dopiero zawarcie umowy użytkowania wieczystego 7 lipca 1982 r. i wybudowanie po tym dniu drogi dojazdowej do budynku przy ul. C. Ostatecznie Sąd Okręgowy uznał, że w okresie przed wybudowaniem drogi wnioskodawca nie wykazał niezbędnej do zasiedzenia przesłanki samoistnego posiadania. Objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło w dobrej wierze, jednak – skoro bieg zasiedzenia rozpoczął się w połowie lat 80-tych - zastosowanie znajdą nowe, dłuższe terminy zasiedzenia, wprowadzone do art. 172 § 1 k.c. w wyniku nowelizacji obowiązującej od 1990 r. Bieg zasiedzenia przerwany został złożeniem w 2000 r. wniosku przez następców prawnych

poprzednich właścicieli o stwierdzenie zasiedzenia tej nieruchomości, a następnie przez złożenie pozwu o ustalenie treści księgi wieczystej.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia złożyli wnioskodawca, Skarb Państwa oraz Miasto W. Wszyscy skarżący zaskarżyli je w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Skarb Państwa złożył również wniosek o wydanie orzeczenia reformatoryjnego – oddalającego apelację uczestników. Skargi wnioskodawcy oraz Miasta W. oparte zostały na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c., natomiast skarga Skarbu Państwa – wyłącznie na podstawie naruszenia prawa materialnego.

Wnioskodawca naruszenie prawa materialnego dostrzega w:

- błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu art. 38 k.c. w z w. z art. 60 k.c. - poprzez przyjęcie, iż zgodnie z teorią organów wola Skarbu Państwa wyrażona mogła zostać jedynie w formie prawidłowo podpisanej decyzji lub umowy, co spowodowało pominięcie okoliczności przemawiających za istnieniem woli samoistnego posiadania przedmiotowego gruntu wyrażanej w sposób dorozumiany;
- błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu art. 339 k.c. w zw. z art. 337 k.c. poprzez pominięcie domniemania samoistności posiadania; w konsekwencji Sąd II Instancji nie uwzględnił, że ciężar obalenia tego domniemania spoczywał na uczestnikach;
- błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu art. 336 k.c. w z w. z art. 172 k.c. poprzez przyjęcie, że Skarb Państwa w dacie objęcia gruntu w posiadanie nie wyraził woli władania nim jak właściciel oraz że faktyczne objęcie przez państwo nieruchomości, niezależnie od towarzyszących mu okoliczności, jest sprawowaniem władztwa imperialnego w ramach wykonywania zadań publicznych i dopiero zawarcie umowy cywilnoprawnej świadczy o wyrażeniu woli posiadania jak właściciel w obszarze *dominium*.

Podstawa naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy ujęta została przez wnioskodawcę w zarzutach uchybienia:

- art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nierozważenie całego zebranego materiału dowodowego oraz pominięcie części tego materiału - decyzji, pism, protokołów i wniosków, które potwierdzały istnienie po stronie Skarbu Państwa woli władania przedmiotową nieruchomością jak właściciel;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie naruszające zasady logicznego myślenia i doświadczenia życiowego, prowadzące do sprzeczności wniosków prawnych z treścią materiału dowodowego i ustalonego stanu faktycznego;
- art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. - poprzez pominięcie związania sądu domniemanem prawnym wynikającym z art. 339 k.c.,
- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wyjaśnienia przyczyn nieuwzględnienia, bądź pominięcia niektórych dokumentów, co uniemożliwia kontrolę kasacyjną rozstrzygnięcia; skarżący zwrócił uwagę, że Sąd Okręgowy zakwestionował jedynie ważność decyzji z 1970 r., co wskazywałoby, że uznał za wiarygodne i ważne pozostałe dowody i dokumenty potwierdzające przedstawiane przez wnioskodawcę fakty, co jednak nie współgra z treścią orzeczenia.

Skarb Państwa w swojej skardze zarzucił :

- niewłaściwe zastosowanie art. 336 k.c. polegające na przyjęciu, że Skarb Państwa nie był posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości co najmniej od dnia 31.12.1977 r., bowiem mimo władania nieruchomością w zakresie odpowiadającym prawu własności (*corpus*) nie ujawnił woli władania tą nieruchomością dla siebie (*animus*), podczas gdy całokształt zachowań Skarbu Państwa jednoznacznie wskazywał, iż Skarb Państwa realizował uprawnienia właścicielskie;
- błędną wykładnię art. 337 k.c. w zw. z art. 336 k.c. polegającą na przyjęciu, że warunkiem oddania spornej nieruchomości w posiadanie zależne było niewadliwe ustanowienie użytkowania wieczystego;
- niewłaściwe zastosowanie art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i w zw. z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. 1990 r. Nr 55 poz. 321), polegające na przyjęciu, że Skarb Państwa będąc posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze nie nabył jej własności z upływem dziesięcioletniego terminu zasiedzenia.

Z kolei Miasto W. ujęło swoje zastrzeżenia do orzeczenia Sądu Okręgowego w zarzutach:

- mającego istotny wpływ na wynik sprawy naruszenie art. 234, art. 233 § 1 oraz art. 227 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i pominięcie szeregu wskazanych przez strony dowodów: zdjęć lotniczych, opinii biegłego fotogrametry, protokołu zdawczo

odbiorczego z dnia 22 lutego 1968 r., zeznań świadka M. B. i – jako strony – J. R., a w rezultacie uznanie, iż wydanie przez osobę nieuprawnioną decyzji administracyjnej, mocą której Skarb Państwa oddał nieruchomości w użytkowanie osobie trzeciej, wystarczy dla obalenia domniemania prawnego ustanowionego art. 339 k.p.c.;

- błędnej wykładni art. 336, art. 339 i art. 172 k.c. polegającej na przyjęciu, że brak dokumentu potwierdzającego umocowanie osoby, która podpisała decyzję administracyjną rozporządzającą nieruchomością w imieniu Skarbu Państwa, dowodzi braku po stronie Skarbu Państwa woli do władania nieruchomością we własnym imieniu i na własną rzecz, w sytuacji gdy w oparciu o tę decyzję podjęte zostały czynności faktyczne mogące świadczyć o charakterze posiadania Skarbu Państwa.
- Sąd Najwyższy zważył, co następuje:
- Rozumowanie Sądu drugiej instancji oparte zostało na trafnym założeniu, że w wypadku Skarbu Państwa stan świadomości i zamiary przyświecające tej osobie prawnej należy określić poprzez ocenę działań podejmowanych przez wskazane w przepisach prawa osoby fizyczne wchodzące w skład odpowiedniej jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa (z reguły są to kierownicy tych jednostek). Jednakże – przeciwnie niż Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy swoją ocenę zawęził do dwóch czynności – wydania nieważnych decyzji, przy czym w zasadzie skupił się jedynie na decyzji z 1970 r., pomijając zupełnie wcześniejsze działania Skarbu Państwa, które poddał analizie Sąd Rejonowy. Sąd I instancji także bowiem odmówił ważności decyzjom z 1968 i z 1970 r., a zatem nie traktował ich jako wyrazu woli Skarbu Państwa, jednak uznał, że wola właścicielskiego władania nieruchomością przez ten podmiot wynikała już z wcześniejszych (a także równoczesnych) czynności podejmowanych przez właściwe osoby w sposób nie budzący wątpliwości. Wskazał przy tym na decyzję z dnia 22 listopada 1965 r. odmawiającą przyznania A. P. prawa własności czasowej gruntu przy ul. Z. i na treść protokołu przekazania w 1968 r. terenu inwestorowi. Sąd drugiej instancji w ogóle nie ustosunkował się do tej argumentacji i nie odniósł się do znaczenia obydwu tych zdarzeń. Być może przyjęty tok rozumowania był rezultatem przekonania tego Sądu, że wnioskodawca łączył objęcie nieruchomości we właścicielskie posiadanie przez Skarb Państwa z decyzją z 1970 r. Jednak z wniosku wynika, że wnioskodawca jako datę zapoczątkowującą posiadanie

samoistne prowadzące do zasiedzenia przez Skarb Państwa uznawał dzień podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego 22 lutego 1968 r. Jeżeli więc Sąd Okręgowy uznał za wiążące go wskazanie przez wnioskodawcę zdarzenia zapoczątkowującego bieg zasiedzenia, to uczynił to wadliwie z dwóch względów. Po pierwsze, wnioskodawca wskazywał inny początek biegu zasiedzenia, a po drugie w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (art. 610 § 1 w zw. z art. 670 § 1 i 677 § 1 k.p.c.) sąd nie jest związany terminem zasiedzenia, ani kręgiem osób mogących stać się właścicielami nieruchomości wskazanym przez strony i powinien dokonać koniecznych ustaleń z urzędu, wydając orzeczenie stosownie do wyników postępowania dowodowego (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 315/09, nie publ., czy postanowienie z dnia 10 stycznia 2002 r., I CZ 194/01, nie publ.). Gdyby więc nawet rzeczywiście strony wskazały na decyzję z 1970 r., jako zdarzenie świadczące o samoistnym posiadaniu nieruchomości przez Skarb Państwa, to i tak Sąd obowiązany był rozważyć całość zgromadzonych dowodów i na ich podstawie ustalić czy, od kiedy i na czyją rzecz biegł termin zasiedzenia.

Tym samym rację mają skarżący zarzucając, że Sąd Okręgowy naruszył przepisy postępowania dotyczące obowiązkowej treści uzasadnienia orzeczenia (art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.), ponieważ w rozważaniach dotyczących podstawowej kwestii samoistnego posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa odniósł się do jednej tylko okoliczności, przy czym ocena prawna tego faktu była zbieżna z dokonaną przez Sąd pierwszej instancji, a wydane rozstrzygnięcie - zupełnie odmienne. Przyczyn, dla których uznał za nieprawidłowe rozumowanie Sądu Rejonowego, dotyczące znaczenia innych ustalonych faktów Sąd drugiej instancji nie umotywował, poprzestając jedynie na stwierdzeniu, że przekazanie spornej nieruchomości spółdzielni w posiadanie celem zabudowy nie przesądzało o posiadaniu samoistnym nieruchomości bez ustalenia stanu świadomości osób upoważnionych do reprezentacji. Zważywszy, że zdaniem Sądu Okręgowego - dopiero zawarcie umowy użytkowania wieczystego ujawniło należycie stan świadomości wskazanych osób (a w konsekwencji Skarbu Państwa) uznać należy, że Sąd Okręgowy ocenił, iż czynność faktycznego przekazania nieruchomości w posiadanie spółdzielni (a właściwie – Dyrekcji Rozbudowy Miasta) nie dawała podstaw do ustalenia stanowiska osób reprezentujących Skarb Państwa wobec spornej nieruchomości. Tymczasem protokół przekazania nieruchomości w celu budowy osiedla mieszkaniowego podpisał kierownik działu

Gospodarki Terenami Prezydium Rady Narodowej, a zatem osoba uprawniona do podejmowania czynności z tego zakresu w imieniu Skarbu Państwa, której działania i świadomość traktowane są jak działania podmiotu, który reprezentuje. Skarżący mają rację, że wyrażenie woli posiadania nieruchomości jak właściciel nie wymaga podjęcia czynności w formie decyzji administracyjnych, chociaż i w takiej formie Skarb Państwa składał oświadczenia o swoich planach wobec spornej nieruchomości, czy to wydając decyzje lokalizacyjne, czy też odmawiając A. P. ustanowienia prawa własności czasowej z powołaniem się na przeznaczenie terenu pod budowę osiedla mieszkaniowego. Pominięcie przez Sąd Okręgowy w rozważaniach motywów, które spowodowały, że odmówił znaczenia tym wszystkim czynnościom uniemożliwia prześledzenie rozumowania tego Sądu. Dodatkowo w sformułowanych w uzasadnieniu wnioskach zachodzi sprzeczność. Najpierw Sąd Okręgowy stwierdza, że z końcem 1977 r. Skarb Państwa objął nieruchomość w faktyczne władanie, by w dalszym fragmencie uzasadnienia przyjąć, iż przejawem faktycznego władania było dopiero wybudowanie na spornej nieruchomości drogi w bliżej nieokreślonym momencie lat 80-tych i dopiero od tego momentu można mówić o wystąpieniu obydwu elementów składających się na samoistne posiadanie.

Skarżący podnoszą, że nietrafne jest stanowisko Sądu Okręgowego, jakoby wola Skarbu Państwa mogła zostać ujawniona jedynie w formie decyzji administracyjnych. Sąd nie zawarł w uzasadnieniu takiego poglądu, który byłby oczywiście niesłuszny, ponieważ Skarb Państwa, podobnie jak każdy inny podmiot, może swoją wolę ujawnić przez każde zachowanie, które ją pozwala dostatecznie wyraźnie odczytać. Tyle, że ocenie podlega zachowanie podmiotu, który jest upoważniony do występowania w imieniu właściwego organu Skarbu Państwa. Kryteria oceny czy posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa może być uznane za samoistne i prowadzić do zasiedzenia, wskazane zostały w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r. (III CZP 30/07, OSNC 2008/5/43). Sąd Najwyższy odwołał się w niej do definicji ustawowej posiadania samoistnego (art. 336 k.c.). Wskazał, że posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (*corpus possessionis*) oraz woli władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*), w definicji ustawowej pominięto natomiast sposób oraz okoliczności, w jakich doszło do objęcia nieruchomości we władanie, mające znaczenie jedynie dla oceny dobrej lub złej wiary wpływającej na długość okresu zasiedzenia.

Pierwszy z elementów budujących samoistne posiadanie 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 własności, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy sama możliwość korzystania, rozumiana jako możliwość używania tej rzeczy, pobierania z niej pożytków, przekształcenia lub nawet zniszczenia. Władztwo nad rzeczą musi być stanem trwałym (choć przejściowo posiadacz może nie wykonywać władztwa bez utraty posiadania), nie napotykałym skutecznego oporu osób trzecich. Wola władania dla siebie (*animus rem sibi habendi*) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego. Definicja posiadania pomija natomiast sposób oraz okoliczności, w których doszło do objęcia nieruchomości we władanie, mające znaczenie jedynie dla oceny dobrej lub złej wiary wpływającej na długość okresu zasiedzenia. Przy tym na korzyść podmiotu, który faktycznie włada rzeczą, działa domniemanie ustanowione w art. 339 k.c., oparte na założeniu, że władztwo świadczy o posiadaniu samoistnym poparte domniemaniami procesowymi. Domniemanie to wiąże sąd, dopóki nie zostanie obalone (art. 234 k.p.c.). Jego obalenie jest jednak obowiązkiem strony, która sprzeciwia się stwierdzeniu zasiedzenia. Możliwość dysponowania nieruchomością, zarówno przejawiająca się w formie pozytywnej (oddanie w posiadanie zależne) jak i negatywnej (odmowa ustanowienia określonego prawa, w tym prawa własności czasowej) należy zaś do zachowań właścicielskich.

Kierując się tymi założeniami należało ocenić całość zachowań i czynności (nie tylko decyzji o oddaniu w użytkowanie wieczyste) podejmowanych przez Skarb Państwa wobec spornej nieruchomości, by dokonać miarodajnej kwalifikacji czy i od kiedy Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem tej nieruchomości.

Zarzuty dotyczące uchybień w zakresie oceny dowodów w zasadzie nie mogą stanowić podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 3 k.p.c.), jednak w orzecznictwie wyjaśniono już, że unormowanie to ma charakter wyjątkowy i nie podlega wykładni rozszerzającej, wobec czego nie wyłącza badania, czy sąd drugiej instancji nie pominął części zebranego materiału i czy uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2006 r., II CSK 196/06, nie publ.). Tego problemu dotyczą zarzuty zgłaszane w ramach podstawy naruszenia prawa

procesowego. Wprawdzie nie wszystkie zarzuty są uzasadnione i trafnie skonstruowane. Sąd Apelacyjny nie naruszył bowiem, pomijając część materiału dowodowego, art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., ponieważ te przepisy dotyczą przedmiotu dowodzenia i obowiązków dowodowych stron, a nie kwestii związanych z poddaniem ocenie całokształtu dowodów. Z uwagi na wskazany wyżej zakaz ujęty w art. 398³ § 3 k.p.c. nie był także uzasadniony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Z uwagi jednak za skutecznie podniesione pozostałe zarzuty konieczne było uchylenie zaskarżonego postanowieni i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W. (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.) z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹, art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.).

Natomiast kwestie prawne podniesione w toku postępowania kasacyjnego przez uczestników – właścicieli nieruchomości przeciwko którym bieg miało zasiedzenie – nie mogły stanowić przedmiotu rozważań Sądu Najwyższego z uwagi na wyznaczony w art. 398¹³ § 1 k.p.c. nakaz rozpoznania sprawy przez ten Sąd jedynie w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw z jednym tylko wyjątkiem, polegającym na obowiązku wzięcia z urzędu pod rozwagę w granicach zaskarżenia nieważności postępowania.