

Sygn. akt III CSK 435/14

POSTANOWIENIE

Dnia 16 września 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Starosty O.

przy uczestnictwie [...]

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 września 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika Gminy O.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 28 stycznia 2014 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie w pkt 1 i 3 i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania kasacyjnego;

odrzuca skargę kasacyjną w pozostałym zakresie.

UZASADNIENIE

Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę O. we wniosku z dnia 9 sierpnia 2007 r. wniósł o stwierdzenie, że nabył z dniem 25 stycznia 1983 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w O. przy ul. W. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 1/6 i nr 13/15 objęte księgą wieczystą [...] oraz działka nr 13/16 o nieuregulowanym stanie prawnym, ewentualnie o stwierdzenie, że własność przedmiotowej nieruchomości nabyła przez zasiedzenie z dniem 25 stycznia 2003 r. Gmina O.

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w O. stwierdził nabycia przedmiotowej nieruchomości z dniem 25 stycznia 2003 r. przez Gminę O. w oparciu o następujące ustalenia.

Nieruchomość objęta wnioskiem, stanowiąca w przeszłości część większej nieruchomości należącej do księgi hipotecznej nr 2 „F.”, po jej nabyciu przez M. i L. małżonków R. przeniesiona została do Kw nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O. W następstwie dziedziczenia własność nieruchomości o zmniejszonej już wówczas powierzchni przeszła na ich synów T. R. i E. R., którzy w dacie 12 stycznia 1973 r. prowadzili na niej odrębne gospodarstwa rolne o powierzchni po 7,20 ha każdy, a dodatkowo posiadali 3 ha niepodzielonego prawnie gruntu faktycznie uprawianego po połowie. Decyzją z dnia 2 lutego 1972 r. na ich wniosek Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w O. na podstawie ustawy z dnia 25 czerwca 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli (Dz.U. Nr 35, poz. 240, ze zm.) zezwoliło na dokonanie podziału nieruchomości obejmującej działkę nr 1/1 i nr 13 na działki nr 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 13/1, 13/2, 13/3 i zatwierdziło podział tych nieruchomości. W decyzji zobowiązano wnioskodawców do oddania na rzecz Skarbu Państwa wydzielonych działek nr 1/6 o pow. 11064 m² i nr 13/1 o pow. 13184 m². Decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej z dnia 9 maja 1972 r. stwierdzono, że podział gospodarstwa rolnego stanowiącego współwłasność T. R. i E. R. jest zgodny z obowiązującymi przepisami. W powołanej decyzji stwierdzono, że Skarb Państwa otrzymuje bezpłatnie na własność pod ulicę działki nr 1/6 i 13/1, zaś do czasu ich zagospodarowania działki te miały pozostać w posiadaniu T. R. i E. R. Wskazano także, że na skutek podziału

gruntów powstaną trzy odrębne gospodarstwa rolne po odliczeniu terenów przejętych pod ulicę. Nadto stwierdzono, że w obowiązującym w dniu 2 lutego 1972 r. planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego zaktualizowanym uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej działki nr 1/6 i 13/ 1 znajdowały się w następujących jednostkach strukturalnych: 13/1 - ulica, 1/6 - istniejące ogródki działkowe i ulica. W dniu 25 stycznia 1973 r. dokonano zmiany ewidencji gruntów przez wpisanie Skarbu Państwa jako władającego tymi działkami. T. i E. R., ani ich spadkobiercy nie zawarli umowy o przeniesieniu na rzecz Skarbu Państwa własności nieruchomości stanowiących działki nr 1/6 i 13/1. Zarówno właściciele nieruchomości jak i organy Skarbu Państwa błędnie ocenili skutki prawne powyższych decyzji, tj. uważali, że ich wydanie i uprawomocnienie się skutkowało przejściem tych gruntów na własność Skarbu Państwa. Pismem z dnia 9 października 1974 r. Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezji i Kartografii w K. przesłało T. R. i E. R. załącznik potwierdzający dokonanie zmian w ewidencji gruntów, w którym ujawniono grunty stanowiące ich własność, nie obejmujące działek nr 1/6 i 13/1. W dniu 17 maja 1975 r. Naczelnik Miasta O. wezwał T. R. i E. R. do uiszczenia kwoty 3.498, 60 zł tytułem bezumownego korzystania w okresie od 1 kwietnia do 1 października 1975 r. „z dzierżawy” terenu położonego przy ulicy N. w O. przekazanego Wojewódzkiemu Zarządowi Ogródków Działkowych w K. i wezwał ich do opuszczenia terenu, jednak w wezwaniu określającym powierzchnię przejętych działek nie była wymieniona żadna z przedmiotowych działek. Na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w O. z dnia 13 grudnia 1976 r., wydanej w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą z dnia 1 marca 1971 r. Rodzinny Ogród Działkowy „W.” został ogrodzony i w jego obrębie zgodnie z planem znalazła się działka nr 1/6. Działka 1/6 była i jest użytkowana przez członków tego Ogrodu utworzonego w 1975 r. W rejestrze gruntów na dzień 4 kwietnia 2007 r. Skarb Państwa figurował jako właściciel działki nr 1/6, a Polski Związek Działkowców - Wojewódzki Zarząd w K. jako użytkujący działkę. Działka nr 13/1 po wpisaniu do rejestru gruntów Skarbu Państwa jako jej właściciela była w dalszym ciągu użytkowana przez T. R. i E. R. Po śmierci E. R. w 1977 r. użytkowaną przez niego zachodnią część działki uprawiała jego żona J. R., a następnie jego dzieci na podstawie umów dzierżawy zawieranych z Urzędem

Miasta. Wschodnia część tej działki, wcześniej użytkowana przez T. R., była wdzierżawiana od 1 września 1977 r. przez Urząd Miasta w O. innym osobom. Od 2006 r. część tej działki nie była w ogóle użytkowana, a od 2011 r. została objęta w posiadanie przez E. R. i jej rodzeństwo i obecnie jest przez nich uprawiana. W rejestrze gruntów według stanu na 4 listopada 2007 r. jako właściciel działki nr 13/1 figurował Skarb Państwa. W kwietniu i lipcu 2005 r. J. R., H. R. i E. R. zwrócili się do Starostwa Powiatowego w O. kolejno o zwrot działki nr 13/1 i nr 1/6. W dniu 16 marca 2007 r. następcy prawni T. R. i E. R. wystąpili z powództwem o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie ich jako współwłaścicieli obu działek. Postępowanie w sprawie na skutek cofnięcia pozwu zostało umorzone postanowieniem z dnia 21 października 2011 r. Po wytoczeniu tego powództwa zawieszono postępowanie administracyjne odnośnie do zwrotu obu działek i dotychczas nie zostało ono podjęte. W toku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej została opracowana opinia geodezyjna wraz z mapą synchronizacyjną zawierającą podział działki nr 13/1, w następstwie którego wydzielono działkę 13/15 wchodzącą w skład pierwotnej nieruchomości objętej Kw nr [...] i działkę nr 13/16, która miała nieuregulowany stan prawny. Biegły sporządzający opinię stwierdził, że działki 13/15 i 1/6 wchodzące pierwotnie w skład nieruchomości wpisanej do Kw nr [...] na skutek nieprawidłowych odłączeń nie są nią obecnie objęte. Po prawomocnym zakończeniu sprawy o uzgodnienie na wniosek E. R. założona została księga wieczysta [...], do której wpisane zostały działki nr 1/6 i 13/15, zaś jako ich właściciele wpisani zostali następcy prawni T. i E. R. - uczestnicy postępowania.

Dokonując oceny prawnej przytoczonych ustaleń Sąd Rejonowy wskazał, że wydanie decyzji z dnia 2 lutego 1972 r i 9 maja 1972 r. nie doprowadziło do przejścia własności przedmiotowych działek na Skarb Państwa. T. R. i E. R. zaniechali dopełnienia czynności przenoszącej własność tych działek na Skarb Państwa pozostając w przekonaniu, że skutek ten nastąpił na podstawie wymienionych decyzji, co miało istotny wpływ na ich dalsze postępowanie. Wymienieni utracili bowiem wolę samoistnego posiadania nieruchomości i zmienili charakter swojego posiadania na zależne i mające trwać do czasu jej zagospodarowania przez Skarb Państwa, który uznawali za właściciela

nieruchomości. Skarb Państwa objął działki w samoistne posiadanie i rozpoczął realizację swoich praw właścicielskich, które jak uznawał w następstwie błędnej oceny skutków decyzji administracyjnych, przysługiwały mu na ich podstawie. Pozostając w przekonaniu, że jest ich właścicielem nie podejmował początkowo w stosunku do „dotychczasowych właścicieli” żadnych czynności prawnych. W ocenie Sądu Rejonowego początek biegu zasiedzenia należy liczyć od dnia 25 stycznia 1973 r., kiedy dokonano zmiany w ewidencji gruntów, bowiem w tej dacie sam wnioskodawca upatrywał początku swojego posiadania nieruchomości. Wpis, który sam w tym względzie nie jest decydujący, należy na tle okoliczności sprawy ocenić jako jeden z przejawów sprawowania władztwa nad nieruchomością, za właściciela której Skarb Państwa był uważany przez spadkobierców właścicieli. Nie można przy tym wymagać od Skarbu Państwa, aby prawo własności wykonywał przez prowadzenie na przedmiotowych działkach działalności rolniczej w sytuacji, gdy co do zasady zasadniczo czerpie on pożytki z nieruchomości oddając je innym osobom w dzierżawę, czy użyczenie, zaś dla siebie zachowuje uprawnienia do decydowania o przeznaczeniu nieruchomości. Jako posiadacz samoistny nie traci posiadania oddając nieruchomość w posiadanie zależne. Uwidocznieniem władztwa Skarbu Państwa nad nieruchomością było wezwanie T. R. i E. R. pismem z dnia 17 maja 1975 r. do zapłaty za bezumowne korzystania w okresie od 1 kwietnia do 1 października 1975 r. z działek przejętych od nich z przeznaczeniem na zorganizowanie Rodzinnego Ogrodu Działkowego „W.”, które jak należy domniemywać dotyczyło także nie wymienionej w nim działki 1/6 tworzącej obecnie ogródki działkowe. Natomiast w odniesieniu do działek nr 13/15 i 13 /16 posiadanie Skarbu Państwa przejawiało się w ten sposób, że działki te wydierżawiał spadkobiercom E. R., a także innym osobom, co nie spotykało się ze sprzeciwem rzeczywistych właścicieli, którzy w okresie biegu zasiedzenia nie podejmowali żadnych czynności w celu ochrony przysługującego im prawa. Biorąc pod uwagę okoliczności uzyskania przez Skarb Państwa posiadania i wymagania stawiane urzędnikom państwowym w zakresie znajomości skutków wydawanych decyzji Sąd Rejonowy uznał, że Skarb Państwa należy traktować jako posiadacza w złej wierze. W konsekwencji tego stwierdził, że do nabycia przez zasiedzenie własności przedmiotowych nieruchomości wymagany był 30-letni okres posiadania, który

upłynął 25 stycznia 2003 r. Wskazał jednocześnie, że z dniem 27 maja 1990 r. Gmina O. stała się następcą prawnym Skarbu Państwa, a w tej sytuacji zgodnie z art. 176 § 1 k.c. mogła sobie doliczyć do czasu, przez który sama posiadała przedmiotową nieruchomość, czas posiadania swojego poprzednika, wynoszący wraz z czasem jej posiadania 30 lat. W tym stanie rzeczy, gdy Gmina O. spełniła wszystkie przesłanki konieczne do zasiedzenia, sprecyzowany ostatecznie wniosek o zasiedzenie, podtrzymywany przez Gminę podlegał uwzględnieniu w całości przez stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez Gminę O. z dniem 25 stycznia 2003 r.

Na skutek apelacji uczestników postępowania, Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 28 stycznia 2014 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że stwierdził, nabycie przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia z dniem 31 grudnia 2006 r. własności nieruchomości położonej w O. przy ul. W. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1/6, oddalił wniosek w pozostałej części i dalszą apelację uczestników.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, nie zgodził się natomiast z opartymi na nich rozważaniami prawnymi Sądu pierwszej instancji. Zakwestionował w szczególności ocenę, że początek terminu zasiedzenia określonych we wniosku działek należało liczyć od dnia 25 stycznia 1973 r. tj. od dokonania zmiany ewidencji gruntów przez wpisanie Skarbu Państwa jako władającego nimi. W tym zakresie wskazał, że wbrew stanowisku Sądu Rejonowego wpis ten, dokonany w 1973 r., był w odniesieniu do działki 1/6 aż do 1976 r., zaś co do działki nr 13/1 do 1977 r. jedynym przejawem sprawowania nad nimi władztwa przez Skarb Państwa. Nie towarzyszyły temu żadne inne czynności demonstrujące samoistne posiadanie, a samo wpisanie Skarbu Państwa do ewidencji gruntów nie mogło być uznane za objęcie nieruchomości w samoistne posiadanie. Sąd Okręgowy nie zgodził się z interpretacją skierowanego do T. R. i E. R. wezwania do zapłaty za bezumowne korzystanie z gruntu z dnia 17 maja 1975 r., jako stanowiącego przejaw władztwa w stosunku do działki nr 1/6, nie wymienionej w tym wezwaniu. Przyjął, że objęcie tej działki w posiadanie przez Skarb Państwa nastąpiło w momencie jej ogrodzenia wraz z innymi działkami w związku z tworzeniem Rodzinnych Ogrodów Działkowych, najpóźniej 31 grudnia

1976 r. Uznał, że Skarb Państwa nigdy nie przekazał Gminie O. władztwa nad tą działką, na co wskazują aktualne wpisy w ewidencji gruntów oraz brak sporządzenia spisu inwentaryzacyjnego mienia, czy protokołu przekazania tej działki, zgodnie z art. 17 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm. - dalej jako „p.w.u.s.”). W konsekwencji ustalenia, że początek biegu zasiedzenia działki 1/6 przypada na 31 grudnia 1976 r., przyjął, że wymagany 30 - letni okres nieprzerwanego samoistnego posiadania, prowadzącego do nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia przez Skarb Państwa, upłynął 31 grudnia 2006 r. W odniesieniu do działki nr 13/1 (od 2011 r. podzielonej na działki nr 13/15 i nr 13/16) Sąd Okręgowy ustalił początek samoistnego jej posiadania przez Skarb Państwa polegającego na wydzierżawianiu tej działki na dzień 1 września 1977 r., zaś koniec na 31 sierpnia 1990 r. Stwierdził nadto, że brak jest jakichkolwiek dowodów pozwalających na ustalenie, że Skarb Państwa przeniósł jej posiadanie na Gminę O., zaś o zainteresowaniu Gminy tą działką można mówić dopiero od kwietnia 1997 r. Wówczas to Gmina podjęła ustalenia odnośnie do osób korzystających z działek, kierując do nich wezwania do zapłaty za bezumowne korzystanie z gruntu, także za wcześniejszy okres, oraz wnioski o zawarcie umowy dzierżawy. Natomiast w okresie od 1990 r. do 1997 r. działka nr 13/1 znajdowała się w posiadaniu osób z rodziny R. i innych osób, które nie napotykały żadnych trudności ze strony Skarbu Państwa, czy Gminy. Z uwagi na brak ciągłości posiadania Skarbu Państwa i Gminy Sąd Okręgowy wykluczył możliwość zastosowania art. 176 k.c. W konkluzji przeprowadzonych rozważań uznał, że żaden z tych podmiotów, nie legitymując się dobrą wiarą, nie mógł nabyć własności działki nr 13/1 przez zasiedzenie i wniosek w tej części oddalił.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniosła Gmina O., zaskarżając je w całości.

W ramach przytoczonych w skardze podstaw sformułowała zarzuty naruszenia:

1) art. 172 w zw. z art. 336 k.c., art. 176 k.c., 384 k.c. i art. 17 ust. 1 i 3 w zw. z art. 5 ust. 1 p.w.u.s. przez błędną wykładnię w następstwie przyjęcia:

- że ujawnienie Skarbu Państwa w ewidencji gruntów w dniu 25 stycznia 1973 r. w charakterze samoistnie władającego przedmiotowymi nieruchomościami, przy uwzględnieniu całokształtu ustalonego stanu faktycznego sprawy, nie może być uznane za przejaw samoistnego posiadania, a tym samym za początkową datę biegu terminu zasiedzenia tych nieruchomości,

- że uczestnik - Gmina O. nie kontynuowała po Skarbie Państwa, poczynając od dnia 27 maja 1990 r., samoistnego posiadania przedmiotowych nieruchomości.

2) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez brak w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia dogłębnych wyjaśnień jego podstawy prawnej w tym przyjętej wykładni art. 17 ust. 1 i 3 w zw. z art. 5 ust. 1 p.w.u.s. w zw. z art. 176 k.c.

Podnosiła, że skutkiem tych uchybień było błędne stwierdzenie w zaskarżonym postanowieniu nabycia własności działki nr 1/6 nie przez skarżącą lecz przez Skarb Państwa oraz bezzasadne oddalenie wniosku w odniesieniu do działek nr 13/15 i nr 13 /16.

Wnosiła o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, w tym orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Wnioskodawca - Skarb Państwa poparł wniesioną skargę kasacyjną wnosząc o jej uwzględnienie, z wyjątkiem rozstrzygnięcia dotyczącego działki nr 1/6.

Uczestnicy postępowania domagali się oddalenia skargi .

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepis art. 5 p.w.u.s. przewiduje dwa sposoby nabycia mienia państwowego przez gminy tj. nabycie z mocy prawa (ust. 1 i 2) i nabycie w drodze przekazania na mocy konstytucyjnej decyzji administracyjnej (ust. 3 i 4). W wyniku uwłaszczenia na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 p.w.u.s. nastąpiło nabycie przez gminy z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. praw majątkowych składających się na komunalizowane mienie państwowe. Przejście tych praw stwierdzał wojewoda deklaratoryjną decyzją administracyjną (art. 18 ust. 1 p.w.u.s.), stanowiącą podstawę dokonania wpisu prawa własności na rzecz gminy w księdze wieczystej (art. 20 p.w.u.s.), której wydanie poprzedzone było (art. 17 ust. 1 i 2 p.w.u.s.) dokonaniem spisów

inventaryzacyjnych sporządzanych przez komisje powołane przez gminę. Przejęcie innego mienia niż określone w art. 5 ust. 1 następowało na podstawie protokołów, w których ujawnieniu podlegały również zobowiązania i prawa (art. 17 ust. 3 p.w.u.s.). Zgodnie z art. 17 a p.w.u.s. oraz z przepisami uchwały Nr 104 Rady Ministrów z dnia 9 lipca 1990 r. w sprawie dokonywania inventaryzacji mienia komunalnego (M.P. Nr 30, poz. 235) zawartymi w instrukcji stanowiącej załącznik do uchwały (rozdział IV ust 1 pkt 1), obowiązek przekazywania przez gminy wojewodom spisów inventaryzacyjnych - czego nie dostrzegł Sąd Okręgowy dokonując oceny skutków nie objęcia inventaryzacją przedmiotowych nieruchomości - dotyczy mienia, które stało się własnością gmin z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 i 2, do którego Skarb Państwa posiada udokumentowaną własność.

Rację ma skarżąca podnosząc, że brak „dogłębnego” wyjaśnienia przez Sąd Okręgowy przyjętej wykładni art. 17 ust. 1 i 3 w zw. z art. 5 ust. 1 p.w.u.s. w zw. z art. 176 k.c. zużoża sferę motywacyjną zaskarżonego postanowienia i czyni ją nieprzekonującą, co jednak nie uniemożliwia poddania kontroli Sądu Najwyższego sposobu wykładni tych przepisów dokonanej przez Sąd Okręgowy, a tym samym nie uzasadnia zarzutu naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Podzielić natomiast należy stanowisko skarżącej, że dokonana przez Okręgowy wykładnia wskazanych wyżej przepisów jest błędna.

Treść art. 5 ust. 1-2 p.w.u.s. nie określa charakteru uprawnień Skarbu Państwa do „należącego” do niego mienia objętego komunalizacją. Kwestia zdefiniowania pojęcia „mienia” w rozumieniu tych przepisów była przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego, w których przyjęto, że zgodnie z art. 44 k.c. obejmuje ono także inne poza własnością prawa majątkowe (zob. wyroki z dnia 7 kwietnia 1997 r., III CKN 15/97, z dnia 27 marca 2001 r., IV CKN 285/00 - nie publikowane, uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 209).

Na tle definicji zawartej w art. 44 k.c. wątpliwości budzi natomiast, czy na gruncie art. 5 p.w.u.s. do kategorii mienia ogólnonarodowego (państwowego) wchodzi również posiadanie.

Zarówno w orzecznictwie jak i w przeważającej części doktryny uznaje się, że posiadanie jest stanem faktycznym, a nie prawem podmiotowym. W ramach systemu prawa cywilnego nie jest ono jednak wolne od cech instytucjonalnych wskazujących na związki ze sferą praw podmiotowych (zob. wyrok SN z dnia 9 marca 2004 r., I CK 425/03, nie publ.). Posiadanie ma wartość majątkową z uwagi na powiązanie z nim szeregu istotnych z punktu widzenia majątkowych interesów posiadacza skutków. Z posiadaniem związana jest możliwość nabycia własności (art. 169, art. 172, a także art. 231 § 1 k.c.) i korzystania z rzeczy w sposób odpowiadający uprawnieniom właścicielskim (art. 224 § 1 k.c.), posiadaczowi przysługuje roszczenie o zwrot poczynionych nakładów (art. 226 § 1 k.c.), posiadane rzeczy mogą stanowić przedmiot stosunków obligacyjnych (np. najmu czy dzierżawy), z posiadania płynie domniemanie własności (art. 341 k.c.), z posiadaniem związana jest odpowiedzialność odszkodowawcza (art. 431, art. 435, art. 436 k.c.), dopuszcza się dziedziczność posiadania, a samo posiadanie na podstawie art. 342 k.c. pozostaje pod ochroną prawa (zob. uchwały SN: z dnia 26 stycznia 1968 r., III CZP 100/67, OSNCP 1968, nr 8-9, poz. 134, z dnia 15 listopada 1968 r., III CZP 101/68, OSNCP 1969, nr 9, poz. 153, uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 31 marca 1993 r., III CZP 1/93, OSNCP 1993, nr 10, poz. 170).

Dokonywana w tym kontekście wykładnia art. 5 ust. 1-3 p.w.u.s., przy uwzględnieniu celu komunalizacji, mającej prowadzić do częściowego przesunięcia mienia Skarbu Państwa i innych państwowych osób prawnych na gminy, które nabywają je wraz z przysługującymi podmiotom wymienionym w art. 5 p.w.u.s. prawami i obowiązkami (art. 9 p.w.u.s.), oraz jako następcy prawni jednostek wymienionych w art. 5 ust. 1 p.w.u.s. nabywają ich wierzytelności i zobowiązania (art. 36 ust. 1 i 2 p.w.u.s.) prowadzi w ocenie Sądu Najwyższego orzekającego w niniejszej sprawie do wniosku, że przepisy te należy traktować jako generalną podstawę przekazania gminie mienia rozumianego szerzej, niż w definicji określonej w art. 44 k.c. Pojęcie mienia w rozumieniu art. 5 ust. 1-3 p.w.u.s. obejmuje, oprócz własność i innych praw majątkowych, również posiadanie (odmiennie ze wskazaniem na wybór wykładni podyktowanej potrzebą minimalizacji stanów

wątpliwych przy znacznych rozmiarach komunalizacji - Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 maja 2013 r., V CSK 269/12, nie publ.).

Nabycie mienia komunalnego na podstawie art. 5 ust. 1 p.w.u.s. ma charakter pochodny - gmina staje się następcą prawnym Skarbu Państwa (zob. uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 209). W konsekwencji wchodzi także z mocy prawa w sytuację prawną Skarbu Państwa związaną z posiadaniem niezależnie od tego, czy objęta w faktyczne władztwo nieruchomości znajdującą się dotychczas w posiadaniu Skarbu Państwa. W związku z tym jest uprawniona, bez potrzeby dokonywania szczególnych czynności, do zaliczenia dla celu zasiedzenia posiadania poprzednika na podstawie art. 176 § 1 k.c.

Gmina która, na podstawie art. 5 ust 1 u.w.p.s. nabywa uprawnienia poprzednika związane z posiadaniem jest legitymowana do wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia, którego termin rozpoczął bieg przed wejściem w życie tej ustawy, lecz nie upłynął przed tą datą. Jeżeli jednak termin zasiedzenia upłynął przed 27 maja 1990 r. zasiedzenie nastąpi na rzecz Skarbu Państwa, który władał nieruchomością w tym dniu, co otwiera drogę do przejęcia takiej nieruchomości na rzecz gminy na podstawie art. 5 ust. 1 - 3 u.w.p.s.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że skoro przedmiotowe działki były wykazane także w dacie 27 maja 1990 r. w ewidencji gruntów jako pozostające w samoistnym posiadaniu Skarbu Państwa, a z ustaleń faktycznych sprawy nie wynika, że służyły one celom wyłączającym ich komunalizację, to niewątpliwie skarżąca Gmina weszła w sytuację prawną Skarbu Państwa w zakresie ich posiadania.

Do zasiedzenia nieruchomości może, zgodnie z art. 172 k.c., prowadzić posiadanie samoistne. Na tle ustawowej definicji zawartej w art. 336 k.c. w orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że posiadaniem samoistnym jest stan w którym posiadacz faktycznie włada rzeczą (*corpus*), jak i przejawia wolę jej posiadania jak właściciel (*animus rem sibi habendi*). Posiadaczem samoistnym rzeczy jest nie tylko ten, kto efektywnie wykonuje nad nią władztwo, lecz również ten kto tylko ma możliwość tego władztwa, chociażby z tej możliwości nie korzystał.

Przejściowe nie wykonywanie władztwa nad rzeczą przez posiadacza nie powoduje utraty jej posiadania. Faktyczne władztwo charakteryzujące posiadanie samoistne wchodzi w grę wówczas, gdy określona osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej korzystać z rzeczy w taki sposób jakby miała do niej prawo własności. Do zachowań właścicielskich należy możliwość dysponowania nieruchomością przejawiająca się w oddaniu jej w posiadanie zależne jak i w decydowaniu o tym czy i w jaki sposób nieruchomość będzie wykorzystywana (zob. uchwała SN z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 OSNC 2008, nr 5, poz. 43, postanowienia SN: z dnia 17 października 2012 r., I CSK 51/12, nie publ., z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, nie publ., z dnia 10 lipca 2009 r., II CSK 70/09, nie publ., z dnia 22 września 1999 r., I CKN 134/98, nie publ.). Objęcie w posiadanie na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, która nie doprowadziła do tego skutku wskazuje z reguły na posiadanie samoistne. Kwalifikowanie ustalonego zachowania jako samoistnego posiadania nieruchomości powinno uwzględniać specyfikę podmiotu poddanego takiej kwalifikacji wyrażającą się w przypadku podmiotów publicznych władających znaczną liczbą nieruchomości tym, że czerpią one korzyści z nieruchomości oddając je innym osobom w dzierżawę, czy użyczenie, zaś dla siebie zachowują uprawnienia do decydowania o przeznaczeniu nieruchomości.

Na tle przedstawionych poglądów odnośnie do wykładni art. 172 k.c. i art. 336 k.c. zasadnie zarzuca skarżąca, że nie respektująca wynikających z nich wskazań wykładnia tych przepisów przyjęta w zaskarżonym postanowieniu przedstawia się jako błędna. Dopiero przy ich uwzględnieniu możliwe będzie dokonanie pod tym kątem prawidłowej oceny poszczególnych czynności Gminy jak i jej poprzednika w stosunku do objętej postępowaniem nieruchomości.

Biorąc pod uwagę przedstawione normatywne znaczenie pojęcia samoistnego posiadania, jako błędną ocenić należy interpretację art. 336 k.c., w następstwie której Sąd Okręgowy uznał, że wpisanie Skarbu Państwa jako właściciela do ewidencji gruntów nie może być w świetle zgromadzonych w sprawie dowodów uznane za objęcie przedmiotowej nieruchomości w samoistne posiadanie. U podstaw tego stanowiska legł pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2012 r., IV CSK 118/12 (nie publ.)

sformułowany jednak w odmiennych, niż w obecnie rozpoznawanej sprawie okolicznościach, w których stan odpowiadający treści wpisu nie wynikał z żadnych czynności prawnych, ani też z czynności faktycznych mogących stanowić przejawy sprawowania przez Skarb Państwa władztwa nad nieruchomością, wykonywanego przez innego uczestnika. Trafnie wywodzi skarżąca, że przeniesienie cytowanego poglądu wprost na grunt niniejszej sprawy, przy jednoczesnym zaniechaniu przez Sąd Okręgowy oceny istoty prawnej dokonanego wpisu do ewidencji gruntów, doprowadziło w okolicznościach sprawy do błędnych wniosków.

Wpis Skarbu Państwa do ewidencji gruntów w ustalonym stanie sprawy nastąpił 25 stycznia 1973 r. na podstawie przepisów dekretu z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 6, poz. 32) oraz wydanego na podstawie dekretu zarządzenia Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów (M.P. Nr 11, poz. 98). Zgodnie z ich przepisami (art. 2 ust. 2 dekretu i § 2 ust. 3 i 4 pkt 1 zarządzenia) w ewidencji podawało się osobę właściciela oraz tego, który gruntem faktycznie włada, jako „władającego”, a gdy osoba właściciela nie była znana tylko władającego gruntem. Jako władającego wpisywało się samoistnego posiadacza, który nie mógł przedstawić dokumentu własności. Zakładanie ewidencji gruntów oparte było na sprawdzaniu stanów faktycznych na gruncie, a wpisy w niej zamieszczone miały walor dokumentu publicznego (art. 8 ust. 1 dekretu) i szczególną moc dowodową w rozumieniu art. 76 k.p.a., zgodnie z którym dokumenty urzędowe sporządzone w przepisanej formie stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone.

Kierując się powyższym, Sąd Najwyższy w uwzględnieniu skargi kasacyjnej zaskarżającej postanowienie Sądu Okręgowego w części zmieniającej postanowienie Sądu Rejonowego w O. przez stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1/6 oraz oddalającej w pozostałym zakresie wniosek o zasiedzenie (pkt 1) i orzekającej o kosztach postępowania kasacyjnego (pkt 3) uchylił zaskarżone postanowienie w tym zakresie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.).

Odrzuceniu podlegała skarga kasacyjna zaskarżająca postanowienie Sądu Okręgowego w części oddalającej dalszą apelację uczestników postępowania, którzy domagali się oddalenia wniosku o zasiedzenie w całości, a to wobec braku interesu prawnego Gminy w jego zaskarżeniu w tej części, w sytuacji jednoczesnego objęcia zaskarżeniem kasacyjnym rozstrzygnięcia o oddaleniu wniosku o zasiedzenie w pozostałym zakresie, zawartego w pkt 1 zaskarżonego postanowienia (art. 398⁶ § 3 w zw. z art. 510 § 1 k.p.c.).

kc