

POSTANOWIENIE

Dnia 18 września 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z wniosku Miasta W.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta m. W., S.F.

sp. z o.o. w W., Spółdzielni Mieszkaniowej B.

w W. i J. G.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 września 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika S. F. sp. z o.o. w W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 22 listopada 2013 r.

1) oddala skargę kasacyjną;

2) zasądza od uczestnika S. F. sp. z o.o. w W. na rzecz Miasta W., Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa oraz Spółdzielni Mieszkaniowej B. w W. kwoty po 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 26 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy w W. stwierdził, że wnioskodawca – m. W. nabył z dniem 1 stycznia 2009 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w W. w rejonie ulicy K. w obrębie 4-08-13, o łącznej powierzchni 1079 m², obejmującej działkę nr 31/4 o powierzchni 402 m², dla której w Sądzie Rejonowym jest prowadzona księga wieczysta KW nr [...] oraz działkę o projektowanym numerze 31/7 o powierzchni 677 m², pochodzącą z działki nr 31/1, dla której w Sądzie Rejonowym jest prowadzona księga wieczysta KW nr [...].

Sąd Rejonowy ustalił, że według wpisów w księgach wieczystych, nieruchomość obejmująca działkę nr 31/4 jest własnością S. P. Sp. z o.o. w W., zaś nieruchomość obejmująca działkę o projektowanym numerze 31/7 o powierzchni 677 m², pochodzącą z działki nr 31/1, jest własnością S. P. Sp. z o.o. w W. w 5/6 części oraz J. G. w 1/6 części.

Począwszy od 1964 r. grunt stanowiący obecnie działkę nr 31/1 był częścią działki nr 17, zaś działka nr 31/4 była częścią działki nr 21. W 1972 r. działki nr 17 i nr 21 ulegały podziałom i otrzymały nową numerację, a w rejestrach ujawniono nowych władających nimi. W 1995 r. przyjęto nowy operat dla obrębu 4-08-13, który zastąpił dotychczasowy obręb 185.

Działka nr 17/1 co najmniej od 1945 r. była we władaniu R. K. (spadkobiercy S. i B. K.), który do lat 70-tych XX wieku uprawiał ją rolniczo. W latach 70-tych Skarb Państwa na części działki nr 17/1 rozpoczął rozbudowę dróg. Na części działki wybudowano budynek wielomieszkaniowy nr [...] przy ul. K. i urządzono skwerek długości 24 m i szerokości 6-8 metrów. R. K. wolną od zabudowy część działki nr 17/1 użytkował rolniczo do lat 80-tych XX wieku. Nieruchomość ta nie została wywłaszczona pomimo wywłaszczenia sąsiednich działek.

Uczestniczka J. G. 15 października 1988 r. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową B. umowę dzierżawy terenu o pow. 330 m², należącego do działki nr 17/1 i postawiła tam pawilon handlowy, po czym ustaliła, że wydzierżawiony przez nią grunt nie ma uregulowanej sytuacji prawnej. R. K. 17 października 1991 r.

wystąpił do Sądu Rejonowego z wnioskiem zmierzającym do uregulowania stanu prawnego działki nr 17/1. Sąd Rejonowy postanowieniem z 21 października 1996 r. stwierdził, że R. K. i jego żona S. nabyli własność tej nieruchomości z dniem 4 listopada 1971 r. przez uwłaszczenie. W postępowaniu uczestniczył też Skarb Państwa, reprezentowany przez Kierownika Urzędu Rejonowego. J. G. kupiła wówczas od R. i S. K. teren o powierzchni 550 m² z działki nr 17/1, a następnie na jej wniosek dla nieruchomości stanowiącej działkę nr 17/1 o pow. 3284 m² została założona księga wieczysta nr [...]. W skład tej nieruchomości wchodziły części działek nr 31, nr 65 i nr 58. Jako jej właściciele ujawniono R. K. i S.K. w 5/6 części oraz J. G. w 1/6 części. R.K. i S. K. 1 sierpnia 2008 r. sprzedali udział we własności nieruchomości wynoszący 5/6 części na rzecz „G. - spółki [...]” sp. z o.o., która 31 listopada 2005 r. przeniosła ten udział na uczestnika S. P. sp. z o.o. w W. Spółka „G. - sp. [...]” odkupiła też udziały od współwłaścicieli działek nr 31/4, nr 31/5 i nr 11/2, a w 2000 r. dla tej nieruchomości założono księgę wieczystą KW [...]. Własność tej nieruchomości Spółka „G. - sp. [...]” przeniosła następnie na S. P. sp. z o.o. w W..

Działki nr 31/4 i nr 31/7 znajdują się od początku lat 80-tych we władaniu Spółdzielni Mieszkaniowej B. w W. i stanowią grunt niezbędny do obsługi budynków wielorodzinnych wybudowanych w latach 1979-1981 na podstawie pozwoleń na budowę wydanych 26 listopada 1979 r. i 4 grudnia 1978 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa B. włada tymi gruntami na podstawie porozumienia z 17 grudnia 1993 r. z Urzędem Dzielnicy Gmina [...]. Na projektowanej do wydzielienia działce nr 31/7 stoi część usługowa budynku wielomieszkaniowego w zasobach Spółdzielni, a na działce nr 31/4 znajduje się parking.

Zdaniem Sądu Rejonowego wniosek o zasiedzenie działek nr 31/4 i nr 31/7 był zasadny. Nie były kwestionowane fakty związane z ich przejmowaniem przez Skarb Państwa na cele związane z rozbudową dróg i zabudową wielomieszkaniową, przy czym przeznaczenie działek objętych wnioskiem pod ośrodki usługowe II stopnia wynikało z uchwały Powiatowej Rady Narodowej z 10 lipca 1969 r. Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem w złej wierze tych nieruchomości. Po zrealizowaniu inwestycji na działkach nr 31/4 i nr 31/7 przez Kombinat Budownictwa Miejskiego, pozostają one w użytkowaniu Spółdzielni

Mieszkańcowej B., a znajdujące się wokół budynków trawniki, ciągi piesze, komunikacyjne i parking służą mieszkańcom tych budynków. Skarb Państwa przeniósł posiadanie działek objętych wnioskiem o zasiedzenie na rzecz wnioskodawcy – m. W., o czym świadczą okoliczności związane między innymi z wykonywaniem czynności władczych w stosunku do tych działek po 1990 r. przez m. W. Z uwagi na przeniesienie posiadania i spełnienie wymogów określonych w art. 176 k.c. wnioskodawca mógł doliczyć do okresu własnego posiadania nieruchomości czas jej posiadania poczynawszy od 1 stycznia 1979 r. przez poprzednika - Skarb Państwa.

Postanowieniem z 22 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację uczestnika S. F. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. od postanowienia Sądu Rejonowego z 26 stycznia 2012 r. i stosownie orzekł o kosztach.

Sąd Okręgowy zaakceptował w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną przez ten Sąd ich ocenę prawną. Podkreślił, że właściciel działki nr 17/1 R. K. i jego brat A. K. jako naoczni świadkowie zeznali, iż Skarb Państwa od początku lat 70-tych XX wieku stopniowo przejmował ich nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową i usługową. W ocenie Sądu Okręgowego, zewnętrznym przejawem wykonywania posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa było wydanie decyzji o pozwoleniu na wybudowanie na niej budynków mieszkalnych nr 10 i nr 11 na osiedlu B. XI. Datę 1 stycznia 1979 r. można uznać za moment, w którym Skarb Państwa objął grunt, którego dotyczy wniosek w posiadanie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro m. W. wykonywało po 1990 r. czynności władcze w odniesieniu do nieruchomości, których dotyczy wniosek, to pomimo braku umowy bądź decyzji administracyjnej, Skarb Państwa przeniósł na nie w sposób dorozumiany ich posiadanie. W konsekwencji m. W. mogło doliczyć czas posiadania nieruchomości przez Skarbu Państwa do czasu, przez który samo wykonywało jej posiadanie (art. 176 k.c.).

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 22 listopada 2013 r. uczestnik S. F. sp. z o.o. w W. zarzucił, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa materialnego, to jest: - art. 56 i 65 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe

zastosowanie i przyjęcie, że porozumienie z 17 grudnia 1993 r., aneksowane 14 sierpnia 1996 r. między Spółdzielnią Mieszkaniową B. a poprzednikami prawnymi wnioskodawcy dotyczy tej samej nieruchomości co wnioski; - art. 176 § 1 k.c. w zw. z art. 348 i art. 350 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że wnioskodawca mógł doliczyć czas posiadania Skarbu Państwa do własnego posiadania z uwagi na dorozumiane przeniesienie posiadania.

Uczestnik zarzucił nadto, że zaskarżone postanowienie zapadło z naruszeniem prawa procesowego, to jest: - art. 233 § 1, art. 244 § 1, art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę i wyprowadzenie błędnych wniosków z niektórych przeprowadzonych w sprawie dowodów; - art. 230 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak należytego rozpoznania zarzutów apelacji i wadliwą ocenę zarzutu dotyczącego naruszenia art. 230 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c.

Uczestnik wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zgłoszone przez skarżącego zarzuty naruszenia prawa procesowego wprost lub pośrednio zmierzają do zakwestionowania ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy i zaaprobowanych przez Sąd Okręgowy, oraz leżącej u ich podstaw oceny dowodów, podczas gdy z art. 398³ § 3 k.p.c. wynika, że podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Tak należy zakwalifikować zarzut naruszenia art. 233 § 1, art. 244 § 1, art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę i wyprowadzenie błędnych wniosków z niektórych przeprowadzonych w sprawie dowodów. Stawiając tego rodzaju zarzuty uczestnik zapomina, że Sąd Najwyższy nie jest sądem trzeciej instancji w sprawie, nie prowadzi dowodów i nie dokonuje ich oceny, bazując w tym zakresie na wynikach postępowania przed sądami *meriti*. Zarzut naruszenia art. 230, art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak należytego rozpoznania zarzutów apelacji i wadliwą ocenę zarzutu dotyczącego naruszenia art. 230 w zw. z art. 233 k.p.c. w istocie także dotyczy ustaleń faktycznych będących podstawą rozstrzygnięcia.

Kwestionując wybrane i wyłączone z kontekstu okoliczności faktyczne, do których odwoływały się Sądy *meriti* i na bazie których wydały rozstrzygnięcie, skarżący pomija, że dla sprawy o uwłaszczenie istotne było ustalenie samoistnego posiadacza nieruchomości wskazanych we wniosku w dniu 4 listopada 1971 r., nie zaś później. Tymczasem w niniejszej sprawie Skarbowi Państwa przypisane zostało posiadanie tych samych nieruchomości od 1 stycznia 1979 r. Decyzje o pozwoleniu na budowę, w oparciu o które zrealizowana została inwestycja polegająca na wybudowaniu domów wielomieszkańczych przekazanych do zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej B. nie identyfikowała wprawdzie działek, których dotyczyło niniejsze postępowanie jako przeznaczonych pod inwestycję, ale niewątpliwie po ich wydaniu i w trakcie jej realizacji inwestor zajął na swoje potrzeby część jednej z tych działek, a na drugiej ostatecznie powstał parking służący mieszkańcom wzniesionych budynków i innym osobom.

Sąd Okręgowy, który zaaprobował ustalenia faktyczne i sposób rozumowania Sądu Rejonowego w związku z oceną dowodów przeprowadzonych w sprawie nie miał potrzeby powielania argumentacji Sądu Rejonowego. Technika sporządzenia uzasadnienia własnego orzeczenia przez ten Sąd jest prawidłowa, spełniająca wymagania ustalone w art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i pozwalająca na skontrolowanie tego orzeczenia w postępowaniu kasacyjnym.

2. Rzecz może być objęta w posiadanie w sposób pierwotny lub pochodny. Pierwotne jej objęcie w posiadanie następuje w wyniku jednostronnego aktu zawładnięcia rzeczą z wolą posiadania jej dla siebie, co może dotyczyć rzeczy niczyjej, nowo powstałej, a także rzeczy będącej w posiadaniu innej osoby. Przeciwnieństwem pierwotnego nabycia posiadania rzeczy, warunkującym zastosowanie art. 176 § 1 k.c., jest wejście w jej posiadanie w sposób pochodny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 maja 2007 r., I CSK 64/07, nie publ.).

Według art. 176 § 1 k.c., jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika, o ile przeniesienie posiadania nastąpiło podczas biegu zasiedzenia. Zgodnie ze stanowiskiem utrwalonym

w orzecznictwie, do przeniesienia posiadania może dojść w każdy ze sposobów wskazanych w art. 348-351 k.c. (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z 10 listopada 1999 r., I CKN 201/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 93, z 13 kwietnia 2000 r., III CKN 859/99, z 23 listopada 2004 r., III CK 382/03). Do przeniesienia posiadania dochodzi w następstwie porozumienia między zbywcą posiadania i nabywcą, a następnie - wydania rzeczy i objęcia jej w posiadanie przez nabywcę. W myśl art. 348 k.c. równoznaczne z wydaniem rzeczy jest wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie nią, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą.

Z art. 350 k.c. wynika, że jeżeli rzecz znajduje się w posiadaniu zależnym osoby trzeciej, dla przeniesienia posiadania wystarczy umowa między dotychczasowym posiadaczem samoistnym, a tym, kto ma objąć rzecz w takie posiadanie i zawiadomienie posiadacza zależnego. W poglądach na temat tego, jakie znaczenie z punktu widzenia skuteczności przeniesienia posiadania należy przypisać zawiadomieniu posiadacza zależnego o porozumieniu między zbywcą posiadania i jego nabywcą, zarysowały się pewne różnice. Według większościowego stanowiska, bazującego na jednoznacznej treści art. 350 k.c., zawiadomienie posiadacza zależnego lub dzierżyciela o przeniesieniu posiadania jest warunkiem skuteczności przeniesienia posiadania samoistnego. Dla skuteczności przeniesienia posiadania nie ma jednak znaczenia to, kto zawiadomi osobę trzecią jako posiadacza zależnego o przeniesieniu posiadania samoistnego. Niewątpliwie posiadacz zależny nie może przeciwstawić się przeniesieniu posiadania samoistnego, a ustawodawca nie oczekuje też, by dawał on wyraz swojej akceptacji dla porozumienia, do którego doszło między posiadaczami samoistnymi. Zawiadomienie posiadacza zależnego o zawarciu porozumienia zmierzającego do przeniesienia posiadania samoistnego jest niezbędne w tym celu, by mógł on wywiązywać z obowiązków jakie ciążyą na nim jako posiadaczowi zależnym wobec kolejnego (następnego) posiadacza samoistnego, gdyż jest to potwierdzeniem sprawowania władztwa nad rzeczą (*corpus*) przez tegoż kolejnego posiadacza samoistnego.

Z ustaleń będących podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie wynika, że Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem nieruchomości oznaczonych

aktualnie jako działki nr 31/4 i nr 31/7 począwszy od 1 stycznia 1979 r., zaś od początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku ich posiadaczem jest gmina samorządowa. Spółdzielnia Mieszkaniowa B. identyfikuje się jako zależny posiadacz tych nieruchomości, w relacji najpierw do Skarbu Państwa, a obecnie do miasta W. Według zaaprobowanych przez Sądy obu instancji twierdzeń miasta W. wejście przez tę gminę w posiadanie nieruchomości miało charakter pochodny, nie zaś pierwotny. Stanowisko to nie budzi wątpliwości z poniższych przyczyn.

Gminy samorządowe, w tym i wnioskodawca, powstały z dniem 27 maja 1990 r., po wejściu w życie ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. nr 16, poz. 95 ze zm.). W kolejnych miesiącach po wejściu w życie tej ustawy organizowały się struktury samorządu terytorialnego, powstały też jednostki organizacyjne, przy wykorzystaniu których miał on realizować nałożone nań zadania. Niektóre z tych zadań nie były nowymi dla administracji publicznej, bo przed 27 maja 1990 r. wykonywała je także administracja państwowa - rządowa, a po tej dacie miały je przejąć struktury samorządu terytorialnego. W ustawie z 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.; dalej: „p.w.u.s.t.”) ustawodawca stworzył normatywne podstawy ku temu, by powstająca administracja samorządowa przejęła też środki materialne, przy wykorzystaniu których miała przystąpić do realizowania zadań. Takim przepisem był w szczególności art. 5 ust. 1 i 2 p.w.u.s.t., na podstawie którego mienie ogólnonarodowe służące użyteczności publicznej stało się z datą wejścia w życie ustawy o samorządzie terytorialnym mieniem m.in. miasta W., jeżeli było położone w granicach tej jednostki samorządu terytorialnego. Do potwierdzenia nabycia przez gminę z dniem 27 maja 1990 r. własności nieruchomości, której dotyczył art. 5 p.w.u.s.t. uprawniony był właściwy wojewoda, a czynił to w decyzji wydawanej na podstawie art. 18 ust. 1 p.w.u.s.t. Deklaratywna decyzja wojewody, o której mowa w art. 18 ust. 1 p.w.u.s.t. stanowiła ustawowe poświadczenie, że gmina stała się z mocy prawa właścicielem określonych składników mienia ogólnonarodowego, wymienionych w art. 5 p.w.u.s.t., dotychczas należących do Skarbu Państwa. W postanowieniu z 25 czerwca 2008 r., III CSK 327/07 (nie publ.), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że decyzja taka bezpośrednio nie mogła potwierdzać żadnych innych

zdarzeń, w tym także przeniesienia posiadania nieruchomości stanowiących własność osób trzecich, gdyż gdyby została wydana w odniesieniu do nieruchomości niebędącej własnością państwową lecz własnością osoby trzeciej, to byłaby nieważna z konsekwencjami przewidzianymi w art. 156 § 1 k.p.a. (por. też uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 30 grudnia 1992 r., III CZP 157/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 84). Wydanie decyzji, której podstawą był art. 5 i 18 ust. 1 p.w.u.s.t. mogło być oznaką przeniesienia posiadania nieruchomości Skarbu Państwa na gminę w rozumieniu art. 348 k.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 18 maja 2007 r., I CSK 64/07, nie publ. i z 23 stycznia 2013 r., I CSK 256/12, nie publ.), natomiast do przeniesienia posiadania nieruchomości, która 27 maja 1990 r. nie była własnością Skarbu Państwa, lecz pozostawała w jego samoistnym posiadaniu powinno dojść w inny ze sposobów określonych w art. 348-350 k.c. Wydanie na podstawie art. 5 i 18 ust. 1 p.w.u.s.t. decyzji w odniesieniu do mienia należącego przed 27 maja 1990 r. do Skarbu Państwa, a położonego przy nieruchomościach stanowiących w tym czasie własność osób trzecich, lecz pozostających w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa i wykorzystywanych wraz z jego własnymi nieruchomościami na jednakowe cele publiczne, może być uwzględnione w ramach oceny, czy i kiedy doszło do przeniesienia posiadania określonego kompleksu nieruchomości na gminę samorządową. Do przejścia przez samorząd terytorialny poszczególnych składników mienia dotychczas państwowego dochodziło bowiem sukcesywnie, w miarę jak organizowały się jednostki w strukturach samorządu mające wykonywać poszczególne zadania. Po powstaniu przejmowały one mienie od jednostek rządowych przez fizyczne wydanie, ale o wiele częściej o przeniesieniu posiadania zaświadczało udostępnienie im dokumentów i innych atrybutów władztwa nad rzeczami pozwalających na wykonywanie w stosunku do nich posiadania samoistnego.

Wnioskodawca jako gmina samorządowa objął w samoistne posiadanie nieruchomości, których dotyczy żądanie wniosku w tym samym czasie, w którym zorganizowana w jego strukturach jednostka mająca zajmować się zasobem nieruchomości gminnych przejęła od Skarbu Państwa posiadanie nieruchomości wchodzących przed 27 maja 1990 r. w skład zasobu państwowego, a pozostającego w zależnym posiadaniu Spółdzielni Mieszkaniowej B. i osób

korzystających z nieruchomości w tej Spółdzielni. O tym, że wiedza o wejściu terenów, na których postawione są budynki na osiedlu zarządzanym przez Spółdzielnię jako posiadacza zależnego dotarła do jej organów świadczy podejmowanie wobec wnioskodawcy starań o uregulowanie własnego tytułu prawnego do gruntów zajętych pod budynki w zasobach Spółdzielni i wykonywanie wobec organów gminy W. obowiązków, jakie ciążą na użytkowniku wieczystym. Wszelkie wątpliwości co do tego, czy Spółdzielnia Mieszkaniowa B. jako posiadacz zależny nieruchomości, których dotyczy wniosek dowiedziała się o przeniesieniu ze Skarbu Państwa na wnioskodawcę posiadania samoistnego tych nieruchomości rozwiewa porozumienie z 17 grudnia 1993 r. Dotyczy ono gruntów w określonym kompleksie, które rzeczywiście nie zostały zidentyfikowane przez odwołanie się do numerów działek, lecz do lokalizacji na określonym terenie, między oznaczonymi ulicami, ale w otoczeniu innych okoliczności faktycznych, do których odwołał się Sąd Rejonowy, taka identyfikacja mogła być uznana za dostatecznie wykazującą, iż porozumienie dotyczy też nieruchomości spornych. W porozumieniu wnioskodawca i Spółdzielnia Mieszkaniowa B. rzeczywiście zastrzegają, że nie narusza ono praw osób trzecich, ale skoro zarazem wnioskodawca zadeklarował w nim, że odda Spółdzielni Mieszkaniowej B. w użytkowanie wieczyste tereny, których stan prawny pozostaje w dacie zawarcia porozumienia nieuregulowany, a które zajęte są faktycznie pod jej zasób mieszkaniowy i infrastrukturę, to nie sposób jest przyjmować, że porozumienie dotyczyło wyłącznie gruntów przejętych przez wnioskodawcę od Skarbu Państwa na podstawie art. 5 p.w.u.s.t. W odniesieniu do takich terenów zbędne byłoby zawieranie wstępnego porozumienia co do ustanowienia tytułu do nieruchomości na rzecz Spółdzielni w warunkach, gdy wnioskodawca jako ich właściciel i posiadacz samoistny już wówczas mógł je oddać użytkowanie wieczyste. Porozumienie z 17 grudnia 1993 r. miało natomiast znaczenie dla określenia zobowiązań wnioskodawcy wobec Spółdzielni co do nieruchomości będących w jego samoistnym posiadaniu, do których tytułem prawnym nie legitymował się w chwili jego zawarcia, a o ustalenie go miał dopiero zabiegać. Z punktu widzenia przepisów o przeniesieniu samoistnego posiadania nieruchomości oddanej w posiadanie zależne z porozumienia tego wynika niewątpliwie, że 17 grudnia 1993 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa B. jako posiadacz

zależny była poinformowana o przeniesieniu posiadania spornych nieruchomości na wnioskodawcę (art. 350 k.c.), a to wystarczy do przyjęcia, że do przeniesienia samoistnego posiadania między Skarbem Państwa i wnioskodawcą doszło i w efekcie na korzyść wnioskodawcy może być też stosowany art. 176 § 1 k.c.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz - co do kosztów postępowania - art. 520 § 2, art. 108 § 1 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., § 13 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 8 pkt 1 i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 461), orzeczono jak w postanowieniu.