

Sygn. akt IX Ca 76/15

POSTANOWIENIE

Dnia 16 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Krystyna Skiepmo (spr.)
Sędziowie:	SSO Dorota Ciejek SSO Bożena Charukiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy B.

z udziałem B. M. i M. S.

o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Mrągowie V Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Biskupcu z dnia 20 listopada 2014 r., sygn. akt V Ns 7/14

p o s t a n a w i a :

I. oddalić apelację;

II. stwierdzić, że koszty postępowania apelacyjnego wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą każdy związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt IX Ca 76/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni Gmina B. wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 grudnia 2010 r. własność nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, położonej w B. przy ul. (...), powiat (...) o pow. 0,0792 ha, składającej się z działek gruntu nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...).

Uczestnicy postępowania B. M. oraz M. S. nie uznali wniosku i wnosili o jego oddalenie.

Sąd Rejonowy w Mrągowie V Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Biskupcu postanowieniem z dnia 20 listopada 2014 r., sygn. akt V Ns 7/14 oddalił wniosek i włożył na wnioskodawczynię obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez uczestnika, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Rejonowy ustalił, że E. P. był właścicielem nieruchomości opisanej we wniosku. Z. M. zajmowała mieszkanie komunalne nr (...) przy ul. (...) w B., którym w imieniu Gminy B. administrował Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, (...) Przedsiębiorstwa (...) w B.. Postanowieniem Sądu Powiatowego w Biskupcu z dnia 19 grudnia 1974 r., na podstawie testamentu, spadek po E. P. nabyła w całości Z. M.. Ustalono także, iż w dniu 17 marca 1979 r. zmarła Z. M.. Naczelnik Miasta i Gminy w B. decyzją z dnia 12 listopada 1980 r. znak: Z.G.T.III-(...) przejął z dniem 1 grudnia 1980 r. opisaną we wniosku nieruchomość w posiadanie i przekazał ją w administrację (...) Przedsiębiorstwu (...) w B.- Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej. W toku postępowania I instancyjnego ustalono, że Gmina B. z mocy prawa, tj. art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U nr 32 poz.191 z późn. zm.) przejęła mienie rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego. Wskazana we wniosku nieruchomość została przekazana w administrowanie (...) Przedsiębiorstwu (...) w B.- Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej, następnie komunalnemu zakładowi budżetowemu pod nazwą Zakład (...) w B., który mocą uchwały Rady Miejskiej w B. Nr (...) z dnia 30 września 2000 r. został zlikwidowany, a w jego miejsce została utworzona spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod tą samą nazwą. Gmina B. od chwili przejęcia tej nieruchomości za pośrednictwem administratorów sprawowała zarząd nieruchomością, wskazywała osoby, z którymi mają być zawarte umowy najmu, czyniła nakłady na przedmiotowy budynek. Lokatorzy budynku zwracali się do gminy z prośbami dotyczącymi remontów w lokalach zajmowanych przez nich na podstawie umów najmu.

Sąd Rejonowy ustalił także, że prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Biskupcu z dnia 15 listopada 2005 r., sygn. akt I Ns 35/05, spadek po Z. M. nabył w całości Skarb Państwa. Ostateczną decyzją Wojewody (...) - (...) z dnia 8 lutego 2006 r. Gmina B. nabyła prawo własności przedmiotowej nieruchomości. W dniu 21 października 2008 r. B. M. złożył do Sądu Rejonowego w Biskupcu wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po matce Z. M.. Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 13 lutego 2009 r., sygn. akt I Ns 3558/08, spadek po Z. M. nabył w całości syn B. M.. Sąd Rejonowy ustalił także, że Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu postanowieniem z dnia 11 maja 2010 r., sygn. akt I Ns 2110/09, uchylił swoje postanowienie z dnia 13 lutego 2009 r., sygn. akt I Ns 3558/08 i wniosek odrzucił (k. 188). W dniu 7 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie w sprawie IX Ca 264/12, zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Biskupcu z dnia 15 listopada 2005 r. w ten sposób, iż stwierdził, że spadek po Z. M. nabył jej syn B. M..

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że decyzją nr (...) z dnia 14 marca 2013 r. Minister Administracji i Cyfryzacji stwierdził nieważność decyzji Wojewody (...) - (...) z dnia 8 lutego 2006 r. przekazującej nieodpłatnie na rzecz Gminy B. prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Sąd Rejonowy ustalił, że B. M. umową zawartą w dniu 12 czerwca 2014 r., w formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...), darował tą nieruchomość M. S..

Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczyni nie była posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu I Instancji zarząd sprawowany przez Gminę B. omawianą nieruchomością na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe oraz §3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych, miał wyłącznie postać faktycznego władztwa i nie był posiadaniem w rozumieniu art. 336 k.c. Wniosek taki Sąd Rejonowy wyciągnął po analizie § 3 ust. 3 wskazanego rozporządzenia, w myśl którego przejęcie budynku w zarząd było dopuszczalne w wypadkach określonych w art. 18 ust. 2 w razie stwierdzenia, że właściciel mimo wezwania nie wykonuje czynności związanych z zarządem budynku osobiście lub przez osoby trzecie, albo gdy nie utrzymuje budynku w należyтым stanie technicznym i porządkowo-sanitarnym. Sąd Rejonowy wskazał, że o charakterze tego rodzaju władztwa stanowił art. 18 Prawa lokalowego w pierwotnym tekście. Na podstawie tego przepisu terenowy organ administracji państwowej mógł postanowić o objęciu zarządem jednostek określonych w ust. 1 budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w przypadku, gdy zarząd nie jest przez właściciela w ogóle sprawowany. W ocenie Sądu Rejonowego zarząd Gminy sporną nieruchomością miał wyłącznie na celu ochronę nieruchomości nie będącej w zarządzie właściciela i nie utrzymywanej w należyтым stanie. Stanowił zatem emanację władczych uprawnień Gminy, a nie wykonywanie cywilnoprawnych funkcji jednostki samorządowej jako podmiotu prawa cywilnego. Sąd Rejonowy

stwierdził także, że władztwo Gminy było zbliżone do dzierżenia. Dzierżenie, którego definicję zawiera przepis art. 338 k.c., jest różnym od posiadania rodzajem władztwa nad rzeczą. Co do chwili objęcia w zarząd spornej nieruchomości Sąd Rejonowy stwierdził, że ma rację uczestnik, że nieruchomość, jako "nierozdysponowaną przez spadkodawczynię" przejął w administrowanie w dniu 18 lutego 1981 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej. Skoro zatem przejęcie w zarząd przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w dniu 18 lutego 1981 r. i wnioskodawczyni przedstawiła na tą okoliczność Sądowi dowód w postaci protokołu przejęcia budynku przy ul. (...) w B., to brak podstaw faktycznych i prawnych do liczenia okresu zasiedzenia w złej wierze od dnia 1 grudnia 1980 r. W ocenie Sądu I instancji o samoistnym posiadaniu spornej nieruchomości przez Gminę można mówić dopiero od chwili uprawomocnienia się decyzji Wojewody (...) - (...) z dnia 8 lutego 2006 r. Zdaniem Sądu Rejonowego Gmina od chwili uprawomocnienia się decyzji Wojewody (...) - (...) z dnia 8 lutego 2006 r., na podstawie której nabyła prawo własności przedmiotowej nieruchomości, była jej posiadaczem w dobrej wierze. Gmina pozostawała od tego momentu w błędnym, a to z uwagi na późniejsze stwierdzenie nieważności tejże decyzji, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje jej prawo własności. To samoistne posiadanie Gminy było jednak zbyt krótkie by prowadziło do nabycia własności spornej nieruchomości przez zasiedzenie, gdyż nie trwało 20 lat.

Ponadto Sąd Rejonowy uznał, że bieg zasiedzenia należało uznać za przerwany, a termin posiadania za niewystarczający do nabycia własności. W ocenie Sądu Rejonowego postępowanie spadkowe po Z. M. przerwało bieg zasiedzenia spornej nieruchomości przez wnioskodawczynię. W ocenie Sądu I instancji bieg terminu przedawnienia przerwał już sam wniosek złożony przez B. M. w dniu 21 października 2008 r. do tutejszego Sądu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła wnioskodawczyni zaskarżając zapadłe orzeczenie w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błąd ustaleń faktycznych wynikający z braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego:

- przejawiający się w pominięciu faktu, że decyzja z dnia 12 listopada 1980 r. wydana na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo lokalowe oraz § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej o Ochrony środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych nie została doręczona stronie postępowania tj. właścicielowi spornej nieruchomości, a zatem nigdy nie stała się ostateczna, a co za tym idzie nie mogła stanowić podstawy prawnej objęcia spornej nieruchomości w zarząd przez wnioskodawczynię,

- polegający na przyjęciu, iż sporna nieruchomość była w samoistnym posiadaniu wnioskodawczyni od dnia uprawomocnienia się decyzji Wojewody (...) z dnia 8 lutego 2006 r. w sytuacji, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że nieruchomość była w samoistnym posiadaniu Gminy co najmniej od dnia 12 listopada 1980 r., a następnie została przekazana w administrację (...) Przedsiębiorstwu (...) w B.,

- polegający na odmówieniu wiarygodności wnioskom płynącym z zeznań świadków U. N., E. C., E. S. i H. K. oraz dokumentom załączonym przez wnioskodawczynię w postaci umów najmu, protokołów, pism lokatorów odnośnie samoistności posiadania spornej nieruchomości,

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez przyjęcie, że Gmina B. była posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości dopiero od dnia uprawomocnienia się decyzji Wojewody (...) z dnia 8 lutego 2006 r. i nie upłynął jeszcze okres posiadania uprawniający do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia,

3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 338 k.c. poprzez przyjęcie, że władztwo Gminy zbliżone było do dzierżenia w sytuacji, gdy wnioskodawczyni korzystała z nieruchomości jak właściciel, nie czyniła tego w imieniu innej osoby i nie wykazywała woli władania za kogoś innego,

4. naruszenie prawa materialnego tj. art. 339 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie wbrew domniemaniu samoistności posiadania, iż posiadanie wnioskodawczyni nie ma cech samoistności,

5. naruszenie prawa materialnego tj. naruszenie art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. odnośnie ustalenia przez Sąd, że doszło do przerwania biegu przedawnienia w sytuacji, gdy z załączonych przez uczestnika dokumentów nie wynika, aby działania podejmowane przez uczestnika zmierzały bezpośrednio do wydania spornej nieruchomości.

Podnosząc powyższe zarzuty wnioskodawczyni wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Uczestnik postępowania M. S. złożył odpowiedź na apelację wnioskodawczyni, w której wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od wnioskodawczyni na swoją rzecz kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy na bezzasadność wniosku apelacji o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Art. 386 § 2 i § 4 k.p.c. wymienia w sposób enumeratywny sytuacje, w których sąd uchyla zaskarżony wyrok (postanowienie) i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania. Dzieje się tak jedynie w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo wtedy, gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Żadna z tych sytuacji nie zachodzi w rozpoznawanej sprawie i żadna z nich nie jest wskazywana w zarzutach apelacji.

Niezależnie od braku podstaw do uchylenia zaskarżonego postanowienia wskazać należy, iż brak jest także podstaw do zmiany tego orzeczenia wobec bezzasadności podniesionych w apelacji zarzutów i braku uchybień, które sąd odwoławczy mógłby uwzględnić z urzędu.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane w niniejszej sprawie przez Sąd Rejonowy oraz wyciągnięty z tych ustaleń wniosek końcowy, iż nie doszło do nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię w drodze zasiedzenia. Wskazać jednakże należało, iż Sąd Okręgowy nie podzielił wszystkich wniosków wyciągniętych przez Sąd Rejonowy z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego.

Odnosząc się do apelacji Sąd Odwoławczy wskazuje, że nie podzielił zarzutu dotyczącego sprzeczności ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy z materiałem dowodowym zebrany w toku postępowania. Analizując treść tego zarzutu, a także jego uzasadnienie wskazać należy, że nie odnosi się on w rzeczywistości do stanu faktycznego ustalonego przez Sąd pierwszej instancji i wskazanego w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, lecz dotyczy oceny prawnej tego stanu faktycznego z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 336 k.c. i art. 172 § 1 i § 2 k.c. Tego typu zarzuty należy jednak odnieść do ewentualnego naruszenia prawa materialnego w zakresie wskazanych przepisów kodeksu cywilnego, a nie w zakresie sprzeczności dokonanych ustaleń ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Według Sądu Okręgowego sprzeczność powyższa nie zachodzi, gdyż ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy znajdują oparcie w dowodach powołanych przez ten Sąd jako podstawa poszczególnych ustaleń. Zarzuty apelacji sprowadzają się w istocie do zanegowania prawidłowości ustaleń co do charakteru posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię.

Odnosząc się do powołanych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego stwierdzić trzeba, iż także one nie zasługują na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy podziela argumentację Sądu Rejonowego odnoszącą się do tego, iż nie można uznać wnioskodawczyni za samoistnego posiadacza przedmiotowej nieruchomości już od momentu objęcia jej we władanie. Według art. 336 k.c. o posiadaniu i jego postaci decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą. Władanie w sposób odpowiadający korzystaniu z rzeczy przez właściciela - czyli władanie we własnym imieniu i dla siebie, jest posiadaniem samoistnym, władanie natomiast w sposób odpowiadający korzystaniu z rzeczy w ramach innego prawa niż własność - czyli władanie podporządkowane posiadaniu samoistnemu innej osoby, jest posiadaniem zależnym. Należy zauważyć, że skarżący nie kwestionuje, iż faktycznie zarządzał nieruchomością, której dotyczy sprawa. Nie kwestionuje też, że ten faktyczny zarząd bierze swój początek w decyzji administracyjnej z dnia 12 listopada 1980 r. znak: Z.G.T.III- (...). Powołana decyzja, jak wynika z jej treści została wydana na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz. U. Nr 37, poz. 222). Powołany art. 18 ust. 2 stanowił, że terenowy organ administracji państwowej mógł postanowić o objęciu zarządem właściwych organów lub jednostek gospodarczych powołanych do sprawowania zarządu budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność państwową, budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej na wniosek właściciela, w przypadku, gdy zarząd nie był przez właściciela w ogóle sprawowany oraz jeżeli właściciel nie sprawował zarządu w sposób zapewniający utrzymanie budynku w należyтым stanie. Przepis ten w wyniku nowelizacji Prawa lokalowego i ogłaszania jednolitych tekstów tej ustawy przekształcił się w art. 25 ust. 2. Utracił on moc, jak cała ustawa Prawo lokalowe, w dniu 12 listopada 1994 r. na mocy art. 67 pkt 2 w zw. z art. 68 ust. 1 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.). Jednakże ostatnia z wymienionych ustaw zawierała przepisy przejściowe odnoszące się do decyzji wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 Prawa lokalowego, a więc także do decyzji wydanych na podstawie art. 18 ust. 2 Prawa lokalowego. Mianowicie w art. 61 ust. 1 i 2 postanowiono, że z dniem wejścia w życie ustawy do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 Prawa lokalowego, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli zarząd zostanie przywrócony właścicielowi na jego wniosek złożony w ciągu roku od dnia wejścia w życie ustawy, znosi się wzajemne rozliczenia z tytułu dochodów z nieruchomości i wydatków na eksploatację i remonty bieżące, jakie miały miejsce do dnia przywrócenia zarządu. Z przepisu tego wynika zatem, że ustawodawca uchylając podstawę prawną decyzji o przejęciu zarządu, nie zdecydował się na zniesienie tego zarządu. Zarząd ten nadal trwał skoro przewidziano szczególne skutki w zakresie rozliczenia dochodów i wydatków na wypadek przywrócenia zarządu właścicielowi na jego wniosek złożony w ciągu roku od dnia wejścia w życie ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Zarząd ten trwał nadal z tym, że, jak stanowił art. 61 ust. 1 powołanej ustawy, do czynności jednostek zarządzających stosowano od dnia wejścia w życie ustawy przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Potwierdzeniem trwania zarządu ustanowionego decyzją wydaną na podstawie art. 25 ust. 2 (art. 18 ust. 2) Prawa lokalowego jest też art. 7 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 111, poz. 723). W przepisie tym przewidziano dla gminy rozszczenie o przejęcie zarządu przez właściciela nieruchomości, do której stosuje się art. 61 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, jeżeli nie złożył on wniosku o przywrócenie zarządu do dnia 31 grudnia 1998 r. Z przepisu tego jasno wynika, że zarząd ustanowiony na podstawie decyzji wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 (art. 18 ust. 2) Prawa lokalowego, aczkolwiek zmieniony w ten sposób, że stosuje się do niego przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, trwa nadal (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 lutego 2011 roku, II OSK 208/10 oraz z dnia 25 czerwca 2009 roku, II OSK 1035/08).

Zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, iż zarząd sprawowany przez Skarb Państwa nad przedmiotową nieruchomością miał postać faktycznego władztwa, jednakże nie był posiadaniem w rozumieniu art. 336 k.c. Zarząd ten miał bowiem na celu ochronę nieruchomości w sytuacji, gdy właściciel nie sprawował zarządu w sposób

zapewniający utrzymanie budynku w należytym stanie. Stanowił zatem emanację władczych uprawnień Państwa, a nie wykonywanie cywilnoprawnych funkcji Skarbu Państwa jako podmiotu prawa cywilnego. Ze względu na ustalenie charakteru władania, nietrafne jest powoływanie się na domniemania ustanowione w art. 339 i 340 k.c., które mogłyby wchodzić w grę tylko wówczas, gdyby rzeczywisty, a odmienny od posiadania charakter władztwa nie został wykazany.

Jak wskazano wyżej Sąd Okręgowy opierając się na dokumencie, z którego wynikał zarząd wnioskodawczyni w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, nie znalazł podstaw do zakwestionowania podstawowego ustalenia sądu pierwszej instancji odnośnie do charakteru samego władztwa. Zarząd sprawowany na podstawie przepisów wskazanego rozporządzenia nie jest posiadaniem samoistnym w znaczeniu cywilnoprawnym, co oznacza, że od dnia jego uzyskania nie biegł termin zasiedzenia na rzecz wnioskodawczyni. Wskazać należy, iż podobnie odnośnie sprawowanego przez Skarb Państwa zarządu wypowiada się w swych orzeczeniach także Sąd Najwyższy. Sąd Najwyższej instancji podkreślał niejednokrotnie – z czym w pełni zgadza się Sąd II instancji orzekający w sprawie niniejszej – że według art. 336 k.c., o posiadaniu i jego postaci decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą. Z kolei, według art. 172 k.c. do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie wystarcza samoistne jej posiadanie przez przewidziany w ustawie okres, różny w zależności od tego, czy do uzyskania posiadania samoistnego doszło w dobrej czy też w złej wierze. Kwalifikowanie władania nieruchomością tak, jak władania nią właściciel, jako posiadania samoistnego, nie doznaje zatem żadnych ograniczeń. Ograniczeń takich nie uzasadniają także okoliczności towarzyszące uzyskaniu władania odpowiadającego wykonywaniu własności państwowej, w szczególności okoliczność polegająca na uzyskaniu wspomnianego władania w drodze aktu o charakterze władczym ("w ramach imperium"). Jest charakterystyczne właśnie dla organów państwowych, że realizują one swoje funkcje w szczególności przez podejmowanie aktów władczych i że akty te mogą prowadzić także do objęcia nieruchomości we władanie w granicach własności. To, że uzyskanie władztwa nad nieruchomością w granicach własności jest następstwem wykonywania uprawnień państwa jako podmiotu prawa publicznego, nie zmienia charakteru tego władztwa i tym samym nie może wykluczać jego kwalifikowania jako posiadania samoistnego. Ponadto wypada zwrócić uwagę, że niemal we wszystkich orzeczeniach dotyczących omawianego problemu podkreśla się wyjątkowość możliwości nieuwzględnienia przy ocenie zasiedzenia przez Skarb Państwa okresu władania nieruchomością w ramach wykonywania własności państwowej, jak też ostrzega się przed popadaniem w tym zakresie w schematyzm (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2002 r., II CKN 1186/99, LEX nr 53291, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2003 r., V CK 24/03, LEX nr 157310).

Sąd Okręgowy podkreśla jednak, że mimo powyższego Sąd Najwyższy zawsze jednolicie przyjmował, iż w niektórych przypadkach zarząd nieruchomością przez organ państwowy nie mógł prowadzić do posiadania samoistnego tej nieruchomości przez Skarb Państwa. O takiej sytuacji mówimy np. w przypadku, gdy mamy do czynienia z zarządem wykonywanym na podstawie dekretu z dnia 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego (Dz. Pr. P.P., Nr 21, poz. 87 ze zm.), bądź na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm.). Tożsame stanowisko dotyczy zarządu państwowego nad budynkami wykonywanego na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 237 ze zm.) i rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz. U. Nr 37, poz. 222). We wszystkich tych sytuacjach – na co słusznie zwracał uwagę Sąd Najwyższy - zarząd łączył się z faktycznym władaniem nieruchomością za właściciela lub dotychczasowego posiadacza. Władanie to nie przybierało więc nawet postaci posiadania zależnego, lecz dzierżenia (art. 338 k.c.); co do zarządu wykonywanego na podstawie dekretu z dnia 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego - por. powoływaną wyżej uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992 r., III CZP 133/32, i uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasadę prawną - z dnia 8 grudnia 1987 r., III CZP 47/87, OSNC 1988, nr 7-8, poz. 91; co do zarządu wykonywanego na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich - por. uchwałę Całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1956 r. z uzupełnieniem wprowadzonym Uchwałą Całej Izby Cywilnej z dnia 26 października 1956 r., 1 CO 9/56 (OSN 1957, nr

I, poz. 1); co do zarządu państwowego nad budynkami - por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II KKN 408/97 (OSNC 1998, nr 4, poz. 61).

Sąd Okręgowy podkreśla, zgodnie z tym, co już wskazano powyżej, że we wskazanych wyżej przypadkach przyjmuje się, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa jest władaniem za właściciela lub posiadacza, a nie władaniem "w charakterze właściciela", nie stanowi więc posiadania samoistnego w rozumieniu prawa cywilnego, prowadzącego do zasiedzenia (por. uchwała SN z dnia 8 grudnia 1987 r., OSNCP 1988, nr 7-8, poz. 91, uchwała SN z dnia 18 listopada 1992 r., III CZP 133/92, OSP 1993, nr 7, poz. 153, postanowienie SN z dnia 9 maja 1993 r., V CK 24/03, niepubl., postanowienie SN z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 17/05, niepubl.).

Powyższego nie podważają także zarzuty wskazane przez skarżącą w apelacji, a dotyczące mianowicie nieprzyjęcia przez Sąd Rejonowy, iż decyzja z dnia 12 listopada 1980 r. nie była decyzją ostateczną, a co za tym idzie nieprzyjęcia, iż nie mogła ona stanowić podstawy objęcia spornej nieruchomości w zarząd przez wnioskodawczynię, gdyż nie została stronie postępowania doręczona. W ocenie Sądu Okręgowego fakt niedoręczenia przedmiotowej decyzji B. M. nie ma znaczenia dla skuteczności samego przekazania własności nieruchomości Skarbu Państwa Gminie B.. Decyzja ta została bowiem wydana w oparciu o przepis art. 18 ust. 2 ustawy z 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84) umożliwiający terenowemu organowi administracji objęcie zarządem budynku mieszkalnego w sytuacji, gdy zarząd ten nie był sprawowany przez właściciela, albo gdy właściciel sprawował zarząd w sposób zapewniający utrzymanie budynku w należyтым stanie. Wskazany przepis jak również inne przepisy tej ustawy nie uzależniały wydania wskazanej decyzji od możliwości skutecznego jej doręczenia właścicielowi nieruchomości.

Nie mógł odnieść także pożądanego przez skarżącą skutku zarzut odmówienia wiarygodności zeznaniom najemcom lokalu w przedmiotowej nieruchomości zeznającym na okoliczność samoistności posiadania spornej nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego zeznania najemców lokali nie mogą stanowić podstawy do oceny charakteru władztwa przedmiotowej nieruchomości. Świadców ci zeznawali bowiem w istocie jedynie o tym, kto faktycznie administrował przedmiotową nieruchomością i z kim zawierane były kolejne umowy najmu. Sam zaś fakt, czy to zawierania umów najmu, czy też administrowania sporną nieruchomością nie świadczy jeszcze o samoistności posiadania, gdyż na powyższych czynnościach zasadza się nie tylko posiadanie, ale i istota zarządu państwowego.

Sąd Okręgowy nie podzielił natomiast stanowiska Sądu Rejonowego, iż o samoistnym posiadaniu spornej nieruchomości można mówić dopiero od chwili uprawomocnienia się decyzji Wojewody (...) z dnia 8 lutego 2006 r. gdyż wtedy gmina nabyła własność przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego nie można pomijać faktu wcześniejszego stwierdzenia - aczkolwiek deklaratoryjnego i jak się później okazało wadliwego - nabycia własności spornej nieruchomości mocą postanowienia Sądu Rejonowego w Biskupcu z dnia 15 listopada 2005 r. sygn. akt I Ns 35/05 stwierdzającego nabycie spadku po Z. M. przez Skarb Państwa. W ocenie Sądu Okręgowego od tej daty można mówić o samoistnym posiadaniu spornej nieruchomości przez wnioskodawczynię. Powyższe jest konsekwencją podzielenia przez Sąd Okręgowy orzekający w niniejszej sprawie poglądu zgodnie z którym posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa jako spadkobiercę ustawowego (art. 935 § 3 k.c.) na podstawie prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku jest posiadaniem samoistnym w dobrej wierze także wtedy, gdy w wyniku postępowania o zmianę tego postanowienia okazało się, że spadek nabyły na podstawie testamentu inne osoby (postanowienie z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 767/00, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 110). Sąd Okręgowy przyjął, że wydana przez Wojewodę (...) wskazana powyżej decyzja była jedynie deklaratoryjnym aktem administracyjnym stanowiącym poświadczenie przekazania Gminie B. prawa własności nieruchomości nabytej w drodze dziedziczenia przez Skarb Państwa. Przyjęcie nawet wcześniejszej daty terminu początkowego biegu zasiedzenia spornej nieruchomości nie zmienia jednak niczego w kwestii okresu niezbędnego do nabycia przez wnioskodawczynię własności spornej nieruchomości przez zasiedzenie. Sąd Okręgowy podziela argumentację Sądu Rejonowego odnośnie tego, iż bieg terminu niezbędnego do nabycia własności przez zasiedzenie został przerwany przez czynność przedsięwziętą przez uczestnika postępowania w postaci wniosku spadkobiercy o stwierdzenie nabycia spadku. Sąd Okręgowy nie podzielił jedynie przyjętej przez Sąd Rejonowy daty, w której to przerwanie nastąpiło. Sąd Rejonowy stwierdził bowiem, iż złożenie przez B. M. w dniu 21 października 2008 r. wniosku o stwierdzenie nabycia spadku przerwało bieg terminu zasiedzenia.

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 175 k.c., do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Odpowiednie stosowanie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. oznacza, że bieg zasiedzenia przerywa się przez każdą czynność przed sądem przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Nie ulega jednak wątpliwości, że chodzi tu o przedsięwziętą bezpośrednio we wskazanym w przepisie celu czynność nie kogokolwiek i przeciwko komukolwiek, ale czynność podjętą przez strony stosunku prawnego, leżącego u podstaw przedawniającego się roszczenia. Jakkolwiek art. 123 § 1 pkt 1 k.c. nie zawiera bliższego określenia przesłanek, jakim powinna odpowiadać dana czynność, aby mogła skutecznie przerwać bieg terminu przedawnienia, to jednak z istoty tej instytucji wynika, że czynność ta może przerwać bieg terminu nie "w ogóle", lecz tylko w stosunku do konkretnej osoby, przeciwko której była skierowana. Przerwanie przedawnienia ma bowiem charakter osobowy, a nie przedmiotowy. Do przerwania biegu terminu nie wystarczy identyczność wierzytelności, lecz niezbędna jest identyczność osób, na rzecz których i przeciwko którym dana czynność, obiektywnie zdolna do przerwania przedawnienia, została dokonana. Przerwanie przedawnienia następuje, co do zasady, tylko pomiędzy stronami postępowania o ile z istoty łączącego je stosunku prawnego wynika, że są materialnie zobowiązane/uprawnione. Przedawnienie jest bowiem instytucją prawa materialnego a nie procesowego, mimo że do przerwania biegu dochodzi, w zasadzie, przez czynności procesowe. Tak więc, chociaż ustawodawca tego nie wyartykułował, z istoty tej instytucji wynika, że przerwanie następuje w podmiotowych i przedmiotowych granicach czynności podjętej przez wierzyciela: dotyczy tego roszczenia, które jest zabezpieczone, dochodzone, ustalone lub egzekwowane, jest skuteczne przeciwko osobie, wobec której kieruje się czynność i z korzyścią na rzecz osoby dokonującej czynności. Okoliczność, że właściciel nieruchomości podjął przed sądem czynność mającą na celu dochodzenie praw do nieruchomości, ma znaczenie z punktu widzenia stosunków łączących go z osobą, przeciwko której czynność sądowa została skierowana. Jest ona natomiast pozbawiona znaczenia prawnego wobec wszelkich innych osób nie objętych tą czynnością (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2010 r. I CSK 705/09, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2014 roku, II CSK 196/14).

W sprawie niniejszej - jak to wynika z ustaleń Sądu Rejonowego – sprawa zainicjowana wnioskiem złożonym przez B. M. w dniu 21 października 2008 r. o stwierdzenie nabycia spadku, toczyła się bez udziału Gminy B., czyli ówczesnego posiadacza tej nieruchomości, która nie została wezwana do toczącego się postępowania. Pozostała ona więc poza tym postępowaniem, a zatem jego wszczęcie pozostaje bez wpływu na ewentualny bieg zasiedzenia na jej korzyść. Sąd Rejonowy pominął ten fakt.

W ocenie Sądu Okręgowego datą, w której nastąpiło przerwanie terminu zasiedzenia mogła być jednak data 15 czerwca 2011 r. Była to data złożenia kolejnego wniosku przez B. M., tym razem o zmianę postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku po matce Z. M., które to postępowanie toczyło się następnie z udziałem zarówno Skarbu Państwa, jak i Gminy B.. Sąd Okręgowy uznał, że wniosek B. M. o zmianę postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku po jego matce przerwał w niniejszej sprawie bieg zasiedzenia. Wskazać należy, że powyższa czynność została podjęta przed sądem i zmierzała do ustalenia prawa własności spornej nieruchomości. Z racji tego, że wniosek zmierzał do zmiany postanowienia spadkowego wydanego na rzecz Skarbu Państwa, zaś zainicjowane nim postępowanie toczyło się z udziałem zarówno Skarbu Państwa, jak i Gminy B., są podstawy do przyjęcia, że czynność ta została podjęta przeciwko posiadaczowi samoistnemu na rzecz którego biegło zasiedzenie. Sąd Okręgowy nie podzielił przy tym stanowiska skarżącej, że tylko czynności wydobywcze, czyli np. pozew o wydanie, mógłby stanowić czynność w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 k.c. mogącą przerwać bieg terminu zasiedzenia. Takimi czynnościami może być również pozew o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak i nawet wniosek o rozgraniczenie, jeśli jego skutkiem będzie ustalenie stanu własności terenu przygranicznego. Tym samym za czynności skutecznie przerywające bieg zasiedzenia uznać należy nie tylko działania windykacyjne, mające na celu wydobyć rzeczy, ale i wszelkie działania mające na celu ustalenie prawa własności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 262/12. LEX nr 1311772). Moc przerwania biegu zasiedzenia powinna być bowiem oceniana w aspekcie potencjalnym, zezwalającym na stwierdzenie, czy dana czynność może doprowadzić do skutku wymienionego w przepisie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2013 r., I CSK 78/13, LEX nr 1532961). Powyższemu nie przeczą poglądy wyrażane przez Sąd Najwyższej instancji w orzeczeniach, w których Sąd ten uznawał, że wniosek o stwierdzenie nabycia spadku nie przerywa biegu przedawnienia roszczenia

o zachówek. Orzeczenia te podejmowane były, co wynika już z powyższego, nie w sprawach o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, a w sprawach o zapłatę. Tym samym nie mogą one znajdować prostego przełożenia na grunt niniejszej sprawy, zwłaszcza że przepisy o przerwie przedawnienia stosuje się do przerwy biegu zasiedzenia jedynie odpowiednio.

Z tych wszystkich względów stwierdzić należało, iż Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż wniosek Gminy B. nie mógł zostać uwzględniony przede wszystkim ze względu na to, iż wnioskodawczyni nie spełniła podstawowej przesłanki niezbędnej do nabycia własności w drodze zasiedzenia tj. samoistności posiadania przez wymagany ustawą czas.

Skoro o samoistnym posiadaniu wnioskodawczyni można mówić dopiero od końca 2005 r. to nawet niezależnie od ewentualnej przerwy zasiedzenia nie upłynął jeszcze wymagany ustawą 30 letni termin.

Sąd Okręgowy dodatkowo podkreśla, że dopuszczając nawet możliwość przekształcenia władztwa wykonywanego w ramach realizacji zarządu państwowego w posiadanie samoistne, do przekształcenia takiego musiało by dojść najpóźniej do dnia 15 czerwca 1981 r., skoro wniosek z dnia 15 czerwca 2011 r. przerwał ewentualny bieg zasiedzenia. Tymczasem data 15 czerwca 1981 r. to niespełna pół roku po objęciu przedmiotowej nieruchomości w zarząd państwowy i z całą pewnością zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na wyprowadzenie wniosku, że w tym czasie doszło do przekształcenia tego zarządu w posiadanie samoistne. Zgromadzony w sprawie materiał dowody nie pozwala też na stwierdzenie, że w powyższym okresie zarząd państwowy ustał. Samo przekształcenie zarządu państwowego w samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia nie jest wykluczone, jednak dla uznania, że tak się stało, niezbędna jest ocena zachowania się dotychczasowego zarządcy państwowego, a także właściciela nieruchomości. Z ustaleń wynika, że po śmierci matki jej syn - uczestnik postępowania - w ogóle nie interesował się nieruchomością, natomiast Skarb Państwa czynił na nieruchomości kosztowne remonty i nakłady. Nie można wykluczyć, że dokonywał ich w ramach władztwa właścicielskiego. Teza ta oparta jest na założeniu, że skoro o charakterze posiadania decyduje wyłącznie animus konkretnego posiadacza w konkretnych okolicznościach, to nie można a priori wykluczyć, że także konkretny zarządca, nawet przymusowy, wskutek zaistnienia konkretnych zdarzeń, powodujących, że władanie przestało być ograniczone ramami zarządu, samowolnie zmienił dotychczasowy tytuł władania (władanie za właściciela) we władanie "w charakterze właściciela". W wypadku takim, podobnie jak w razie zmiany posiadania zależnego w samoistne (cum animo rem sibi habendi) wspomniana zmiana polegająca na przekształceniu władztwa za właściciela w posiadanie samoistne musi nastąpić w sposób widoczny dla właściciela i otoczenia. O kwalifikacji posiadania, a dokładnie o istnieniu animus właścicielskiego władania decydują bowiem okoliczności faktyczne, przy czym znaczenie mają przede wszystkim okoliczności o charakterze zewnętrznym, ujawniające rzeczywistą wolę posiadacza wobec otoczenia. Może się zdarzyć, że władający rzeczą samowolnie zmienia podstawę władania. Przekształcenie takie wymaga jednak uzewnętrznienia. Powyższe okoliczności były przedmiotem oceny Sądu II instancji i doprowadziły ten Sąd do wniosku, że w okolicznościach niniejszej sprawy – zwłaszcza w okresie do dnia 15 czerwca 1981 r. - nie nastąpiło przekształcenie zarządu w samoistne posiadanie. O powyższym - jak to już wskazywano na wstępie niniejszych rozważań - nie świadczy sam fakt czynienia nakładów, remontów, ani też dysponowanie lokalami poprzez zawieranie kolejnych umów najmu i realizacja wynikających z tych umów obowiązków wynajmującego. Powyższe działania stanowią bowiem nie tylko istotę samoistnego, właścicielskiego posiadania, ale i mieszczą się w istocie zarządu państwowego. A zatem, dostrzegając przyczynę objęcia przedmiotowej nieruchomości w zarząd państwowy, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że to wnioskodawczyni powinna wykazać, jakie to konkretne zdarzenia oraz jej zachowania świadczyć mają o przekształceniu zarządu w posiadanie samoistne. Zdaniem Sądu II instancji skarżąca powyższemu nie podołała. Sąd Okręgowy podkreśla, że objęcie spornej nieruchomości w posiadanie nastąpiło w ramach realizacji zarządu państwowego, z którym to w żadnym razie nie mogło łączyć się posiadanie samoistne, gdyż wynika to już z samej natury zarządu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992 r., III CZP 133/92).

W tym stanie rzeczy uznając apelację za bezzasadną Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji postanowienia.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy oparł na treści art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.