

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 października 2013 r., Sąd Rejonowy w Zgierzu, w sprawie z wniosku Skarbu Państwa – Lasów Państwowych Nadleśnictwa G. w Z. z udziałem H. K., A. O., H. O., G. S. i J. S. o zasiedzenie, oddalił wniosek w całości.

Przed rozstrzygnięciem sprawy Sąd I instancji ustalił, że dla działek o numerach ewidencyjnych (...), zlokalizowanych w R. gm. A., nie została urządzona księga wieczysta; zgodnie z rejestrem gruntów właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa (choć brak wzmianki o tytule prawnym ujawnienia własności), zaś Lasy Państwowe Nadleśnictwo G. wymieniono jako podmiot władający tym terenem. W 1982 r. nastąpiła zmiana numeracji w ewidencji gruntów i działki Nr (...) zostały oznaczone odpowiednio numerami 44, 51, 11, 19 i 439.

Działki gruntu nr (...) (poprzednio nr 200 i 152) były własnością E. O. (1). Na mocy postanowienia Sądu Powiatowego w Ł. z dnia 4 grudnia 1973 r. nieruchomości E. O. (1) znajdująca się w R. gm. A. została przejęta przez Skarb Państwa za zaległe należności, co nie dotyczyło jedynie działek oznaczonych numerami (...) o łącznej powierzchni 0,42 ha. Ani E. O. (1) ani jego następcy prawni nie występowali przeciwko Skarbowi Państwa o zwrot nieruchomości. Prawo własności działek nr (...) (poprzednio nr 208 i 159) przysługiwało A. K., a dnia 7 lutego 1980 r. Naczelnik Miasta i Gminy A. wydał decyzję o nieodpłatnym ich przekazaniu na rzecz Nadleśnictwa Państwowego w P. w trwały zarząd i użytkowanie, wskazując, że należą one do Państwowego Funduszu Ziemi. Z kolei działka nr (...) (poprzednio nr 1) wchodziła w skład majątku J. K., a w 1979 r. wskutek decyzji Naczelnika Miasta i Gminy A. gospodarstwo rolne, w skład którego wchodziła m.in. działka obecnie oznaczona numerem 439, zostało nieodpłatnie przejęte na rzecz Państwa na podstawie ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym rolników.

Ustalenia w ten sposób poczynione doprowadziły Sąd Rejonowy do konkluzji o konieczności oddalenia złożonego wniosku o zasiedzenie.

Odnosnie działek nr (...) Sąd I instancji przyjął, że Skarb Państwa jest już ich właścicielem, ponieważ przejęcie tej nieruchomości nastąpiło na podstawie orzeczenia Sądu Powiatowego w Ł. z dnia 4 grudnia 1973 r., co było podyktowane zaległościami dotychczasowego właściciela E. O. (2) względem Skarbu Państwa. Bez znaczenia była przy tym forma i okoliczności uzyskania przez Skarb Państwa władania rzeczą (uprawnienia wykonywane przez ten podmiot w ramach imperium bądź dominium), albowiem kluczowe znaczenie miał wyłącznie sposób władania rzeczą, w tej zaś sferze Skarb Państwa ewidentnie zachowywał się jak właściciel, co oznacza, iż przysługiwał mu przymiot posiadacza samoistnego. Co do działki nr (...) Sąd meriti zauważył, iż została ona przejęta w trybie ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym rolników z dnia 27 października 1977 r. od właściciela J. K., a zatem i w tym przypadku Skarb Państwa skutecznie nabył własność przedmiotowej nieruchomości na podstawie szczególnego tytułu prawnego określonego w akcie prawnym rangi ustawowej.

Z kolei za nieudowodniony Sąd Rejonowy uznał wniosek o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi (...). Analizując spełnienie obu przesłanek zasiedzenia - w postaci samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływu odpowiedniego czasu - Sąd I instancji w realiach niniejszej sprawy doszedł do przekonania, że nie zostały one spełnione, w szczególności wnioskodawca nie wykazał, by Skarb Państwa pozostawał posiadaczem samoistnym tej nieruchomości. Braki dowodowe polegały na nieudowodnieniu, na jakiej podstawie i od kiedy grunty te należały do zasobu Państwowego Funduszu Ziemi; jednocześnie Sąd wskazał, że o posiadaniu samoistnym po stronie wnioskodawcy nie może świadczyć przekazanie działek w trwały zarząd i użytkowanie Nadleśnictwu Państwowemu w P..

W konkluzji Sąd Rejonowy uznał, iż wniosek w zakresie działek nr (...) jest bezprzedmiotowy, natomiast fragment wniosku dotyczący działek nr (...) nie zasługuje na uwzględnienie w świetle art. 172 k.c.

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją wnioskodawca w części oddalającej wnioski o stwierdzenie nabycia przez niego w drodze zasiedzenia z dniem 7 lutego 2010 r. własności nieruchomości leśnej położonej w obrębie R. gm. A., oznaczonej na wypisie z mapy ewidencyjnej i wyrzysie z tej mapy jako działka nr (...) o powierzchni 4.888 m² i działka nr (...) o powierzchni 4.929 m².

Postawiony orzeczeniu zarzut sprowadzał się do błędnej oceny prawnej zebranego w sprawie materiału dowodowego dotyczącego tych działek, prowadzącej do tezy, iż wnioskodawca nie udowodnił jednej z przesłanek art. 172 k.c. tj. samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości. Tymczasem, zdaniem skarżącego, wykazane zostało, że wnioskodawca przejął przedmiotowe grunty w chwili przekazania ich w trwały zarząd decyzją z dnia 7 lutego 1980 r., a następnie posiadał je samoistnie, co udowodniono zeznaniami przesłuchanego w toku postępowania świadka.

We wniosku apelacyjnym skarżący domagał się zmiany postanowienia w zaskarżonym zakresie – prawdopodobnie poprzez uwzględnienie wniosku - ewentualnie jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Na mocy postanowienia wydanego na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi wezwał do udziału w sprawie Skarb Państwa – Starostę (...) jako podmiot zainteresowany w rozumieniu art. 510 k.p.c. Pismem z dnia 3 października 2014 r. zawiadomiony uczestnik pozostawił rozstrzygnięcie merytoryczne sprawy do uznania Sądu.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

Decyzją administracyjną z dnia 2 września 1976 r., sprostowaną postanowieniem z dnia 20 lipca 1977 r., Naczelnik Miasta i Gminy A. orzekł o przejściu na własność Państwa gospodarstwa rolnego bez budynków o łącznym obszarze 4,82 ha, położonego we wsi R., stanowiącego własność A. K. w zamian za rentę. W uzasadnieniu organ administracyjny podał, iż przejście gospodarstwa nastąpiło z uwagi na to, że dotychczasowy właściciel nie mógł użytkować gruntu ze względu na swój podeszły wiek i stan zdrowia (decyzja, k. 207; postanowienie, k. 208).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Argumentacji zawartej w apelacji w przeważającej mierze nie można uznać za trafną, jednak wszczęcie postępowania apelacyjnego i nałożony ustawą obowiązek poczynienia przez Sąd z urzędu pewnych ustaleń merytorycznych musiały doprowadzić do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W pierwszej kolejności należy – dla porządku i usunięcia wątpliwości dotyczących stanu faktycznego sprawy – sprostować niesłychane wprost twierdzenia reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika wnioskodawcy – podniesione zarówno we wniosku wszczynającym postępowanie, jak i w apelacji - że przysługuje mu własność nieruchomości, o której zasiedzenie ubiega się. Jasne jest, że potwierdzenie tej okoliczności uzasadniałoby oddalenie wniosku a priori, zważywszy, iż zasiedzieć rzecz może tylko ten samoistny posiadacz, który w czasie biegu terminu zasiedzenia właścicielem nie był. Ostatecznie okazało się, że stanowisko wnioskodawcy oparte było na fakcie wydania decyzji administracyjnej z dnia 2 września 1976 r., jednak przeprowadzone przed Sądem II instancji postępowanie dowodowe prowadzi do wniosku, że brak jest podstaw do dokonania ustaleń faktycznych odpowiadających treści twierdzeń skarżącego. W przedmiotowej decyzji brak jest odniesień do oznaczeń geodezyjnych działek, co nie pozwala przyjąć za udowodnione, że dotyczyła ona właśnie nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, a tym samym uznać, że przeszła ona na własność Skarbu Państwa.

Z tych właśnie przyczyn niezbędne było uzupełnienie postępowania dowodowego, a jednocześnie należy stwierdzić, że zgromadzony materiał dowodowy nie daje – wbrew wywodom zawartym w uzasadnieniu postanowienia - podstaw do jednoznacznego stwierdzenia, iż teren działek oznaczonych obecnie w ewidencji gruntów numerami 51 i 19 stanowił w przeszłości własność A. K.. Co do pozostałych okoliczności Sąd Okręgowy jest zdania, że Sąd Rejonowy poczynił rzetelne i prawidłowe ustalenia, w ramach których w sposób właściwy opisał całe tło faktyczne sprawy, a zatem nie ma przeszkód do przyjęcia ich za własne na etapie postępowania apelacyjnego.

Zarzuty apelacyjne ogniskują się wokół kwestii wykazania przez wnioskodawcę istnienia przesłanek zasiedzenia, a więc tego, czy zachodziło po jego stronie posiadanie samoistne działek nr (...) trwające przez wymagany ustawą okres czasu. Wbrew twierdzeniom apelującego odpowiedź na tak postawione pytanie jest negatywna i na tej płaszczyźnie w całej rozciągłości trzeba się zgodzić ze Sądem Rejonowym – co jednak nie prowadzi konieczności do oddalenia złożonego środka zaskarżenia.

Posiadanie samoistne oznacza stan władztwa nad rzeczą odpowiadający posiadaniu właścicielskiemu. Posiadacz samoistny włada rzeczą "jak właściciel" oraz czyni to „dla siebie” i „we własnym interesie” (art. 336 k.c.). Inaczej mówiąc wykonuje faktycznie uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.), w szczególności korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią. Decyduje tutaj wewnętrzna, subiektywna wola posiadania, a zatem w praktyce można i trzeba kierować się zmanifestowanymi na zewnątrz przejawami władania rzeczą. O samoistnym charakterze posiadania decydują przede wszystkim okoliczności faktyczne o charakterze zewnętrznym, tj. zachowanie się posiadacza dostrzegalne dla innych osób, za pomocą którego posiadacz demonstruje swoją wolę pełnego władztwa nad rzeczą (tak np. wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, opubl. baza prawna LEX Nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, opubl. baza prawna LEX Nr 54474). Do zasiedzenia wymagane jest zatem, aby podmiot, na którego rzecz biegnie termin zasiedzenia, zmanifestował wyraźnie względem otoczenia swoją wolę władania gruntem jak właściciel – co może w praktyce przybierać różne formy. Posiadacze samoistni mogą korzystać z dobrodziejstwa art. 339 k.c. przewidującego domniemanie, zgodnie z którym ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym, choć domniemanie to można przed Sądem obalić, dowodząc, że faktyczne władanie oznaczonej osoby stanowi jej posiadanie zależne lub dzierżenie. Trzeba też wspomnieć, że podmiot władający rzeczą może samowolnie zmienić charakter swojego posiadania, także na samoistne, jednak dla wywołania skutków prawnych fakt ten w sposób niebudzący wątpliwości musi być ujawniony na zewnątrz, w sposób widoczny dla osób trzecich.

W rozpoznawanej sprawie udowodniono niewiele okoliczności dotyczących przedmiotowej nieruchomości, jednak jedną z nich jest fakt przekazania jej jednostce organizacyjnej Skarbu Państwa będącej poprzednikiem wnioskodawcy w trwały zarząd i użytkowanie decyzją z dnia 7 lutego 1980 r. Oznacza to, że od tej pory władanie faktyczne rzeczą miało charakter posiadania zależnego, nie zaś samoistnego, a fakty wynikające z zeznań świadka R. Z., zgodnie z którymi Nadleśnictwo G. w ciągu ostatnich kilkunastu lat gospodarczo eksploatowało ten teren drogą prowadzenia wycinki drzewostanu oraz dbałości o niego poprzez wykonywanie różnego rodzaju zabiegów pielęgnacyjnych i porządkowych, nie świadczą same przez się – wbrew wywodom apelacji – o zmianie charakteru władania. Czynności tego rodzaju z pewnością nie są charakterystyczne wyłącznie dla posiadania samoistnego, ale dokonywać ich może także jednostka, które powierzono trwały zarząd rzeczą. Zważywszy, że petitum wniosku wszczynającego postępowanie dotyczyło nabycia własności rzeczy przez Skarb Państwa reprezentowany przez jego konkretną jednostkę organizacyjną (Lasy Państwowe Nadleśnictwo G.), niewykonującą jednak – jak się okazało w toku postępowania – posiadania samoistnego wobec rzeczy, żądanie w kształcie nadanym mu przez wnioskodawcę nie mogło zostać uwzględnione.

Niemniej jednak zaistniała konieczność ingerencji w zapadłe rozstrzygnięcie, możliwej ze względu na sposób skonstruowania przepisów proceduralnych traktujących o nieprocesowym postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia. Unormowania kodeksowe nie pozostawiają wątpliwości co do braku związania Sądu orzekającego w sprawie żądaniem wniosku tak co do osoby, na której rzecz nastąpiło zasiedzenie, jak i co do wskazanej w tymże wniosku chwili nabycia prawa własności. Zważyć należy, iż zgodnie z art. 610 § 1 k.p.c. w związku z art. 677 § 1 k.p.c., który w postępowaniu w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia znajduje odpowiednie zastosowanie, Sąd stwierdza zasiedzenie na rzecz osób, które spełniają ustawowe przesłanki, choćby były nimi inne osoby niż te, które wskazali uczestnicy postępowania. Użycie przez ustawodawcę sformułowania „sąd stwierdzi” wyraźnie wskazuje na to, iż w sytuacji, gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, na czyją rzecz powinno nastąpić zasiedzenie, jak również gdy spełnione zostaną wszystkie przesłanki zasiedzenia nawet przez osoby nieuczestniczące w postępowaniu, o których Sądowi wiadomo, to Sąd ten nie może oddalić wniosku o stwierdzenie zasiedzenia z tej tylko przyczyny, iż osoby te nie zostały wskazane we wniosku i nie były uczestnikami postępowania. Dobitnie ujął to Sąd Najwyższy, który zajął

stanowisko, że brak związania sądu żądaniem w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia dotyczy nieskrępowanej możliwości określenia innego nabywcy, innej daty nabycia lub ewentualnie innego, ograniczonego przedmiotowo zakresu nabycia własności; nie obejmuje natomiast uprawnienia do orzekania o innym przedmiocie, ani o innym prawie, które nie było przedmiotem żądania. W tym zakresie na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. w postępowaniu procesowym odpowiednie zastosowanie znajduje art. 321 § 1 k.p.c. (m.in. postanowienia z dnia 5 lipca 2012 r. IV CSK 606/11, niepubl., z dnia 13 października 2010 r. I CSK 582/09, niepubl. oraz z dnia 27 marca 2013 r., V CSK 202/12, niepubl.). Oddalenie wniosku o zasiedzenie jest w praktyce równoznaczne ze stwierdzeniem przez Sąd, że do dnia zamknięcia rozprawy w stosunku do żadnego podmiotu nie zaistniały ustawowe przesłanki nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie; jeśli natomiast do stwierdzenia takiego nie ma podstaw, Sąd zobowiązany jest stwierdzić zasiedzenie na rzecz podmiotu uprawnionego, wzywając go do udziału w sprawie, jeśli wcześniej nie był on uczestnikiem postępowania.

Ta sama decyzja, która oddawała przedmiotową nieruchomości w zarząd Nadleśnictwa P. i była podstawą przyjęcia przez Sąd, że wskazana we wniosku jednostka organizacyjna włada nią jak posiadacz zależny, jest dowodem tego, iż przynajmniej w dacie jej wydania Skarb Państwa wykonywał wobec tych gruntów uprawnienia właścicielskie i decydował o ich losie, oddając je we władanie i trwały zarząd swojej jednostce organizacyjnej. Z kolei żadne z przeprowadzonych dowodów nie dają podstaw do przyjęcia, że od tego czasu Skarb Państwa trwale utracił w stosunku do tej nieruchomości corpus lub animus possidendi. W ten sposób spełniona została także druga z wymienionych w art. 172 k.c. przesłanek stwierdzenia zasiedzenia, a więc upływ czasu posiadania wymagany przez ustawę. W toku postępowania nie zostało wykazane, w jaki sposób Skarb Państwa wszedł we władanie nieruchomością, jednak brak jakichkolwiek podstaw do wywiedzenia, że podmiot ten, a właściwie osoby, które w jego imieniu władztwo wykonywały, pozostawały w uzasadnionym okolicznościami przekonaniu, że zaistniały stan posiadania odpowiada prawu. Należy więc przyjąć nabycie posiadania rzeczy w złej wierze, a zatem dla uzyskania jej własności z mocy prawa wymagany jest upływ lat trzydziestu, co wynika z art. 172 § 2 k.c. Bieg terminu zasiedzenia można liczyć najwcześniej od dnia wydania przedmiotowej decyzji, ponieważ z tej daty pochodzi pierwsza wykazana materiałem dowodowym okoliczność świadcząca o wykonywaniu przez Skarb Państwa atrybutów posiadania samoistnego.

W ocenie Sądu Okręgowego wcześniejsze stwierdzenie, że żądanie wniosku nie może być uwzględnione w nadanym mu przez wnioskodawcę kształcie, przy jednoczesnym przyjęciu, iż po stronie Skarbu Państwa doszło do zasiedzenia nieruchomości, wymagało wezwania do udziału w postępowaniu innej niż wnioskodawca jednostki organizacyjnej reprezentującej Skarb Państwa. Stosownie do art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2014 r., poz. 518 ze zm.) z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, który ponadto w myśl art. 23 ust. 1 tejże ustawy gospodaruje zasobem nieruchomości Skarbu Państwa. W przedmiotowej sprawie ze względu na miejsce położenia nieruchomości właściwy miejscowo jest Starosta (...) i w tej sytuacji, w oparciu o art. 172 k.c., Sąd odwoławczy stwierdził, że nieruchomość, której dotyczyła apelacja, nabył Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) z upływem terminu 30-letniego liczonego od dnia wydania decyzji oddającej nieruchomości w trwały zarząd nadleśnictwa P., a więc z dniem 7 lutego 2010 r. Takie oznaczenie właściciela rzeczy odpowiada celom ujawnienia Skarbu Państwa w księdze wieczystej, która ewentualnie w przyszłości zostanie dla tej nieruchomości założona, ponieważ przyjęte zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że w wypadku własności państwowej wpis w dziale II księgi wieczystej powinien obejmować także oznaczenie państwowej jednostki organizacyjnej reprezentującej Skarb Państwa (tak np. w postanowieniu z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 914/00, niepubl.). Na marginesie można zaznaczyć, że jeśli nieruchomość pozostawać będzie nadal w trwałym zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa G., nie będzie przeszkodą, aby przy zakładaniu księgi okoliczność tę ujawnić przez dokonanie wpisu w dziale II, o ile tylko jednostka ta zdoła wykazać swoje prawo w sposób przewidziany przepisami o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych.

Powyższe rozważania i wnioski uzasadniały zmianę orzeczenia w zaskarżonej części na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przy jednoczesnym pozostawieniu w mocy rozstrzygnięcia Sądu I instancji nieobjętego zakresem apelacji.