

Sygn. akt XV Ca 651/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Grobelny

Sędziowie: SSO Karolina Obrębska

SSO Michał Wysocki (spr.)

Protokolant: p.o. stażysty Marta Chmal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 sierpnia 2017 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku (...) (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P.

przy udziale S. P.reprezentowanego przez (...) Skarbu Państwa

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 29 grudnia 2015 r.

sygn. akt V Ns 1149/13

### ***postanawia:***

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa - (...) kwotę 3.600 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Karolina ObrębskaJarosław GrobelnyMichał Wysocki

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2015 r. (sygn. V Ns 1149/13) Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu po rozpoznaniu sprawy z wniosku (...) sp. z o.o. z udziałem Skarbu Państwa – (...) reprezentowanego przez (...) Skarbu Państwa w punkcie:

1. pierwszym oddalił wniosek o zasiedzenie nieruchomości położonych w C., z których pierwsza składa się z działek oznaczonych numerami (...) o łącznej powierzchni 3.1824 ha, a druga oznaczona numerem (...) o powierzchni 0,0164 ha,
2. drugim zasądził od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – (...) kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Podstawą rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy uczynił następujące ustalenia faktyczne - przedmiotem postępowania są dwie nieruchomości położone w miejscowości C., z których pierwsza składa się z działek oznaczonych obecnie numerami(...) o łącznej powierzchni 3,1824 ha, a druga, oznaczona numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0164 ha. Dla obu nieruchomości od lat trzydziestych ubiegłego wieku prowadzone były księgi wieczyste (akta gruntowe) - C. W. tom(...) liczby wykazu odpowiednio (...), zamknięte dnia 18 maja 2007 r.

Pierwotnie, co najmniej od lat trzydziestych ubiegłego wieku właścicielem nieruchomości był E. C. (1), który do dnia dzisiejszego wpisany jest w przedmiotowych księgach wieczystych jako właściciel nieruchomości. Zmarł on 10 lipca 1945r. a spadek po nim nabyła żona M. C. w 1/4 części oraz córka J. C. (1) w 3/4 części. Spadek po M. C. nabyła jej córka J. C. (2). Ta natomiast zmarła dnia 7 lutego 1996 r., a spadek po niej nabył Skarb Państwa.

Przedmiotowe nieruchomości były użytkowane pierwotnie przez (...), a następnie przez (...) w J..

Na podstawie umowy z dnia 12 stycznia 1989 r., zawartej w zwykłej formie pisemnej, (...)w J. w oparciu o art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami rolnymi i wywłaszczeniu nieruchomości oraz treść rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w zarząd oraz użytkowania nieruchomości państwowych, przekazywania tych nieruchomości między państwowymi jednostkami organizacyjnymi i dokonywania rozliczeń z tego tytułu przekazało (...) Sp. z o.o. w C. (spółce powstałej w roku 1988) nieruchomości będące przedmiotem postępowania, stanowiące wówczas działki o numerach geodezyjnych (...) (§ 1 umowy). Okres trwania zarządu przekazanych nieruchomości miał zostać ustalony decyzją administracyjną Naczelnika Gminy C. (§ 3 umowy).

Jednocześnie, na podstawie kolejnej umowy zawartej tego samego dnia, również w zwykłej formie pisemnej, (...) w J. sprzedało (...)Sp. z o.o. w C. środki majątku trwałego znajdujące się na przedmiotowych nieruchomościach.

Dnia 12 maja 1994 r. (...)Sp. z o.o. w C. wydzierżawiło spółce (...)Sp. z o.o. w C. urządzenia znajdujące się na przedmiotowych nieruchomościach w postaci między innymi budynków. Przedmiot dzierżawy został wydany dzierżawcy dnia 2 maja 1994 r. Umowa miała obowiązywać przez trzy miesiące.

Dnia 20 grudnia 2012 r. (...)Sp. z o.o. wystosowało pismo do (...), w którym poinformowało go, iż z dniem 31 stycznia 2013 r. zamierza wydać nieruchomości, będące przedmiotem niniejszego postępowania, wskazując że są one własnością Skarbu Państwa.

Dnia 5 września 2013 r. (...)Sp. z o.o. w C. wydało przedmiotowe nieruchomości wraz ze znajdującymi się na nich obiektami wnioskodawcy (...) Sp. z o.o. w C..

W swoich rozważaniach Sąd Rejonowy wskazał, że w jego ocenie wnioskodawcy nie sposób w myśl art. 271 kc uznać za posiadacza samoistnego nieruchomości objętych wnioskiem. Wnioskodawca wszedł w posiadanie przedmiotowych nieruchomości na skutek umowy z dnia 12 stycznia 1989 r. o przekazaniu nieruchomości zawartej z (...)z siedzibą w C.. W treści tej umowy wskazano, że jej podstawę stanowi art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22 poz. 99 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem państwowe jednostki organizacyjne uzyskują grunty państwowe w zarząd na podstawie decyzji terenowego organu administracji państwowej albo na podstawie zawartej, za zezwoleniem tego organu, umowy o przekazaniu nieruchomości między państwowymi jednostkami organizacyjnymi bądź umowy o nabyciu nieruchomości. W świetle powyższego budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że skoro wnioskodawca był w świetle wskazanej umowy jedynie zarządcą, to jego posiadanie miało charakter zależny. Zarząd jest bowiem w swojej istocie zbliżony do użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy, które ustawodawca wymienia w przepisie art. 336 kc jako przykłady posiadania zależnego. Zarządcy nie przysługiwało bowiem prawo odpowiadające swoim zakresem uprawnieniom właściciela. Mógł on jedynie administrować nieruchomością, korzystać z niej, czerpać korzyści, ale nie mógł chociażby jej sprzedać, czego miał pełną świadomość zawierając umowę. Wnioskodawca nie władał zatem nieruchomościami jak właściciel, lecz sprawował

nad nimi jedynie określone władztwo. Wynika to z istoty zarządu, który polega na wykonywaniu czynności za właściciela i na jego rzecz (wyrok NSA z 30.03.2010 r., (...)).

Powyższe potwierdza również zdaniem Sądu Rejonowego rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w zarząd oraz użytkowanie nieruchomości państwowych, przekazywania tych nieruchomości między państwowymi jednostkami organizacyjnymi i dokonywania rozliczeń z tego tytułu, stanowiące uszczegółowienie unormowań zawartych we wspomnianej wyżej ustawie. Szczególne znaczenie ma § 3 pkt 1 rozporządzenia, który potwierdza, że umowa o przekazaniu nieruchomości stwarza stosunek zobowiązaniowy, do którego stosuje się przepisy o zobowiązaniach umownych. Stosunek taki, ze swojej istoty ma natomiast charakter czasowy, przemijający, a wynikające z niego uprawnienia przejmującego względem nieruchomości mają charakter ograniczony. Z paragrafu 7 rozporządzenia wywieść można natomiast, że nieruchomość mogła być oddana w zarząd i wykorzystywana jedynie na cel, wskazany we wniosku o oddanie jej w zarząd. Zarządca nie mógł więc korzystać z nieruchomości według własnego uznania, podczas gdy osoba posiadająca nieruchomość i korzystająca z niej jak właściciel nie jest w jakikolwiek sposób ograniczana. Nie bez znaczenia była okoliczność, że umowa o przekazaniu nieruchomości miała również charakter odpłatny, co stoi w oczywistej sprzeczności z istotną posiadania nieruchomości jak właściciel, który przecież nie jest obciążony żadnymi opłatami o charakterze cywilnoprawnym.

Sąd I instancji zaznaczył, że w kolejnych latach po zawarciu wspomnianej umowy wnioskodawca w bardzo ograniczonym zakresie korzystał z przedmiotowych nieruchomości, a w szczególności nie podejmował żadnych działań o charakterze właścicielskim, tj. takich, które mogłyby świadczyć o tym, że sprawuje on pełne władztwo nad rzeczą tak jak właściciel. Jedynym przejawem jego posiadania było zawarcie w 1994 r. umowy dzierżawy, która dotyczyła jednakże jedynie budynków i urządzeń znajdujących się na nieruchomości, a nie samych gruntów. Zdaniem Sądu Rejonowego czynność ta nie mogła jednak potwierdzać faktu posiadania samoistnego. Zgodnie bowiem z utrwalonym poglądem orzecznictwa i doktryny posiadacz zależny może oddać rzecz w dalsze posiadanie zależne, co prowadzi do sytuacji, w której istnieje dwóch posiadaczy zależnych tej samej nieruchomości. W konkluzji samo wydzierżawienie rzeczy (tak samo przecież jak chociażby oddanie w podnajem) nie jest czynnością zastrzeżoną dla właściciela, a zatem nie może przesądzać tego, że wydzierżawiający (oddający w podnajem) jest posiadaczem samoistnym.

Z przytoczonych powyżej powodów zawarcie wspomnianej umowy dzierżawy nie mogło również świadczyć o tym, że wnioskodawca, pod wpływem swej późniejszej (zamanifestowanej) woli, zmienił pierwotny rozmiar i charakter władania rzeczą, a zatem, że doszło do zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistne. W tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera fakt, że choć umowa dzierżawy miała obowiązywać zaledwie przez trzy miesiące, to po jej zawarciu, przez kolejnych ponad piętnaście lat wnioskodawca nie interesował się nieruchomością, nie domagał się jej wydania, nie proponował przedłużenia umowy lub zawarcia nowej, a i sam nie korzystał z przedmiotowych nieruchomości. Nie wykonywał więc względem niej żadnych czynności, tym bardziej takich, które świadczyłyby o tym, że czuje się jej właścicielem. Tymczasem zmiana charakteru posiadania z zależnego na samoistne musi nastąpić w sposób widoczny dla otoczenia, gdyż nikt nie może zmienić sobie - w sposób na zewnątrz skuteczny - posiadania zależnego na samoistne (*nemo sibi ipsa causa possessionis mutare potest* - zob. Stanisław Rudnicki : Komentarz do Kodeksu Cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, wydanie 8, LexisNexis, Warszawa 2007, str. 198 - 199). Bezpieczeństwo stosunków prawnych i ochrona własności nakładają bowiem surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego, nie może być bowiem tak, że współwłaściciel powołując się jedynie na zmianę swej woli, a więc elementu subiektywnego mógł doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli (orz. SN z 20.10.1997r, II CKN 408/97, OSNC 4/98, poz. 61).

Tymczasem zdaniem Sądu Rejonowego przez osoby trzecie wnioskodawca traktowany był jak posiadacz zależny. Świadczy o tym fakt, że spółka (...) z informacją o zamiarze zwrotu nieruchomości zwróciła się nie do niego, lecz do Skarbu Państwa - (...).

Bez znaczenia pozostaje przy tym okoliczność, czy powyższa umowa przekazania nieruchomości była ważna i skuteczna, co zarzucał Skarb Państwa. O ile Sąd podzielił wątpliwości w tym zakresie (choćby z uwagi na fakt, że wnioskodawca nie był państwową jednostką organizacyjną, a tylko takie podmioty mogły być stroną umowy o przekazanie nieruchomości w oparciu o wspomnianą umowę), to nie miały one żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Wnioskodawca w momencie jej zawarcia uważał pozytywnie umowę za ważną i skuteczną, gdyż w innym przypadku jego działanie nie miałoby logicznych podstaw. Skoro tak, to musiało towarzyszyć mu przeświadczenie o tym, że wiąże go wszelkie postanowienia umowy oraz unormowania przytoczonych wyżej aktów prawnych. Te z kolei w oczywisty sposób ograniczały jego uprawnienia względem nieruchomości czyniąc go jedynie zarządcą nieruchomości, który zobowiązany był do wykorzystywania ich w określonym celu, opłacania czynszu itd. Doprowadziło to Sąd Rejonowy do konkluzji, że w dacie zawarcia umowy wnioskodawca miał świadomość, że umowa jest ważna i skuteczna, a on sam, z uwagi na ograniczenia jakie wprowadza, staje się posiadaczem zależnym. Nawet jeśli później odmienne ocenił umowę, to, jak wynika z powyższego, w żaden sposób nie zmanifestował zmiany charakteru swojego posiadania z zależnego na samoistne.

Wobec powyższego Sąd I instancji uznał, że w dacie zawarcia umowy przekazania nieruchomości, a więc 12 stycznia 1989 r. wnioskodawca stał się posiadaczem zależnym nieruchomości, a w kolejnych latach w żaden sposób nie zmanifestował zmiany charakteru tego posiadania. To natomiast musiało prowadzić do wniosku, że nie została spełniona jedna z koniecznych przesłanek nabycia własności przez zasiedzenie w rozumieniu art. 172 kc, a mianowicie samoistność posiadania, co z kolei musiało prowadzić do oddalenia wniosku.

Sąd Rejonowy marginalnie wskazał, iż nawet gdyby uznać, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym, to i tak nie doszło do nabycia przez niego własności przedmiotowych nieruchomości przez zasiedzenie, a to z uwagi na fakt, że nie upłynął dostatecznie długi okres czasu.

Na długość okresu niezbędnego do zasiedzenia wpływ ma to czy posiadaczowi przypisze się dobrą czy złą wiarę. Ustawodawca w art. 7 kc ustanowił domniemanie dobrej wiary, które nie jest jednak niewzruszalne. Zgodnie natomiast z utrwalonym poglądem orzecznictwa i doktryny domniemanie dobrej wiary posiadacza samoistnego nieruchomości nie może być podstawą do poczynienia takiego ustalenia w sytuacji, gdyby w okresie posiadania nieruchomości miała urzędową księgę wieczystą, w której była wpisana jako właściciel nieruchomości osoba inna niż posiadacz. Fakt ujawnienia prawa własności nieruchomości, dla której jest urzędzona księga wieczysta, wyklucza możliwość przyjęcia dobrej wiary. Nikt nie może się zasłaniać nieznaną wpisów w księdze wieczystej, a w złej wierze, analogicznie do dyspozycji art. 6 ust. 2 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 19 poz. 147 ze zm.), jest ten kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (zob. uchwała SN z 6.12.1991 r., sygn. III CZP 108/91, OSNC 1992/4/48; postanowienie SN z 13.01.2000 r., sygn. II CKN 657/98, LEX nr 51060).

W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że dla przedmiotowych nieruchomości co najmniej od lat trzydziestych ubiegłego wieku prowadzone były księgi wieczyste. Samo to, w świetle powyższego, byłoby wystarczające do przyjęcia po stronie wnioskodawcy i jej poprzedników prawnych złej wiary. Skoro jednak wnioskodawca zawarł umowę mocą której nieruchomości zostały mu oddane w zarząd, na określony czas i za określonym czynszem, to oczywistym jest, że osoby działające jako jego organy musiały mieć świadomość, że nieruchomości nie stanowi ich własności. Dlatego wnioskodawcę uznać należy za posiadacza, który wiedział, że nie przysługuje mu prawo własności lub za posiadacza który przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie ma prawa własności (zła wiara).

Z powyższych względów Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawca posiadał przedmiotowe nieruchomości w złej wierze, a do nabycia ich w drodze zasiedzenia konieczny jest upływu trzydziestu lat.

Choć wnioskodawca nie kwestionował istnienia po swej stronie złej wiary, to podnosił, że do okresu jego posiadania, należy doliczyć okres posiadania poprzednika - (...)w J.. Pogląd ten w ocenie Sądu I instancji nie zasługiwał jednak na uwzględnienie, bowiem do dnia 31 stycznia 1989 r. obowiązywał art. 128 kc zgodnie z którym socjalistyczna własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługiwała niepodzielnie Państwu. Przepis ten wyrażał w polskim porządku prawnym zasadę jednolitego funduszu własności państwowej, w myśl której, zgodnie z poglądem dominującym w

praktyce, państwowe osoby prawne nie miały żadnych praw podmiotowych do zarządzanego przez nie mienia, które mogłyby przeciwstawiać państwu (uchwała 7 sędziów SN z dn. 16.10.1961 r., I CO 20/61; uchwała SN z dn. 27.06.1984 r., III CZP 28/84; uchwała 7 sędziów SN - zasada prawna z dn. 18.06.1991 r., III CZP 38/91; post. SN z dn. 4.10.2002 r., III CZP 62/02; post. SN z dn. 16.09.2009 r., II CSK 103/09). Praktyczną konsekwencją powyższej zasady dla zasiedzenia pozostała teza, że państwowa osoba prawna nie mogła być posiadaczem samoistnym nieruchomości w rozumieniu art. 172 kc w okresie obowiązywania art. 128 kc (do dnia 1 lutego 1989 r.) i nie mogła uzyskać przez zasiedzenie własności dla siebie, lecz dla Skarbu Państwa (post. SN z dn. 11.02.2011 r., I CSK 288/10 i uchwała SN z dn. 22.10.2009 r., III CZP 70/09). Stąd też ewentualne zasiedzenie mogło być stwierdzone jedynie na państwo, a nie państwową osobą prawną. Bez znaczenia była zatem podnoszona przez wnioskodawcę okoliczność, że w relacjach zewnętrznych państwowa osoba prawna mogła być traktowana jak właściciel. Nie zmieniło to faktu, że ewentualne zasiedzenie musiałyby nastąpić na rzecz Skarbu Państwa, co jest niedopuszczalne.

Zdaniem Sądu Rejonowego powyższe prowadzi do wniosku, że wnioskodawca nie może doliczyć do okresu swojego posiadania okresu posiadania (...)w J.. Podmiot ten bowiem wykonywał władztwo nad nieruchomościami w imieniu i na rzecz państwa, wobec czego nieruchomości nie mógł zasiedzieć. Bieg trzydziestoletniego terminu zasiedzenia przedmiotowych nieruchomości przez wnioskodawcę rozpoczął się zatem dopiero dnia 12 stycznia 1989 r. i dotychczas nie upłynął, co również musiało prowadzić do oddalenia wniosku.

Bez względu na powyższe, gdyby uznać nawet za poprzednika prawnego wnioskodawcy Skarb Państwa, a nie (...) to i tak z kolei nie spełnione zostały przesłanki nabycia nieruchomości przez zasiedzenie. Wnioskodawca nie wykazał bowiem zdaniem Sądu Rejonowego, by Skarb Państwa posiadał przedmiotową nieruchomość samoistnie, a ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na wnioskodawcy. Dlatego bez znaczenia pozostawała okoliczność od kiedy Skarb Państwa był posiadaczem nieruchomości, skoro nie było to posiadanie o charakterze samoistnym.

Uwzględniając powyższe rozważania Sąd Rejonowy w punkcie 1 postanowienia oddalił wniosek.

O kosztach orzeczono w punkcie 2 zgodnie z dyspozycją art. 520 § 2 kpc. Interesy uczestników były ze sobą sprzeczne, a wnioskodawca całkowicie uległ swojemu żądaniu. W konsekwencji należało zasądzić od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – (...)kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (§ 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w związku z art. 99 kpc i art. 11 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o (...) Skarbu Państwa).

Apelację od powyższego postanowienia wniósł wnioskodawca, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

1. art. 7 kc poprzez uznanie, iż wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze,
2. art. 176 § 1 kc w związku z art. 336 kc oraz art. 340 kc w związku z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) poprzez ustalenie iż wnioskodawca nie zasiedział nieruchomości, gdyż nie był posiadaczem samoistnym oraz iż brak jest podstaw do doliczenia okresu posiadania samoistnego poprzedników prawnych, w szczególności z uwagi na fakt nierozważenia, czy wnioskodawcy oraz ich poprzednicy prawni byli posiadaczami w dobrej wierze,
3. art. 336 kc, art. 339 kc, 340 kc oraz art. 6 kc w zw. z art.172 § 1 i 2 kc i art. 176 § 1 kc w zw. z art. 234 kpc poprzez brak ustalenia że posiadanie poprzedników prawnych przedmiotowej nieruchomości nie było posiadaniem o skutkach posiadania samoistnego oraz że wnioskodawca nie zmanifestował wystarczająco władztwa nad nieruchomością,
4. art. 336 kc poprzez błędną wykładnię a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie poprzez uznanie, iż wnioskodawca był zarządcą nieruchomości, a nie posiadaczem samoistnym,
5. art. 231 kc poprzez jego niezastosowanie,

6. art. 58 kc w związku z art. 38 § 2 oraz art. 40 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. 1985 nr 22 poz. 99) poprzez uznanie, iż doszło do ustanowienia zarządu w trybie w/w przepisów mimo niespełnienia istotnych przesłanek,

7. 233 § 1 kpc w zw. z art. 229 kpc, poprzez:

a) wadliwą ocenę zebranego materiału dowodowego oraz przekroczenie zasad swobodnej oceny i pominięcie faktu, że wydzierżawieniu przez wnioskodawcę podlegały budynki, budowle oraz urządzenia na przedmiotowej nieruchomości ale jak wprost wskazuje umowa dzierżawy także sama nieruchomość,

b) wadliwą ocenę zebranego materiału dowodowego oraz przekroczenie zasad swobodnej oceny poprzez uznanie iż dzierżawca nie traktował wnioskodawcy jak właściciela nieruchomości opierając się na twierdzeniach zawartych w piśmie z dnia 31 stycznia 2013 r. pomijając jednocześnie fakt zwrotu nieruchomości przez dzierżawcę wnioskodawcy na podstawie pisemnego protokołu zdawczo odbiorczego,

c) błędną ocenę zabranego materiału dowodowego i uznanie za ważną umowę o przekazaniu nieruchomości w zarząd w sytuacji w której strony były zgodne co do jej nieważności,

8. art. 234 kpc, art. 6 kc w zw. z art. 227 kpc, z art. 232 kpc, z art. 236 kpc i art. 391 kpc w zw. z art. 7 kc, art. 339 kc i art. 340 kc oraz w zw. z art. 176 § 1 kc poprzez niezastosowanie domniemań dobrej wiary, samoistności posiadania oraz jego ciągłości, przy jednoczesnym przerzuceniu ciężaru dowodu co do charakteru i okresu posiadania na wnioskodawcę przy braku jakiegokolwiek aktywności uczestnika postępowania,

9. art. 316 § 1 kpc w zw. z art. 610 § 1 kpc i art. 677 kpc oraz art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc i z art. 7 kc oraz art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) polegające na nierozważeniu, czy zasiedzenie nie nastąpiło w innej chwili niż wskazana we wniosku, w szczególności, czy nie nastąpiło ono przed tą datą,

10. art. 328 § 2 kpc w związku z art. 233 § 1 kpc polegające na niewyjaśnieniu przez Sąd Rejonowy dlaczego odmówił uznania za wiarygodne jedynym zeznaniom w postępowaniu złożonym przez Prezesa Zarządu wnioskodawcy, w szczególności, iż za dowód przeciwny tym zeznaniom uznano umowę, która w ocenie Sądu budziła wątpliwość oraz z uwagi na pominięcie wniosku o przesłuchanie świadka R. K.,

11. art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc i art. 231 kpc, poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegające na niezgodnym z logiką i z kryterium doświadczenia życiowego, wyprowadzeniem z dowodów z dokumentów złożonych do akt sprawy wniosków, w szczególności uznaniu obowiązywania umowy o przekazanie nieruchomości w zarząd w sytuacji gdy wnioskodawca jak i uczestnik postępowania przyznali nieważność tej umowy, a ponadto pominięcie zgromadzonego przez Sąd Rejonowy materiału dowodowego w postaci aktu notarialnego z dnia 28 lutego 1946 r, w którym J. C. (3) w poświadczeniu dziedziczenia oświadcza, iż jej ojciec E. C. (2) nie pozostawił żadnego majątku,

12. art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznaniu zeznań W. K. za niewiarygodne w zakresie władania przez wnioskodawcę nieruchomością jak właściciel.

Wobec podniesionych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia, poprzez uwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia oraz o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. Swoją argumentację wnioskodawca rozbudował jeszcze w kolejnych pismach składanych w toku postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania reprezentowany przez (...)Skarbu Państwa wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz (...) Skarbu Państwa zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Podstawą rozstrzygnięcia sprawy był materiał dowodowy zgromadzony przed sądem I instancji, uzupełniony w toku postępowania apelacyjnego. Podzielić bowiem należało zarzut apelacji o pominięciu przez Sąd Rejonowy wniosku o przesłuchanie świadka R. K. (k.245) i to niedopatrzenie zostało usunięte poprzez przesłuchanie tego świadka przez Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2017r. (k.529 – 530). Ponadto Sąd Okręgowy uzupełniając przesłuchał też Prezesa wnioskodawcy (k.628). Wspomniane dowody nie doprowadziły jednak do istotnego zweryfikowania ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy. W ocenie Sądu Okręgowego wiarygodność przesłuchanego świadka nie budziła wątpliwości – jego słowa znajdowały pełne potwierdzenie w dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy, a sposób składania zeznań wskazywał na dobrą pamięć świadka co do zdarzeń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Z kolei słowa Prezesa nie odbiegały od jego relacji przedstawionej już przed Sądem Rejonowym na rozprawie w dniu 27 października 2015r. (k.346). Deklaracje posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę jako samoistnego posiadacza stanowią w ocenie Sądu Okręgowego jedynie życzeniowe przedstawienie stanu faktycznego, przy uwzględnieniu zainteresowania wnioskodawcy korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem. W pełni aktualne pozostają zatem uwagi Sądu Rejonowego odnośnie braku wiarygodności słów Prezesa wnioskodawcy co do charakteru posiadania nieruchomości. Zauważyć jedynie należy, że Sąd Rejonowy rozstrzygając sprawę brał pod uwagę kilka możliwych wariantów – przeprowadzone postępowanie dowodowe przesądziło w ocenie Sądu Okręgowego, że umowa z dnia 12 stycznia 1989r. zawarta pomiędzy (...) a wnioskodawcą była nieważną czynnością prawną i że sporne nieruchomości stanowiły w tym okresie (początek 1989r.) własność Skarbu Państwa (a nie osób fizycznych). Co do pierwszej z tych okoliczności to zaznaczyć trzeba, że umowa z dnia 12 stycznia 1989r. choć odwoływała się do art.38 ust.2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w zarząd oraz użytkowania nieruchomości państwowych, przekazywania tych nieruchomości między państwowymi jednostkami organizacyjnymi i dokonywania rozliczeń z tego tytułu to wbrew wymogom z §5 cyt. rozporządzenia nie doszło do wydania (przed zawarciem umowy) zezwolenia przez terenowy organ administracji państwowej, a przejmujący (wnioskodawca) nie był państwową jednostką organizacyjną (art.58 kc). Na tę nieważność umowy wnioskodawca zwracał zresztą uwagę w toku postępowania o zasiedzenie. W oparciu o treść Monitora Polskiego z dnia 30 sierpnia 1947r. (k.464 – 466) można także wysnuć wniosek, że doszło do nabycia nieruchomości stanowiących wcześniej własność E. C. (1) przez Skarb Państwa i że to właśnie Skarb Państwa był jej właścicielem w chwili zawierania umowy w 1989r. (na podstawie nacjonalizacji – gdyby zaś taka podstawa w grę nie wchodziła to doszłoby niewątpliwie do 1989r. do zasiedzenia tej nieruchomości przez Skarb Państwa). Zeznanie świadka R. K. pozwoliło też wykluczyć, by umowa z dnia 12 stycznia 1989r. była umową pozorną, a strony tej umowy miały na celu ukryć inną czynność prawną. Przypomnieć w związku z tym należy, że ze słów tego świadka wynikało, że przedmiotem sprzedaży na rzecz wnioskodawcy były wyłącznie środki obrotowe i majątek trwały. Co do nieruchomości w grę wchodziło wyłącznie ich przekazanie z zaznaczeniem przez świadka, że ich sprzedaż nie była możliwa. O wszystkich tych ustaleniach wiedzę posiadał Prezes wnioskodawcy (obecny przy negocjacjach). Zauważyć przy tym należy wyraźne odróżnienie terminologii obu umów z dnia 12 stycznia 1989r. – co do majątku trwałego wyraźnie operuje ona pojęciem „sprzedaż”, natomiast co do nieruchomości terminem „przekazanie” z jednoczesnym zaznaczeniem, że to przekazanie ma charakter nieodpłatny (§ 4 tej umowy). Biorąc pod uwagę te okoliczności nie sposób oczywiście dać wiary słowom Prezesa wnioskodawcy, że jego zdaniem wnioskodawca nabywał za wpłacone środki także własność nieruchomości. W konsekwencji skoro nieruchomość pozostawała jedynie w zarządzie (...) (które wykonywało uprawnienia wynikające z własności państwowej – uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1993r. II CRN 76/93, Legalis nr 59003) to w tym zakresie jedynie co do posiadania o charakterze zależnym mogło dojść do nabycia uprawnień przez wnioskodawcę i nawet nieważność umowy z dnia 12 stycznia 1989r. oceny tej nie zmienia. Dla oceny świadomości posiadacza i charakteru posiadania istotne są bowiem także okoliczności nabycia posiadania (zdarzenia, które doprowadziło do objęcia rzecz we władanie – Kodeks cywilny Komentarz tom II Własność i inne prawa rzeczowe pod red. Jacka Gudowskiego Warszawa 2016, str.300, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2013r. I CSK 5/13, Legalis nr 1060982), a w tym przypadku nie budzi w ocenie Sądu Okręgowego wątpliwości, że nabycie posiadania dotyczyło wyłącznie posiadania zależnego. Oczywiście dopuszczalna jest zmiana charakteru posiadania jednak zmiana taka wymaga

zamanifestowania na zewnątrz otoczeniu w jednoznaczny sposób, gdyż nie można tu uznać za wystarczającą samej intencji posiadacza (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012r. I CSK 360/11, Legalis nr 491849). W ocenie Sądu Okręgowego zawarcia umowy dzierżawy w 1994r. ze spółką (...) nie można traktować jako owej „manifestacji” skoro jej przedmiotem były urządzenia i budynki wymienione w załącznikach do tej umowy, a nie nieruchomości jako całość (pomijając już nawet to, że posiadanie zależne nie uniemożliwia zawarcia umowy oddającej rzecz innej osobie w posiadania zależne). Z protokołu z dnia 14 lutego 2000r. (na który powołuje się wnioskodawca – k.238) wynika jedynie, że wnioskodawca czuje się właścicielem obiektów i urządzeń (a nie nieruchomości) i dopiero protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 5 września 2013r. (k.235) określa wnioskodawcę jako „właściciela przedmiotowej nieruchomości” więc co najwyżej z tą datą mogłoby dojść do zmiany charakteru posiadania co jest niewystarczające dla zachowania terminu do zasiedzenia. Nie jest też trafne odwoływanie się do sprawy(...) Sądu Rejonowego w P. gdyż w tamtej sprawie Sąd Okręgowy doszedł wyłącznie do wniosku o braku zasadności powództwa także przy uznaniu powoda jako samoistnego posiadacza (k.422v akt), a przymiotu takiego powodowi wcale nie przypisał. Pamiętać też trzeba przy ocenie charakteru posiadania, że jest to daleko idące odstępstwo od zasady nienaruszalności prawa własności i wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003r. P 3/03, OTK-A 2003/8/82). Zarzucając, że wnioskodawca nie uiszczał żadnych należności na rzecz Skarbu Państwa i że nie została wydana żadna decyzja administracyjna takie opłaty ustalająca apelujący sam wskazuje w apelacji, że po uchyleniu art.128 kc wydanie takiej decyzji nie było możliwe (umowę zawarto zaś niespełna trzy tygodnie przed stosowną zmianą przepisów). Wszystkie te argumenty potwierdzają prawidłowość ustaleń faktycznych zaskarżonego orzeczenia co do tego, że nie sposób wnioskodawcy (przynajmniej do 2013r.) przypisać znamion „samoistności” posiadania (czyli posiadania jak właściciel o czym świadczą zarówno okoliczności faktyczne o charakterze zewnętrznym jak i wola wykonywania pełnego władztwa nad rzeczą dla siebie). W tej sytuacji chybiony pozostawał zarzut naruszenia art.233 § 1 kpc, który wymaga wykazania, że przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej konkretnego dowodu przekroczono granice swobodnej oceny dowodów, a nadto iż miało to istotny wpływ na wynik sprawy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 15 listopada 2016r. I ACA 683/16, Legalis nr 1564462). Nie jest zaś rzecz jasna wystarczające w tym względzie zaprezentowanie przez skarżącego własnych korzystnych dla siebie ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej oceny materiału dowodowego. Przypomnieć dodatkowo należy, że dodatkowym wzmocnieniem argumentacji Sądu Rejonowego były zeznania świadka R. K. (a więc osoby wnioskowanej przez apelującego), który w toku postępowania apelacyjnego nie potwierdził tez wnioskodawcy o samoistnym charakterze posiadania wnioskodawcy. W konsekwencji w grę nie wchodzi zarzucane w apelacji naruszenie prawa materialnego. Co do zarzutu dotyczącego domniemań samoistności posiadania i dobrej wiary (art.7 kc i art.339 kc) to niewątpliwym jest, że są to domniemania wzruszalne (art.234 kpc). Uczestnik postępowania w odpowiedzi na wniosek zakwestionował te domniemania i odwołał się do dowodów załączonych do tego pisma. Sądy biorąc pod uwagę treść zgromadzonych dowodów i oceniając je miały zatem pełne podstawy do uznania, że domniemania z art. 7 i 339 kc zostały obalone i ponownie przypomnieć tu należy kluczowe słowa świadka R. K. (przy czym co do wykładni art.234 kpc przyjmuje się nawet, że sąd może nawet z urzędu dopuścić dowody w celu obalenia domniemania – postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1997r. II CKN 392/97, Legalis nr 343244). W grę nie wchodziło także doliczanie posiadania przez wnioskodawcę posiadania swoich poprzedników prawnych w sytuacji gdy posiadanie przez (...)miało charakter zarządu nieruchomością Skarbu Państwa. Zarzut niezastosowania art.231 kc nie jest oczywiście trafny skoro przepis ten dotyczy roszczenia o wykup działki gruntu, na którym wzniesiono budynek, a niniejsza sprawa dotyczyła zasiedzenia.

Na zakończenie stwierdzić też należy, że rozważania Sądu Rejonowego o kwestii braku dobrej wiary wnioskodawcy czynione były wyłącznie dodatkowo, przy założeniu samoistności posiadania wnioskodawcy. Akceptując te uwagi Sądu Rejonowego i przypominając, że dobra wiara polega na błędnym, lecz usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu posiadacza (w chwili obejmowania rzeczy) o przysługiwaniu mu określonego prawa (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2015r. IV CSK 132/15, Legalis nr 1398615) nie sposób zaakceptować twierdzenia wnioskodawcy o istnieniu po jego stronie dobrej wiary (tylko ona umożliwiałaby uwzględnienie wniosku o zasiedzenie przy przyjęciu 12 stycznia 1989r. jako początku biegu terminu zasiedzenia) skoro objął on nieruchomości bez zachowania aktu notarialnego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991r. III CZP 108/91, OSNCP 1992/4/48) i w sytuacji gdy nie została uregulowana kwestia wpisów do księgi wieczystej. Oczywiście



niezrozumiałe jest też przekonanie wnioskodawcy dlaczego miałby on nabyć własność nieruchomości nieodpłatnie (zapłata dotyczyła tylko ceny za nabywane środki trwałe na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 stycznia 1989r. – k.17).

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd Okręgowy akceptując ustalenia faktyczne i rozważania prawne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia (z poczynionymi wcześniej uwagami) apelację wnioskodawcy oddalił na podstawie art.385 kpc jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia art.520 § 3 kpc. Pomiędzy uczestnikami postępowania o zasiedzenie występuje sprzeczność interesów (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012r. I CZ 65/12, Legalis nr 551871) co uzasadniało zasądzenie zwrotu kosztów postępowania od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania, a w sprawie nie ujawniono okoliczności uzasadniających nie obciążanie wnioskodawcy tymi kosztami – obecnie prowadzi on już działalność co wcześniej było podstawą zwolnienia od kosztów sądowych (k.68, 77). Na zasądzone koszty (3.600zł) złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika (radcy prawnego (...)) – art.99 kpc) określone na podstawie §2 pkt 7 w związku z §5 pkt 1, §10 ust.1 pkt 1 i §15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz.1800) w brzmieniu sprzed zmian wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. (Dz. U. poz.1668), które weszły w życie już po wszczęciu niniejszego postępowania apelacyjnego.

SSO Karolina Obrębska SSO Jarosław Grobelny SSO Michał Wysocki