

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o stwierdzenie własności nieruchomości przez zasiedzenie na skutek apelacji uczestników postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 21 grudnia 2012 r.

„Czy Skarb Państwa wpisany jako właściciel do działu II księgi wieczystej na podstawie decyzji administracyjnej, której nieważność stwierdzono w postępowaniu administracyjnym może wystąpić o stwierdzenie nabycia własności tej nieruchomości przez zasiedzenie?”

Uzasadnienie

Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa reprezentując Skarb Państwa na wniosek Nadleśniczego Nadleśnictwa K. wniosła o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 28 marca 1987 r. przez Skarb Państwa własności nieruchomości położonych w miejscowości S. w gminie D. oznaczonych, jako działki:

- o powierzchni 11,2221 ha stanowiącej część działki oznaczonej pierwotnie, jako działka nr [a], a która stanowi obecnie działkę nr [z] obręb [g]., opisaną w księdze wieczystej Kw nr [O],

- o powierzchni 2,82 ha stanowiącą działkę oznaczoną pierwotnie, jako działka nr [b], której obszar wchodzi obecnie w skład działki nr [x] obręb [g]., opisaną w księdze wieczystej Kw nr [O].

W uzasadnieniu wnioskodawca podniósł, że działki nr [z] i [x] powstały w wyniku przekształceń ewidencyjnych wcześniej istniejących działek. W dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawniony jest Skarb Państwa, a jako zarządca widnieją Lasy Państwowe – Nadleśnictwo K. jednak rozstrzygnięcie organu administracyjnego sprawiło, że pomimo wpisu w księdze wieczystej Skarb Państwa nie dysponuje tytułem własności do tych gruntów, które obejmują obszar dawnych działek nr [a] i [b]. Wojewoda W. decyzją z dnia 9 listopada 2010 r., sygn.[...] Stwierdził, bowiem nieważność decyzji Naczelnika Gminy D. z dnia 1 marca 1977 r.

w części dotyczącej przejęcia na własność Państwa działek nr [a] i [b] wskazując, że decyzja została wydana bez podstawy prawnej. Do momentu wydania decyzji o nieważności przejęcia istniało przekonanie po stronie Skarbu Państwa, że jest on właścicielem tych nieruchomości, co wiązało się z wykonywaniem uprawnień, o jakich mowa w art.140 kc.

Wnioskodawca przyznał, że z uwagi na stwierdzenie nieważności decyzji Naczelnika Gminy D. dotyczącej przejęcia na własność, a następnie przekazania Okręgowemu Zarządowi Lasów Państwowych w O. – Nadleśnictwo K. tychże działek Skarb Państwa nigdy nie nabył tytułu własności do nich. Działki te pozostawały jednak we władztwie Skarbu Państwa o charakterze cywilnoprawnym, które miało cechy posiadania samoistnego. Wnioskodawca podniósł, że jako moment objęcia w posiadanie działek nr [h] i [b] trzeba przyjąć dzień uprawomocnienia się decyzji z dnia 1 marca 1977 t.j. 28 marca 1977 r. co powoduje, że przy obliczaniu terminu zasiedzenia zastosowanie znajdzie art.172 § 1 kc w brzmieniu obowiązującym do 30.09.1990 r., zgodnie, z którym posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu, jako posiadacz samoistny. Bieg terminu zasiedzenia upłynął więc zdaniem wnioskodawcy w dniu 28 marca 1987 r. Z ostrożności procesowej wnioskodawca podniósł, iż w razie przyjęcia złej wiary termin zasiedzenia mając na uwadze brzmienie art.172 § 1 kc zmienionego ustawą z 28 lipca 1990r. przewidującego 30 –sto letni okres biegu terminu zasiedzenia to Skarb Państwa nabyłby prawo własności z dniem 28 marca 2006 r. co wynika z art.9 ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, która stanowi, że do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy.

Uczestnicy postępowania R.P., D.C., W.A., A.P. oraz E.K. wnieśli o oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości podnosząc, że w dziale II księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie wpisany jest Skarb Państwa tym samym właściciel nie może zasiedzieć przedmiotu swojej własności. Nie można zdaniem uczestników podzielić argumentacji, że wnioskodawca nie dysponował tytułem własności, gdyż decyzja Naczelnika Gminy D. z dnia 1 marca 1977 r. przenosząca własność gospodarstwa uznana została za nieważną. Wpis w księdze wieczystej wskazujący, jako właściciela Skarb Państwa korzysta z domniemania prawdziwości, co najmniej do dnia 06 grudnia 2010 r., czyli uzyskania ostateczności przez decyzje nadzorcą Wojewody W.. z dnia 9 listopada

2010 r. i dopiero od tej daty można liczyć początek biegu terminu zasiedzenia. Ponadto uczestnicy podnieśli, że kiedy objęcie we władztwo następuje w ramach wypełniania przez Państwo zadań publicznych poza stosunkami cywilnoprawnymi to nie oznacza to wykonywania posiadania samoistnego będącego przesłanką zasiedzenia.

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w O. stwierdził, że Skarb Państwa – Nadleśniczy Nadleśnictwa K. w K. nabył przez zasiedzenie z dniem 12 lipca 1987 r. prawo własności nieruchomości położonej w obrębie S., gmina D., szczegółowo opisanej w sentencji a objętej przedmiotowym postępowaniem. Nakazano uczestnikom postępowania zwrócić wnioskodawcy poniesione przez niego koszty postępowania, których szczegółowe wyliczenia pozostawiono referendarzowi sądowemu.

Sąd I instancji wskazał, że postanowieniem z dnia 02 lutego 1965 r. w sprawie [...] Sąd Powiatowy w O. stwierdził, iż gospodarstwo rolne stanowiące spadek po A.P. opisane w tabeli akt gruntowych S. I, karta 1 dziedziczą wdowa M. P. w $\frac{1}{4}$ i syn A. P. w $\frac{3}{4}$ części. A. P. syn A. i M. w dniu 23 grudnia 1976 r. po wydaniu mu w dniu 18 grudnia 1976 r. dokumentu podróży wyjechał z rodziną na pobyt stały do RFN. Wyjazd nie miał charakteru przymusowego a A. P. zdawał sobie sprawę z tego, iż gospodarstwo zostanie potraktowane, jako opuszczone i przejęte na własność Skarbu Państwa.

Decyzją z dnia 1 marca 1977 r. znak [...] wydaną na podstawie art.38 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach Naczelnik Gminy D. stwierdził, że zabudowane gospodarstwo rolne po A. P. położone we wsi S. zapisane w Kw nr [P] oraz w rejestrze gruntów, jako działki [a], [b], [c], [d], [e] i [f] stanowi własność Państwa w stanie wolnym od obciążeń na rzecz osób trzecich. Wpisanie do księgi wieczystej Kw nr [P] Skarbu Państwa, jako właściciela nastąpiło 15 kwietnia 1977 r. Księga ta następnie funkcjonowała w formie elektronicznej i została zamknięta w dniu 03 czerwca 2011 r. Obecnie część dawnej działki nr [a] stanowi działkę nr [y] o powierzchni 11,221 ha, a obszar dawnej działki nr [b] wchodzi w skład działki nr [x] i prowadzona jest dla nich księga wieczysta Kw nr [O], gdzie, jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa.

Decyzją z dnia 15 czerwca 1977 r. znak [...] wydaną na podstawie § 1 ust.1 pkt 1 i § 3 ust. 1 zarządzenia Nr 118 Ministrów Rolnictwa oraz Leśnictwa i Przemysłu

Drzewnego z dnia 05.12.1974 r. w sprawie zasad oraz trybu przekazywania gruntów leśnych (...) Naczelnik Gminy D. przekazał Okręgowemu Zarządowi Lasów Państwowych w O. - Nadleśnictwu K. grunty leśne oznaczone, jako działki nr [a] i [b] w S.. W dniu 12 lipca 1977 r. został podpisany protokół zdawczo-odbiorczy pomiędzy Naczelnikiem Gminy D. a Nadleśniczym Nadleśnictwa K.. W dniu 12 lipca 1977 r. Skarb Państwa objął w posiadanie samoistne w dobrej wierze wskazane wyżej działki gruntu na co sporządzono osobny protokół i od tego czasu Okręgowy Zarząd Lasów Państwowych w O. - Nadleśnictwo K. prowadził na nich gospodarkę leśną; gospodarka ta jest przez wnioskodawcę prowadzona do chwili obecnej na przedmiotowych działkach będących nieprzerwanie w jego posiadaniu.

A.P. (po wyjeździe używający nazwiska A.P.) syn A. i M. zmarł w 2003 r. w Niemczech a Sąd Rejonowy w G. stwierdził, że spadek po nim nabyli jego spadkodawcy.

Wnioskiem z dnia 15 maja 2009 r. złożyli oni do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji Naczelnika Gminy D. z 1 marca 1977 r. z powodu wydania jej bez podstawy prawnej. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. przekazało tenże wniosek postanowieniem z dnia 11.02.2010r. według właściwości Wojewodzie W., który decyzją z dnia 09 listopada 2010 r. sygn.[...] stwierdził nieważność decyzji w części dotyczącej przejęcia działek nr [a] i [b] na Skarb Państwa jako wydanej bez podstawy prawnej. Decyzja z dnia 09.11.2010 r. stała się ostateczna w dniu 06.12.2010 r.

W dniu 24 marca 2011 r. uczestnik A.P. wezwał Nadleśnictwo K. do zapłaty kwoty 1.000.000 zł tytułem odszkodowania za przejęte działki a następnie wystąpił z powództwem o zapłatę i sprawa ta toczy się przed Sądem Okręgowym w O. sygn.akt: [...]

Odwołując się do przesłanek nabycia własności w drodze zasiedzenia Sąd wyjaśnił, na czym one polegają, wskazując jednocześnie, że decyzja uznana za nieważną nie powoduje żadnych skutków prawnych, traktowana jest, jako niebyła, a nieważność powoduje podstawę do obalenia aktu ze skutkiem wstecznym.

Wobec tego, iż z dniem 06 grudnia 2010 r. stała się ostateczna decyzja Wojewody W. stwierdzająca nieważność decyzji Naczelnika Gminy D. należy stwierdzić, że wbrew zapisom w księdze wieczystej Kw nr [O] Skarb Państwa nigdy nie nabył własności działek nr [h] i [b] położonych w S..

Powołano stanowisko orzecznictwa, że *utrata własności nieruchomości, o której stanowi art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.), dotyczy jedynie tych osób, które po stwierdzeniu narodowości polskiej i uzyskaniu obywatelstwa polskiego zachowały własność nieruchomości należących do nich przed dniem 1 stycznia 1945 r., a następnie w związku z wyjazdem z kraju utraciły obywatelstwo polskie; nie dotyczy to następców prawnych tych osób.* Dlatego uznano, że cytowany wyżej ustawy miały zastosowanie do A.P. (syna J. i M. ur. 1901 r. zm. 1952), nie ma natomiast zastosowania do jego następcy prawnego, jakim był syn A.P. (syna A. i M., ur. 1939, zm. 1952).

Wobec powyższego brak jest po stronie wnioskodawcy tytułu własności w odniesieniu do działek objętych wnioskiem o zasiedzenie i brak było takiego tytułu także w okresie biegu terminu zasiedzenia. Przyjęto natomiast, że Skarb Państwa wszedł w posiadanie nieruchomości na podstawie nieważnej decyzji, a zatem do momentu ostatecznego rozstrzygnięcia w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Naczelnika Gminy D. z 01.03.1977 r. po stronie Skarbu Państwa istniało przekonanie, że jest właścicielem tej nieruchomości i w zakresie, jaki wynika z treści art. 140 kc uprawnienia właścicielskie wykonywał. Mając zaś na względzie późniejsze stwierdzenie wadliwości decyzji, w oparciu, o którą władztwo wykonywał podzielono stanowisko wnioskodawcy, że czynności właścicielskie wykonywał w ramach posiadania samoistnego.

O kwalifikacji posiadania zdecydowały w ocenie Sądu Rejonowego okoliczności faktyczne wskazujące na istnienie *animus* właścicielskiego władania w szczególności te zachowania ujawniane na zewnątrz. Sąd wskazał, że z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie wynika, że po objęciu w posiadanie przejętych nieruchomości rozpoczęto prowadzenie na nich gospodarki leśnej zgodnie z tzw. operatem urządzenia lasu, którym objęto te grunty, która polegała zarówno na pielęgnacji istniejącego drzewostanu, zakładaniu nowego drzewostanu jak i czerpaniu korzyści z prowadzenia tej gospodarki.

Przyjęto, że do objęcia przez Skarb Państwa w posiadanie samoistne przedmiotowych działek gruntu doszło z momentem fizycznego przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 12 lipca 1977 r. Okręgowemu Zarządowi Lasów Państwowych w O. – Nadleśnictwo K.. Termin zasiedzenia należy, więc liczyć od faktycznego objęcia w posiadanie samoistne a nie od chwili wydania decyzji i ten

moment będzie także miarodajny dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza Z przeprowadzonych dowodów nie wynika, aby działki będące przedmiotem wniosku o zasiedzenie zostały wcześniej jeszcze przed tą datą objęte w posiadanie wnioskodawcy wręcz przeciwnie w uzasadnieniu wniosku sam wnioskodawca przyznaje, że władza tymi nieruchomościami właśnie od 12 lipca 1977r.

Odnosnie oceny dobrej czy złej wiary wnioskodawcy Sąd Rejonowy odwołał się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, wskazując, że Okręgowy Zarząd Lasów Państwowych w O. –Nadleśnictwo K., jako jednostka Skarbu Państwa obejmując dawne działki nr [a] i [b] w S. w posiadanie na podstawie decyzji o ich przekazaniu na cele zagospodarowania leśnego pozostawała w przekonaniu, że grunty te stanowią własność państwową a więc pozostawała w dobrej wierze.

Badając zarzut zawieszenia biegu zasiedzenia Sąd wskazał, że w sytuacji, kiedy tzw. repatrianci, którzy decydowali się na wyjazd z kraju w pełni świadomi konsekwencji w postaci utraty własności pozostawionych w Polsce nieruchomości trudno mówić o spełnieniu wszystkich przesłanek „siły wyższej” Trudno, więc przyjąć, że działanie państwa, które po jej wyjeździe nastąpiło, w postaci wydania decyzji o przejęciu, było nieprzewidywalne. Nie sposób także przyjąć, aby poprzednik prawny uczestników A.P. (syn A. i M.) był, mając świadomość obowiązujących ówczesnie przepisów, pozbawiony w tej sytuacji wyboru.

Skoro bieg zasiedzenia rozpoczął się z chwilą objęcia nieruchomości w posiadanie przez jednostkę Skarbu Państwa t.j. w dniu 12 lipca 1977 r. to mając na uwadze obowiązujące do 1 października 1990 r. brzmienie przepisu art.172 kc zmienione ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz.321 ze zm.) to do biegu terminu zasiedzenia dla posiadacza w dobrej wierze zastosowano dziesięcioletni termin. Sąd rejonowy przyjął, że bieg zasiedzenia przez Skarb Państwa jako posiadacza w dobrej wierze upłynął z dniem 12 lipca 1987 r.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.520 § 3 zd.1 kpc w zw. z art.11 ust.3 ustawy o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, mając na względzie, że interesy wnioskodawcy i uczestników postępowania były sprzeczne pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu na podstawie przepisu art. 108 kpc.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyli apelacją uczestnicy postępowania zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:
 - a. art. 172 kc poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż do okresu zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa zalicza się czas władania wykonywanego w ramach uprawnień Państwa, jako podmiotu prawa publicznego, mimo istnienia tytułu własności uznanego następnie za nieistniejący,
 - b. art. 12 1 pkt 4 kc w zw. z art. 175 kc poprzez ich niezastosowanie tj.uznanie, iż w niniejszej sprawie nie zachodził stan siły wyższej rozumianej jako stan niemożności efektywnego dochodzenia na drodze prawnej zwrotu nieruchomości, a w konsekwencji uznanie, że nie doszło do zawieszenia biegu zasiedzenia.
2. naruszenie przepisów postępowania, która mogła mieć wpływ na wydanie zaskarżonego orzeczenia, a mianowicie:
 - a. art. 233 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez dokonanie przez Sąd 1 instancji dowolnej i fragmentarycznej oceny zebranego materiału dowodowego, bez uwzględnienia wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, polegające na:
 - oparciu rozstrzygnięcia na zeznaniach wnioskodawcy i świadka K. N., zaś pominięcie bez stosownego uzasadnienia zeznań uczestników i świadka E.P., co w konsekwencji doprowadziło Sąd I instancji do błędnych wniosków i wydania zaskarżonego orzeczenia, - oparcie rozstrzygnięcia na podstawie pisma informacyjnego z W. Urzędu Wojewódzkiego z 30.10.2012 r., zamiast na zawnioskowanych dokumentach, które Urząd mimo wezwania Sądu nie przedstawił, co w konsekwencji doprowadziło Sąd I instancji do błędnych wniosków i wydania zaskarżonego orzeczenia.
3. sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału polegającą na:
 - a. błędnym przyjęciu, że w dniu 12 lipca 1987 r. Skarb Państwa objął sporne nieruchomości w posiadanie samoistne w dobrej wierze, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, iż Skarb Państwa zdawał sobie sprawę, iż nieruchomość została odebrana bezprawnie - bez podstawy prawnej i bez stosownego odszkodowania, a tym samym że pozostawał w złej wierze,
 - B. błędnym przyjęciu, że rodzice uczestników posiadali wiedzę o pozbawieniu ich prawa własności nieruchomości, podczas gdy z materiału dowodowego wynika,

iż nie zostali oni poinformowani o wydaniu decyzji Naczelnika Gminy D. z dnia 1.03.1977 r.

Wskazując na powyższe podstawy skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników kosztów postępowania według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na tle ustaleń faktycznych sprawy poczynionych przez Sąd I Instancji, wątpliwości Sądu Okręgowego budzi czy Skarb Państwa wpisany, jako właściciel do działu II księgi wieczystej na podstawie decyzji administracyjnej, której nieważność stwierdzono w postępowaniu administracyjnym może wystąpić o stwierdzenie nabycia własności tej nieruchomości przez zasiedzenie.

Wyjaśnienie wątpliwości w tym zakresie jest niezbędne dla merytorycznego rozpoznania przedmiotowej sprawy.

Niewątpliwym jest, że u podstaw nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenia legło założenie, iż na skutek upływu czasu przewidzianego w kodeksie cywilnym następuje zmiana w sferze prawa własności. Zasiedzenie, zatem, polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Takie określenie istoty zasiedzenia jest powszechnie przyjęte w literaturze prawniczej, co zresztą znajduje odzwierciedlenie w przepisach normujących nabycie w drodze zasiedzenia własności (art. 172-176 kc).

Wątpliwości stanowiące podstawę pytania skierowanego do Sądu Najwyższego wynikają głównie z relacji, jaka zachodzi między rękojmą ksiąg wieczystych i stanem prawnym tam wpisanym, a nieważnością decyzji administracyjnej, która stanowiła podstawę tego wpisu w księdze.

Mając na uwadze, że zasiedzenie ma miejsce na podstawie określonego w ustawie zdarzenia prawnego, z którym prawo łączy *ex lege* skutek w postaci nabycia własności, znaczenia nabiera nieważność decyzji administracyjnej na podstawie, której Skarb Państwa został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel.

Stwierdzenie zasiedzenia prawomocnym orzeczeniem sądu legitymuje dotychczasowego posiadacza, jako właściciela. Orzeczenie Sądu w tym zakresie ma charakter deklaracyjny.

Nie ulega wątpliwości, że istniały stany faktyczne, w których uchylene po dokonaniu transformacji ustrojowej wadliwego aktu administracyjnego na podstawie, którego właściciel został bezpodstawnie pozbawiony własności, nie powodowało przywrócenia własności i zwrotu majątku, jeżeli Skarb Państwa powoływał się na zasiedzenie w następstwie upływu czasu posiadania.

Na tym tle powstał problem czy w tych okoliczności władanie przez Skarb Państwa bezprawnie zajęтым majątkiem mogło prowadzić do zasiedzenia.

W doktrynie wyrażono pogląd, że jeżeli władztwo Skarbu Państwa „jak właściciel” wywodzi się z aktu władzy publicznej (tytułu prawnego), którego nieważność ze względu na sprzeczność z prawem została później stwierdzona ze skutkiem *ex tunc*, to faktu i okresu takiego władania nie można uważać za posiadanie w rozumieniu prawa cywilnego. Władanie przez Skarb Państwa lub w jego imieniu rzeczą odebraną właścicielowi na podstawie uznanej za nieważną decyzji administracyjnej ma cechy władztwa szczególnego rodzaju. W takim wypadku Skarb Państwa nie może zaliczyć okresu tego władania do czasu posiadania, jakiego wymaga art. 172 kc (*tak S. Rudnicki w Nabycie przez zasiedzenie, str. 57*). Pogląd ten znalazł odzwierciedlenie w orzecznictwie (*postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1996 r. III CKU 8/96*).

U podłoża tego poglądu legło kilka przesłanek, z których na pierwszy plan wysunęło się stwierdzenie, że w sytuacji, gdy dochodzi do nabycia władania rzeczą przez państwo na podstawie decyzji administracyjnej, następuje zespolenie jego funkcji władczych, podejmowanych na gruncie prawa publicznego (*imperium*), z działaniami czysto właścicielskimi, dokonywanymi na płaszczyźnie cywilnoprawnej (*dominium*). Państwo praworządne powinno ściśle przestrzegać granic między tymi dwoma dziedzinami działalności i w związku z tym ograniczać na ile to możliwe wykorzystywanie instytucji prawa cywilnego w sferze swego władztwa należnego mu, jako podmiotowi prawa publicznego. Podkreślenia, bowiem wymaga, że każda ingerencja w stosunki prywatnoprawne grozi poważnymi zakłóceniami w funkcjonowaniu mechanizmów cywilnoprawnych. Może tu chodzić o np. eliminację instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, uszczuplenie praw rzeczowych, albo zakwestionowanie zasiedzenia nieruchomości. Przy tym zaznaczono, że

kwalfikacja posiadania, jako samoistnego oraz ocena wynikająca z tego skutków prawnych musi być odnoszona do sytuacji normalnych, typowych, a nie do spraw u podstaw, których legły zdarzenia wyjątkowe i szczególne.

Jednak w późniejszym okresie stanowisko orzecznictwa Sądu Najwyższego przeszło ewolucję w komentowanym zakresie., zmierzającą do zaniechania przypisywania znaczenia władczemu wejściu przez państwo we władanie rzeczą, wyłączającą dopuszczalność uznania go za posiadanie w rozumieniu art. 336 kc. Sąd Najwyższym wskazał, bowiem, że okoliczności uzyskania władania rzeczą nie mają znaczenia dla oceny tego władania, jako posiadania samoistnego. Niemożność skutecznego dochodzenia zwrotu rzeczy spowodowana uwarunkowaniami politycznymi jest równoznaczna z siłą wyższą (stanem zawieszenia wymiaru sprawiedliwości). W związku z tym bieg zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości objętej w posiadanie samoistne w wyniku wadliwej decyzji nie rozpoczął się dopóki właściciele nieruchomości nie mogli efektywnie dochodzić na drodze prawnej jej zwrotu / *postanowienie SN z dnia 13 października 2005 r. I CK 162/05, , postanowienie SN z dnia 9 maja 2003 r. V CK 13/03/*.

W doktrynie wskazano, że byłoby rażącym naruszeniem zasad sprawiedliwości, gdyby państwo miało odnosić jakiegokolwiek korzyści z działań, które potem uznano za naruszające prawo (*tak A. R Stelmachowski w „System prawa prywatnego, prawo rzeczowe,, t.3 s. 385*) .

Z drugiej strony nie bez racji są przecież poglądy, że okoliczności uzyskania władania rzeczą nie mają znaczenia dla oceny tego władania, jako posiadania samoistnego. Z punktu widzenia przesłanek zasiedzenia istotny, bowiem pozostaje sam fakt władania nieruchomością jak właściciel.

W orzecznictwie wyrażono pogląd, że stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej eliminuje ją z obrotu prawnego. Stwierdzenie to ma moc wsteczną /*uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2000 r., III CKN 1024/00 /*.

W tych okolicznościach wydaje się, że Skarb Państwa nie był nigdy właścicielem, gdyż decyzja administracyjna stwierdzającą nieważność uprzedniej decyzji pozbawiała Skarb Państwa tego atrybutu z mocą wsteczną.

Niemniej jednak, co zaznaczono na wstępie należy mieć na uwadze rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wynikającą z art. 3 ustawy o księgach

wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147; zm.: Dz. U. 1991 r. Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496) .

Interes prawny w domaganiu się ustalenia prawa własności nieruchomości chroni dodatkowo wynikające z wpisu prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej domniemanie, że prawo własności jest wpisane zgodnie ze stanem rzeczywistym / *wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. III CSK 299/08/*

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę stanowisko orzecznictwa, że domniemanie wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest wzruszalne w każdym postępowaniu poza procesem o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ukw), jako przesłanka rozstrzygnięcia, także w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie/*wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2011 r. I ACa 528/11, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r. III CSK 146/10/.*

Należy jednak zauważyć, że jeżeli podstawę wpisania prawa własności w księdze wieczystej stanowi decyzja administracyjna, to obalenie domniemanie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece może nastąpić dopiero po uzyskaniu w postępowaniu administracyjnym orzeczenia obalającego decyzję stanowiącą podstawę wpisu. Co więcej, jeżeli prawo własności, któremu przeczy się w toku postępowania jest wpisane w księdze wieczystej, obalenie domniemanie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece może nastąpić tylko w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece / *por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r. I CK 389/04 /.*

Usunięcie rozbieżności między stanem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej i jej rzeczywistym stanem prawnym jest dopuszczalne tylko w drodze powództwo z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Powództwo to ma złożony charakter, bo chociaż w jego konstrukcji dominują elementy decydujące o zakwalifikowaniu go do powództw zamierzających do obalenia prawa, to jednak pozwala ono uprawnionemu na doprowadzenie do ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, przez co osiąga on ochronę prawną nie tylko w relacji z przeciwnikiem sporu (jak w sprawie o ustalenie), lecz w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu, w stosunku, do których może powoływać się na treść księgi wieczystej i domniemanie z art. 3 ukw / *wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r. I CSK 340/10/*

Dotychczas nie zostało wytoczone powództwo w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, więc domniemanie wynikające z art. 3 tej ustawy jest dla Sądu wiążące.

Wskazać należy również na regulację z art. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, że przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.

Domniemania z wpisu w księdze wieczystej są silniejsze niż domniemania wynikające z posiadania. Dlatego kolizja jest rozstrzygana na korzyść domniemania z księgi wieczystej, wpis daje, bowiem większą pewność istnienia prawa niż stan faktyczny jakim jest posiadanie.

Z drugiej strony, dokonanie wpisu w księdze wieczystej w niniejszej sprawie nie jest konstytutywne, a więc nie stanowi o nabyciu prawa własności. Z dokonaniem wpisu wiąże się szereg domniemań, natomiast nie przesądza on o zmianie stanu prawnego nieruchomości / *wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 października 2007 r. II FSK 1103/06/*

Istnieje różnica między wpisem deklaratywnym do księgi wieczystej, a wpisem mającym charakter konstytutywny. Do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratywny, nie jest potrzebny wpis do księgi wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do powstania prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Różnica ta nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki ma dojść do obalenia domniemania prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej. Jeśli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu / *wyrok Sądu Najwyższego z 4 marca 2011 cyt. wyżej, oraz z 9 listopada 2011 r. II CSK 104/11/*.

Przy powyższym biorąc pod uwagę stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej legitymującej Skarb Państwa do posiadania przedmiotowych nieruchomości, nie można pominąć, że wpis w księdze wieczystej, gdy jest dokonany w oparciu o wadliwą podstawę, nie przenosi własności na ujawniony w oparciu o tę wadliwą podstawę podmiot, choćby jej wadliwość nie była w tym czasie ujawniona. Dopiero nabywcę wadliwie wpisanego prawa chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Skarb Państwa na podstawie wadliwej decyzji administracyjnej nie

mógł więc stać się właścicielem nieruchomości / *por wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24 września 2010 r. I ACa 138/10/.*

Wobec powyższego, wzajemne powiązanie problematyki skutków wydania decyzji uchylającej uprzednią decyzję administracyjną, jako nieważną, usuwająca ją z obrotu prawnego, z problematyką charakteru posiadania, jakim dysponował Skarb Państwa w okresie istnienia decyzji, następnie uchylonej, doprowadziły do wątpliwości sformułowanych na wstępie niniejszego uzasadnienia.

Rozstrzygnięcie wyżej opisanej kwestii przez Sąd Najwyższy pozwoli na prawidłowe rozpoznanie apelacji i kontrolę instancyjną orzeczenia Sądu I instancji.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 390 § 1 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc.

/tp/