

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

I. w sprawie z wniosku S. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przy uczestnictwie Gminy T., Skarbu Państwa - Starosty G. i Rolniczej Spółdzielni [...] w likwidacji z siedzibą w L.

o zasiedzenie nieruchomości obejmującej działki o nr [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5 w P., dla których Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą [...]

II. w sprawie z wniosku S. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przy uczestnictwie Gminy T., Skarbu Państwa - Starosty G. i Rolniczej Spółdzielni [...] w likwidacji z siedzibą w L.

o zasiedzenie nieruchomości obejmującej działki o nr [...]6, [...]7, [...]8, [...]9 w O., dla których Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą [...],  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 28 października 2021 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w P.  
z dnia 30 października 2018 r., sygn. akt II Ca [...],

**1. uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie I (pierwszym) podpunkt 1 i 2 (pierwszy i drugi) i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w P., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego;**

**2. oddala skargę kasacyjną w pozostałej części.**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. (obecnie S.) Sp. z o.o. z siedzibą w S. domagała się stwierdzenia, że Rolnicza Spółdzielnia [...] w L. (obecnie w likwidacji, dalej - „Spółdzielnia”) nabyła w drodze zasiedzenia z dniem 1 października 2000 r. własność nieruchomości położonej w miejscowości P., stanowiącej działki o numerach: [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4 i [...]5 oraz własność nieruchomości położonej w miejscowości Ostrowite, stanowiącej działki o numerach: [...]7, [...]6, [...]9, [...]8 i [...]10.

Sąd pierwszej instancji - Sąd Rejonowy w Gnieźnie ustalił, że Rolnicza Spółdzielnia [...] w L. powstała w 1952 r. W 1959 r. przyłączono do niej spółdzielnię w O., a w 1972 r. spółdzielnię w P.. Spółdzielnia użytkowała w celach produkcyjnych grunty stanowiące własność Skarbu Państwa i grunty stanowiące wkłady członkowskie.

Nieruchomość w O. była własnością Skarbu Państwa. Wpis prawa własności nastąpił przy zakładaniu księgi wieczystej w dniu 14 grudnia 1978 r. i stanowił przeniesienie wpisu z ksiąg wieczystych nieruchomości dzielonych. Uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy T. nr [...] z dnia 29 marca 1978 r. w sprawie nieodpłatnego przekazania mienia gminnego Rada Narodowa przekazała nieodpłatnie Spółdzielni grunty mienia gminnego oznaczone numerami [...]11, [...]12 i [...]10, o łącznej powierzchni 33,33 ha. Na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego z dnia 19 lipca 1978 r. Naczelnik Miasta i Gminy T. przekazał, a przedstawiciel Spółdzielni objął opisane nieruchomości, stanowiące mienie gminne, w użytkowanie na czas nieokreślony. Na podstawie powołanej uchwały, w dniu 14 grudnia 1978 r. dokonano w dziale III księgi wieczystej wpisu użytkowania nieruchomości objętej nowo założoną księgą wieczystą na rzecz Spółdzielni. Po objęciu nieruchomości w użytkowanie Spółdzielnia wykorzystywała je zgodnie z ich przeznaczeniem do produkcji rolnej. Spółdzielnia ogrodziła działki, zainstalowała system nawadniający i wypasała na nich bydło. Wszystkich tych czynności Spółdzielnia dokonywała jako posiadacz zależny-użytkownik. Taki stan rzeczy miał miejsce do momentu zbycia przedsiębiorstwa Spółdzielni na rzecz wnioskodawczyni w dniu 5 listopada 2009 r.

Nieruchomość położona w miejscowości P. stanowiła także własność Skarbu Państwa. Początkowo nieruchomość była użytkowana przez Rolniczą Spółdzielnię [...] w P., a następnie - po jej połączeniu w 1972 r. ze Spółdzielnią - ta ostatnia przejęła użytkowanie gruntów.

Spółdzielnia wykorzystywała grunty do produkcji rolnej, w celach produkcyjnych, wykonując na nich wszelkie niezbędne prace rolnicze. Czynności tych Spółdzielnia dokonywała jako posiadacz zależny - użytkownik i taki stan rzeczy miał miejsce do momentu zbycia przedsiębiorstwa Spółdzielni na rzecz wnioskodawczyni w dniu 5 listopada 2009 r.

Sąd Rejonowy uznał, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. W sprawie nie wykazano, aby Spółdzielnia była samoistnym posiadaczem nieruchomości. Jeśli chodzi o nieruchomość położoną w O., pozostawało poza sporem, że została przekazana Spółdzielni w drodze uchwały w nieodpłatne użytkowanie. W przypadku nieruchomości położonej w P. brak było w aktach sprawy takiej decyzji. Jednak mając na uwadze fakt, że w księdze wieczystej jako właściciel był wpisany Skarb Państwa, a także treść obowiązujących ówczesnie przepisów i obowiązującą zasadę tzw. jednolitego funduszu własności państwowej, w dacie wskazywanej przez wnioskodawczynię jako początek biegu zasiedzenia (tj. 1965 r.) nie było innej możliwości posiadania przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną gruntów rolnych Skarbu Państwa, jak przez oddanie ich w użytkowanie.

Sąd wskazał również, że użytkowanie ustanawiane na rzecz rolniczych spółdzielni produkcyjnych miało produkcyjny charakter i zrywało z tradycyjnym ujęciem użytkowania konsumpcyjnego. Rolnicza spółdzielnia produkcyjna mogła zmienić przeznaczenie użytkowanych przez siebie gruntów albo naruszyć ich substancję, chyba że w decyzji o przekazaniu inaczej zastrzeżono (art. 275 k.c.). Mogła także wznosić na użytkowanym gruncie budynki i inne urządzenia (art. 272 § 2 k.c.), co wzmacniało gospodarczą (produkcyjną) funkcję użytkowania. Mając to na względzie, fakt uprawiania przez Spółdzielnię nieruchomości będących przedmiotem postępowania, podejmowania samodzielnie decyzji co do ich gospodarczego wykorzystania, czy też ich ogrodzenia, bądź budowy systemu nawadniającego, nie stanowił wystarczającej podstawy do uznania posiadania za samoistne. Uprawnienie do podejmowania takich czynności wynikało bowiem

wprost z przepisów prawa. Także fakt płacenia podatków nie jest jedynym i decydującym atrybutem, świadczącym o wykonywaniu wobec rzeczy uprawnień właścicielskich. Ponadto, zarząd Spółdzielni miał świadomość, iż własność nieruchomości będących przedmiotem postępowania jej nie przysługuje.

W konkluzji Sąd uznał, że Spółdzielnia władała wprowadzone nieruchomościami usytuowanymi w O. i P. z wyłączeniem innych podmiotów, decydowała o ich przeznaczeniu gospodarczym, wznosiła na nich urządzenia niezbędne do prawidłowej produkcji, a także pobierała z nich pożytki i dochody. Właściciel nie ingerował w posiadanie Spółdzielni i być może przez osoby postronne była traktowana jak właściciel. Oczywistym jednak było, że zarząd miał świadomość, iż Spółdzielnia jest jedynie użytkownikiem nieruchomości i nie jest uprawniona do rozporządzania nią. Nie budziło zatem wątpliwości, że Spółdzielnia władała nieruchomościami jak użytkownik, a więc jako posiadacz zależny. W ocenie Sądu, nawet gdyby przyjąć, że w rozpatrywanym przypadku wystąpił *corpus* posiadania, to z pewnością nie istniał czynnik *animus*, zważywszy, że z zeznań prezesa Spółdzielni wynikało, iż co najmniej do końca lat 90. XX w. Spółdzielnia nie posiadała nieruchomości z zamiarem zachowania ich dla siebie, a jedynie w celu realizowania zadań statutowych, do których należało prowadzenie wspólnego gospodarstwa rolnego i produkcja rolna.

Sąd zwrócił dalej uwagę, odwołując się do relewantnych regulacji prawnych, że jeżeli Spółdzielnia nie nabyła własności nieruchomości w O. i w P. do dnia 1 stycznia 1994 r., to użytkowanie tych nieruchomości z mocy prawa wygasło. Do zmiany charakteru posiadania mogło dojść dopiero od tego momentu. Zatem dopiero od dnia 1 stycznia 1994 r., czyli od chwili wygaśnięcia użytkowania z mocy prawa na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 2243, dalej - „u.g.r.n.”), można byłoby uznać, że posiadanie nieruchomości przez Spółdzielnię miało charakter samoistny. Termin zasiedzenia upłynąłby w takim przypadku dopiero po 30 latach, tj. z dniem 1 stycznia 2024 r. Sąd przyjął bowiem, że Spółdzielnia była posiadaczem w złej wierze.

Na skutek apelacji wnioskodawczyni, postanowieniem z dnia 30 października 2018 r. Sąd drugiej instancji - Sąd Okręgowy w Poznaniu, umorzył postępowanie

apelacyjne w odniesieniu do działki nr 133 w O. wobec cofnięcia apelacji, w pozostałym zakresie apelację oddalił.

W uzasadnieniu wygłoszonym na podstawie art. 328 § 1<sup>1</sup> w dawnym brzmieniu w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. w dawnym brzmieniu, Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń, wymagały one jednak uzupełnienia w zakresie zgłoszonych przez wnioskodawczynię wniosków dowodowych, co też Sąd ten uczynił. Sąd dodał, że ustalenia co do traktowania przez Spółdzielnię gruntów objętych wnioskiem zostały dokonane między innymi na podstawie zeznań świadka A.S. i mają pełne potwierdzenie w jego zeznaniach, które należało ocenić jako całość, a nie jak czyniła to apelująca, odnosząc się do wybranych stwierdzeń. Świadek zeznał, że Spółdzielnia nie posiadała gruntów jako właściciel. Cały czas miał świadomość, które grunty stanowią własność Skarbu Państwa, znał treść wpisów do ksiąg wieczystych, twierdził, że było to mienie gminne, twierdził także, że gdy spółdzielnie mogły już nabywać mienie Skarbu Państwa, grunty będące przedmiotem sporu nie zostały wykupione i zostały w użytkowaniu Spółdzielni.

W płaszczyźnie prawnej sporu Sąd Okręgowy podzielił w pierwszej kolejności stanowisko Sądu Rejonowego w kwestii charakteru własności nieruchomości należących do Skarbu Państwa do dnia 1 lutego 1989 r., podkreślając, że w świetle zasady jednolitego funduszu własności państwowej podmiotem mienia państwowego było państwo, a nie poszczególne osoby prawne. Do dnia 1 lutego 1989 r. Skarb Państwa był nie tylko właścicielem, ale i posiadaczem rzeczy znajdujących się w zarządzie państwowych osób prawnych, czego konsekwencją było między innymi to, że zasiedzenie nie mogło nastąpić na rzecz państwowej osoby prawnej, lecz na rzecz Skarbu Państwa. Istotne znaczenie przy ocenie wniosku miał zatem ugruntowany pogląd, że czas posiadania nieruchomości przez państwową osobę prawną, gdy nieruchomość była przedmiotem własności państwowej, nie podlega zaliczeniu na podstawie art. 176 k.c.

Dalej Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy trafnie odniósł się do przesłanki samoistności posiadania przez Spółdzielnię. Wpisy w księgach wieczystych wskazują, że obie nieruchomości stanowiły własność państwową.

Nieruchomość w O., zapisana od 1978 r. na rzecz Skarbu Państwa, stanowiła wcześniej mienie gminne. Natomiast nieruchomość w P. zapisana była od 1959 r. w księgach wieczystych na rzecz Skarbu Państwa. W przypadku nieruchomości w O. od 1978 r. w księdze figurował wpis Spółdzielni jako użytkownika. Mając na uwadze wpisy wskazujące na charakter prawa własności, istniejące stosunki własnościowe w państwie i reguły z nich wynikające, a także charakter podmiotów, w których posiadaniu były nieruchomości, stwierdzić należało, że Spółdzielnia nie mogła być właścicielem nieruchomości, lecz co najwyżej użytkownikiem. Spółdzielnia, jako profesjonalny podmiot mający szczególny status, gospodarowała na gruncie Skarbu Państwa stosownie do charakteru swojej działalności, jako posiadacz zależny. Treść dokumentów zgromadzonych w aktach Wojewody Wielkopolskiego i Powiatowego Zarządu Geodezji wskazujących Spółdzielnię jako właściciela, czy samoistnego posiadacza nieruchomości, nie mogła podważyć tego wniosku. Słusznie zatem przyjął Sąd Rejonowy, że o samoistności posiadania można było mówić dopiero od dnia 1 stycznia 1994 r., gdy stosunki ustrojowe pozwoliły na to, aby Spółdzielnia mogła poczuć się jak właściciel.

Sąd Okręgowy podzielił również stanowisko Sądu Rejonowego co do obalenia domniemania dobrej wiary. Dobra wiara występuje wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność rozpoczyna się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiają przekonanie posiadacza, że nie narusza cudzego prawa. Spółdzielnia miała niewątpliwie świadomość, że prawo własności nieruchomości jej nie przysługuje i to niezmiennie od początku gospodarowania nieruchomościami.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyła skargą kasacyjną wnioskodawczyni zarzucając naruszenie - wraz z przepisami związanymi - art. 128 § 1 i 2 k.c.; art. 336 w związku z art. 339 k.c.; art. 7 k.c.; art. 172 § 1 i 2 k.c., a także art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia, choć miejscami niepełne i lakoniczne, pozwalało na rekonstrukcję toku rozumowania, który doprowadził Sąd Okręgowy do oddalenia apelacji. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. należało zatem uznać za bezzasadny (por. ostatnio

wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2021 r., I CSKP 5/21, niepubl. i powołane tam dalsze orzecznictwo).

Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynikało, że w ocenie Sądu Okręgowego zasada jednolitej własności państwowej stała na przeszkodzie kwalifikacji posiadania realizowanego przez Spółdzielnię jako posiadania samoistnego, przy czym ze względu na unormowania szczególne dotyczące gruntów rolnych Skarbu Państwa samoistne posiadanie tych nieruchomości przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne było możliwe dopiero od dnia 1 stycznia 1994 r. Zbliżone stanowisko, choć w mniej jednoznaczny sposób, wyraził Sąd Rejonowy wskazując, że z racji obowiązującej wówczas zasady tzw. jednolitego funduszu własności państwowej i jej konsekwencji, w dacie wskazywanej przez wnioskodawczynię jako początek zasiedzenia nie było innej możliwości posiadania przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną gruntów rolnych Skarbu Państwa, jak w drodze oddania ich w użytkowanie.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury, w czasie obowiązywania zasady jednolitej własności państwowej wywodzonej z art. 128 k.c. w brzmieniu obowiązującym do wejścia w życie z dniem 1 lutego 1989 r. ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. nr 3, poz. 11), państwowe osoby prawne nie miały żadnych praw podmiotowych do zarządzanego przez nie mienia, które mogłyby przeciwstawić Państwu. Skarb Państwa był wyłącznym podmiotem uprawnień dotyczących mienia państwowego, a państwowe osoby prawne wykonywały jedynie te uprawnienia w imieniu własnym, ale na rzecz tego podmiotu (por. ostatnio uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2019 r., III CZP 81/18, OSNC 2020, nr 1, poz. 4; zob. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2009 r., III CZP 70/09, OSNC 2010, nr 5, poz. 64). W konsekwencji państwowe osoby prawne nie mogły być uważane w tym czasie za samoistnych posiadaczy nieruchomości, a czas władania przez nie nieruchomością nie podlega doliczeniu do posiadania uprawniającego do stwierdzenia zasiedzenia (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2008 r., III CSK 73/08, niepubl., z dnia 16 września 2009 r., II CSK 103/09, niepubl. i z dnia 6 września 2013 r., V CSK 440/12, niepubl.).

Zapatriwanie to dotyczyło jednak państwowych osób prawnych, tj. przede wszystkim przedsiębiorstw państwowych, które pod rządami uchylonych obecnie art. 44 i 128 k.c. wykonywały we własnym imieniu - w granicach swej zdolności prawnej - uprawnienia płynące z własności państwowej wobec zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego. Rolnicze spółdzielnie produkcyjne stanowiły, zgodnie z art. 1 i art. 95 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. nr 12, poz. 61, dalej „u.s.z.” - obecnie uchylona), dobrowolne i samorządne zrzeszenia o nieograniczonej liczbie członków, których przedmiotem działalności było prowadzenie wspólnego gospodarstwa rolnego w oparciu o osobistą pracę członków. Podobnie jak inne organizacje spółdzielcze, były one podmiotami własności spółdzielczej, stanowiącej kategorię odrębną od własności państwowej (ogólnonarodowej) (por. uchylone art. 44 i art. 1[...]1 k.c.). W piśmiennictwie zauważano, że o ile państwowe osoby prawne nie są właścicielami przydzielonej im części mienia ogólnonarodowego, o tyle organizacja spółdzielcza jest podmiotem własności spółdzielczej, będącej z ekonomicznego punktu widzenia własnością osób zrzeszonych w spółdzielni. Przedmiotem mienia spółdzielczego mogły być wszelkie dobra majątkowe konieczne do wykonywania zadań przez spółdzielnię, w tym własność gruntów.

Podstawowym sposobem pozyskiwania przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne gruntów do produkcji rolnej było wnoszenie wkładów gruntowych przez członków spółdzielni (art. 97 u.s.z. i art. 141 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, jedn. tekst: Dz.U. z 2021 r., poz. 648, dalej - „pr. spółdz.”) i przekazywanie gruntów państwowych; z gruntów tych rolnicze spółdzielnie korzystały w ramach użytkowania, unormowanego w sposób szczególny w art. 271 i n. k.c. Rolnicze spółdzielnie produkcyjne mogły jednak także, choć w praktyce miało to wyjątkowy charakter, nabywać własność nieruchomości gruntowych w celu realizacji swoich zadań (por. art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi, Dz.U. nr 39, poz. 172, art. 100 § 1 i art. 102 § 2 w związku z art. 17 § 2 u.s.z., a także art. 145 § 1 i art. 147 § 2 w związku z art. 20 § 2 pr. spółdz.). Nabycie to następowało na rzecz spółdzielni jako osoby prawnej, będącej samodzielnym podmiotem własności, nie zaś na rzecz Skarbu Państwa.



W konsekwencji wnioskodawczyni trafnie zarzucała, że ogólne stwierdzenia Sądu Okręgowego, według których z uwagi na „istniejące stosunki własnościowe w państwie i reguły z nich wynikające”, rolnicza spółdzielnia produkcyjna nie mogła być właścicielem nieruchomości, lecz co najwyżej jej użytkownikiem, stanowiły wynik błędnej wykładni art. 128 w związku z art. 44 k.c. w dawnym brzmieniu, wiążącej się z niewłaściwą kwalifikacją rolniczej spółdzielni produkcyjnej jako państwowej osoby prawnej. W związku z tym błędne, w okolicznościach sprawy, było także zapatrywanie o niemożności doliczenia na podstawie art. 176 k.c. do czasu posiadania koniecznego do stwierdzenia zasiedzenia okresu władania przez państwową osobę prawną nieruchomością będącą przedmiotem własności państwowej.

Rolnicza spółdzielnia produkcyjna mogła uzyskać status posiadacza samoistnego gruntu państwowego lub należącego do innej osoby, niebędącego własnością spółdzielni, również przed dniem 1 stycznia 1994 r. Na przeszkodzie takiej kwalifikacji posiadania wykonywanego przez spółdzielnię nie stał art. 36 k.c., kreujący specjalną zdolność prawną osób prawnych. Skoro rolnicze spółdzielnie produkcyjne mogły nabywać nie tylko użytkowanie, lecz również własność gruntów w drodze czynności prawa cywilnego, to w granicach swej zdolności prawnej mogły także władać gruntami jak właściciel, w sposób mogący prowadzić do nabycia przez zasiedzenie, z zastrzeżeniem art. 177 k.c., wyłączającego stosowanie przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie do nieruchomości będących przedmiotem własności państwowej.

Wpływ zasadności rozważonego zarzutu kasacyjnego na prawidłowość zaskarżonego orzeczenia należało ocenić odmiennie w odniesieniu do nieruchomości w miejscowości O., odmiennie zaś w odniesieniu do nieruchomości w P..

Jak wynikało z ustaleń faktycznych, nieruchomość w O. została przekazana Spółdzielni w drodze uchwały Rady Narodowej Miasta i Gminy T. z dnia 29 marca 1978 r. w nieodpłatne użytkowanie na zasadach określonych w art. 271 i n. k.c. Objęcie nieruchomości w użytkowanie na czas nieokreślony nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu 19 lipca 1978 r., a w dniu 14 grudnia 1978 r. dokonano stosownego wpisu w księdze wieczystej.

Z art. 336 k.c. wynika *expressis verbis*, że posiadanie w ramach prawa użytkowania ma charakter zależny. Użytkowanie ustanawiane na rzecz rolniczych spółdzielni produkcyjnych było ukształtowane w sposób szczególny, zapewniając użytkownikowi szersze uprawnienia, w tym pozwalające na wznoszenie na gruncie budynków i innych urządzeń, które stawały się własnością użytkownika (art. 272 § 2 k.c.) i na zmianę przeznaczenia gruntów lub naruszenie ich substancji (art. 275 k.c.). Okoliczność, że Spółdzielnia w istocie samodzielnie gospodarowała spornym gruntem nie mogła mieć w tym stanie rzeczy przesądzającego znaczenia przy ocenie charakteru posiadania, w tym jego ewentualnej następczej zmiany z posiadania zależnego na samoistne. W judykaturze Sądu Najwyższego zwrócono także uwagę, że choć o kwalifikacji prawnej posiadania na tle art. 336 k.c. decyduje to, czy posiadacz włada rzeczą jak właściciel, czy też jak mający inne prawo, nie bez znaczenia przy ustaleniu charakteru tego władztwa jest podstawa objęcia rzeczy w posiadanie. Charakter czynności podejmowanych przez posiadacza w odniesieniu do rzeczy i inne zewnętrzne objawy posiadania mogą być bowiem niewystarczające do określenia jego charakteru, zważywszy, że wiele czynności podejmowanych przez posiadacza zależnego może być tożsamych z czynnościami władającego rzeczą, jak właściciel, co dotyczy zwłaszcza przypadków, w których uprawnienie do władania cudzą rzeczą ma szeroki charakter (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 531/14, OSNC-ZD 2016, nr D, poz. 63 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2016 r., III CSK 263/15, niepubl.).

Sądy *meriti* nie ustaliły stanowczo, aby Spółdzielnia objęła posiadanie nieruchomości w O. w konkretnym czasie przed przekazaniem jej w użytkowanie. Wyrażone w skardze kasacyjnej i odpowiadające twierdzeniom wnioskodawczyni stanowisko, że objęcie w posiadanie miało miejsce najpóźniej w 1960 r. odrywało się od wiążących Sąd Najwyższy ustaleń, składających się na podstawę faktyczną zaskarżonego postanowienia (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.). Skarżąca musiała być świadoma tego stanu rzeczy, zważywszy, że w apelacji, zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., wytykała m.in. brak ustalenia, że uzyskanie przez Spółdzielnię posiadania nieruchomości objętych wnioskami nastąpiło nie później niż w 1960 i 1965 r. Sąd Okręgowy przeprowadził wprawdzie wskazywane przez Spółdzielnię dowody z dokumentów zawartych w aktach postępowania toczącego się przed

Wojewodą i dokumentów geodezyjnych, nie przyjął jednak na tej podstawie za wykazane, że Spółdzielnia władała nieruchomością w O. od 1960 r.; podstawa faktyczna zaskarżonego orzeczenia nie wskazywała tym bardziej na sposób wykonywania przez Spółdzielnię ewentualnego posiadania tej nieruchomości w okresie poprzedzającym nabycie użytkownika w 1978 r.

W tym stanie rzeczy za wykładnik charakteru prawnego posiadania przez Spółdzielnię - w odniesieniu do nieruchomości w O. - należało przyjąć decyzję o przekazaniu tej nieruchomości w użytkowanie. Decyzja ta determinowała zależny charakter posiadania po stronie użytkownika, prowadząc do obalenia domniemania samoistności posiadania (art. 339 k.c.), a ustalone okoliczności sprawy nie dawały podstawy do przyjęcia, by doszło do następczej zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistne. Trafnie uznał Sąd Okręgowy, że oceny tej nie mogła zmienić treść dokumentów geodezyjnych, określających Spółdzielnię mianem właściciela lub samoistnego posiadacza. Dokumenty te nie mają bowiem przesądzającego znaczenia dla oceny stanu prawnego nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2017 r., III CSK 154/16, niepubl.), a w odniesieniu do władania nią i identyfikacji ewentualnego władztwa nad nieruchomością stanowią tylko jedną z podlegających uwzględnieniu w tej mierze okoliczności.

Może zdarzyć się tak, że następcze uzyskanie tytułu prawnego do władania nieruchomością na podstawie innego uprawnienia niż własność nie wpłynie na faktyczny sposób wykonywania władztwa, a tym samym na kwalifikację wcześniej rozpoczętego posiadania jako posiadania właścicielskiego. Konieczne jest jednak wtedy wykazanie, że posiadanie istotnie rozpoczęło się przed uzyskaniem tego tytułu, miało samoistny charakter i przejawy tego posiadania jako właścicielskiego nie uległy zmianie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2019 r., I CSK 550/18, OSNC-ZD 2021, nr 3, poz. 29), przy czym ciężar dowodu w zakresie tych okoliczności spoczywa na żądającym stwierdzenia zasiedzenia.

Zależny charakter posiadania po stronie Spółdzielni, trwający przynajmniej do chwili ustania prawa użytkowania na podstawie art. 16 ust. 2 u.g.n.r., stał na przeszkodzie stwierdzeniu nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia. W kontekście ustaleń poczynionych przez Sądy *meriti* i treści księgi wieczystej nie

ulegało wątpliwości, że Spółdzielnia była świadoma, iż jako użytkownikowi nie przysługuje jej prawo własności, a zatem jej posiadanie, w zakresie, w jakim mogło prowadzić do nabycia własności po ustaniu użytkowania, było wykonywane w złej wierze. Sąd Okręgowy prawidłowo zatem przyjął, że 30 letni termin zasiedzenia mógł rozpocząć bieg najwcześniej w 1994 r., co czyniło wniosek o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie nieuzasadnionym.

W odniesieniu do nieruchomości w O. zaskarżone postanowienie, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, odpowiadało zatem prawu.

Odmienne należało ocenić zaskarżone postanowienie w części, w jakiej odnosiło się do nieruchomości w P.. W przypadku tej nieruchomości nie ustalono, aby doszło do wydania decyzji o oddaniu w użytkowanie; nie dokonano również wpisu w księdze wieczystej, z którego wynikałby status Spółdzielni jako jej użytkownika. W konsekwencji, stanowisko Sądu Okręgowego o braku samoistnego posiadania tej nieruchomości po stronie Spółdzielni bazowało na argumentach opartych o zasadę jednolitego funduszu własności państwowej, „istniejące stosunki własnościowe”, „charakter podmiotów”, w których posiadaniu znajdowały się sporne działki, oraz założeniu, że rolnicza spółdzielnia produkcyjna nie mogła być w miarodajnym czasie właścicielem nieruchomości, lecz co najwyżej jej użytkownikiem. Sąd Okręgowy przytoczył wprawdzie we wstępnej części uzasadnienia zeznania świadka A.S., według których, m.in., Spółdzielnia nie posiadała gruntów jako właściciel, a grunty, które nie zostały wykupione, pozostały w jej użytkowaniu, jednak przy ocenie prawnej wniosku poprzestał na argumentach, które *a priori* nie pozwalały na uznanie Spółdzielni za samoistnego posiadacza.

Stanowisko to, jak wynika z uprzednich uwag, należało uznać za nieprawidłowe. Racją jest, że podstawową formą korzystania z gruntów przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne było użytkowanie. Nieodpłatne użytkowanie jako formę przekazywania nieruchomości państwowych na cele produkcji rolnej przewidywało również rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 listopada 1968 r. w sprawie przekazywania nieruchomości rolnych i niektórych innych nieruchomości położonych na terenie gromad pomiędzy jednostkami gospodarki społecznej (Dz.U. z 1969 r., nr 1, poz. 1), wydane m.in. na podstawie art. 276 k.c. Te prawne

uwarunkowania nie przesądzały jednak, że o samoistnym posiadaniu nieruchomości w P. można było mówić *in casu* dopiero od 1 stycznia 1994 r.

Okoliczności te mogą i powinny być natomiast wzięte pod uwagę - wraz z innymi miarodajnymi okolicznościami - przy ocenie charakteru prawnego władania nieruchomością przez Spółdzielnię. Mogą one także stanowić podstawę domniemań faktycznych (art. 231 k.c.), które z kolei mogą służyć ocenie, czy doszło do obalenia domniemania samoistności posiadania (art. 339 k.c.; por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2010 r., I CSK 582/09, niepubl.). Sąd Okręgowy ocen takich jednak nie dokonał, uznając *de facto*, że Spółdzielnia ze względu na ówczesne regulacje prawne nie mogła w ogólności stać się samoistnym posiadaczem gruntu.

Uzasadniało to uchylenie zaskarżonego postanowienia w części dotyczącej nieruchomości w P. i przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Z tych względów, na podstawie art. 398<sup>14</sup> i art. 398<sup>15</sup> § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

as]

ke