

POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Karol Weitz

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej [...] w W., R. G., K. G., M. G., G. G., Miasta Stołecznego Warszawy, Spółdzielni Mieszkaniowej [...]1 w W. i Skarbu Państwa - Prezydenta m.st. Warszawy
z udziałem C. w W. spółki akcyjnej z siedzibą w G., L. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w W., Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Warszawie, J. Ż., L. K., Z. W. i M. W.
o stwierdzenie zasiedzenia,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w Warszawie,
w dniu 31 stycznia 2023 r.
skarg kasacyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej [...] w W. i C. w W. S.A. z siedzibą w G.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie
z 17 czerwca 2019 r., sygn. akt V Ca 2738/16,

1. odrzuca skargę kasacyjną wnioskodawcy Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w W. w części zaskarżającej postanowienie o oddaleniu apelacji Skarbu Państwa-Prezydenta m.st.Warszawy (pkt.2)

2. oddala skargę kasacyjną wnioskodawcy Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w W. w pozostałej części

3. zasądza od wnioskodawcy Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w W. na rzecz uczestników postępowania J. Ż., L. K. i M. W. oraz

Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwoty po 3750 zł (trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego

4. uchyla zaskarżone postanowienie w części zmieniającej postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z dnia 5 sierpnia 2013 r. (pkt.1) i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego w zakresie skargi kasacyjnej uczestnika postępowania C. w W. S.A.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w Warszawie stwierdził, że J. G. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. własność niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie, stanowiącej części działek o numerach ewidencyjnych [...]26 i [...]27, umorzył postępowanie w części dotyczącej wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej [...] o stwierdzenie zasiedzenia działki nr [...]21 oraz oddalił wnioski o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej [...] w W., Spółdzielni Mieszkaniowej [...]1 w W., Skarbu Państwa – Prezydenta m.st. Warszawy oraz Miasta Stołecznego Warszawy.

Ustalił, że „C.” w W. S.A. zostały zarejestrowane w Rejestrze Handlowym w dniu 20 stycznia 1922 r. W dniu 28 października 1921 r. spółka nabyła nieruchomość oznaczoną jako Kolonia [...]. Przedmiotem własności „C.” były m.in. działki ewidencyjne odpowiadające obecnie działkom ewidencyjnym z obrębu [...] o numerach: 5a- [1]/1, 5b- [1]/2, 7- [2]/1, 12- [2]/2, 11- [3], 19- [4], 4- [...]6, 6- [...]9, 8- [...]10, 9-[5], 10-[...]/11, 13- [...]12, 14-[...]/13, 15- [...]14, 16- [...]15, 17- [...]16, 18- [...]17, 20- [...]18, 31- [...]20, 32- [...]21, 35b- [...]23, 36- [...]25, 37- [...]26, 38- [...]27. Podstawą prawną nabycia tych działek przez Skarb Państwa były umowy zawarte zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 12 marca 19[5] r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości oraz decyzje o wywłaszczeniu.

Minister Rolnictwa i Reform Rolnych wydał w dniu 9 listopada 1950 r. zarządzenie o ustanowieniu przymusowego zarządu państwowego nad „C.” w W.. W dniu 30 sierpnia 1958 r. Minister Rolnictwa, działając na podstawie art. 2, art. 9 ust. 1 i art. 16 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1958 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym, wydał orzeczenie o przejęciu na własność Państwa przedsiębiorstwa pod przymusowym zarządem państwowym działającego pod firmą „C.” w W.. Zarządzeniem z 1950 r. i orzeczeniem z 1958 r. zostały objęte będące przedmiotem postępowania działki nr [...]5, [...]7, [...]8 oraz nr [...]19.

Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy w dniu 22 stycznia 1972r. wydało wstępną decyzję w przedmiocie ustanowienia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej [...]1. na okres 99 lat prawa użytkowania wieczystego terenu o powierzchni 27 976 m² położonego w Warszawie pomiędzy ulicami [...], [...]1. i [...]2., w granicach oznaczonych na planie geodezyjnym, w celu wybudowania na nim osiedla mieszkaniowego. Decyzją wstępną z dnia 29 lutego 1972 r. ustanowiono użytkowanie wieczyste gruntu o powierzchni 2060 m² w celu wybudowania na nim osiedla mieszkaniowego. Kolejną decyzję w przedmiocie użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej [...]1. wydano w dniu 8 kwietnia 1972r. Decyzja ta dotyczyła gruntu o łącznej powierzchni 13 200 m² położonego w W. przy ul. [...]3 z przeznaczeniem na wybudowanie na nim osiedla mieszkaniowego. Następnie decyzją z dnia 9 maja 1972 r. ustanowiono na rzecz Spółdzielni na okres 99 lat prawo użytkowania wieczystego terenu o powierzchni 2296 m², położonego w W. przy ul. [...]3 w granicach oznaczonych w planie geodezyjnym, w celu wybudowania na nim osiedla mieszkaniowego. We wszystkich tych decyzjach zaznaczono, że zwarcie umów notarialnych dotyczących prawa użytkowania wieczystego nastąpi w terminie dwóch miesięcy od daty urządzenia księgi wieczystej. We wszystkich decyzjach ustalono także wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Do zawarcia umów o ustanowieniu użytkowania wieczystego w formie aktów notarialnych jednak nie doszło.

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa [...]1 na gruntach, których posiadanie uzyskała w oparciu o wymienione wyżej decyzje, rozpoczęła budowę

O. składającego się z szeregu budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą techniczną. Spółdzielnia uzyskała decyzje o pozwoleniach na budowę, a następnie budynki zostały przyjęte do użytkowania. W kolejnych latach w tych budynkach Spółdzielnia ustanawiała spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, a dla części z nich zostały następnie założone księgi wieczyste. Dnia 10 września 1991 r. członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej [...]1. podjęli uchwałę o podziale na mniejsze spółdzielnie obejmujące swoim zasięgiem terytorialnym osiedla wskazane w treści uchwały. W oparciu o postanowienia tej uchwały powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa [...] oraz 8 innych spółdzielni. Członkowie [...]1. oczekujący na przydział lokali mieszkalnych w jej zasobach oraz członkowie [...]1. będący osobami prawnymi pozostali w dotychczasowej Spółdzielni, która zmieniła nazwę na Spółdzielnię Mieszkaniową [...]1. Jako datę podziału spółdzielni przyjęto dzień 1 października 1991 r.

Pierwszy wniosek o uchylenie zarządu przymusowego nad spółką C. został sporządzony w dniu 9 listopada 1990r. przez akcjonariusza tej spółki W. M. . W dniu 30 marca 1994r. ustanowiono kuratora dla „C.". Podjęte przez kuratora działania spowodowały powołanie zarządu spółki, który w dniu 22 sierpnia 1994 r. ponowił wniosek o uchylenie zarządzenia o ustanowieniu zarządu przymusowego z 1955 r.

Sąd Rejonowy ustalił przedmiot i rodzaj szeregu postępowań administracyjnych i sądowych dotyczących nieruchomości stanowiących wcześniej własność spółki C. Ustalił także, że Spółdzielnia Mieszkaniowa [...] opłacała podatki od nieruchomości, zaznaczając w niektórych przypadkach, że jest użytkownikiem wieczystym i posiadaczem samoistnym. W dniu 9 czerwca 2004 r. Spółdzielnia wpłaciła na rzecz m.st. Warszawy kwotę 867,22 zł, wskazując w tytule wpłaty, że jest to opłata administracyjna za „korzystanie z terenów”. Płatność obejmowała okres od 16 stycznia 1992 r. do 16 stycznia 2004 r. [...]1. w kontaktach z Urzędem Dzielnicy W. występowała jako użytkownik wieczysty i powoływała się na decyzje o oddaniu jej gruntów w użytkowanie wieczyste. Wnosiła o zawarcie w formie aktów notarialnych umów użytkowania wieczystego gruntów wskazanych w tych decyzjach. Pisma w tej sprawie były kierowane w 1995 r., 2001 r. i 2006 r. W piśmie z dnia 28 grudnia 2006 r. Urząd Dzielnicy W. odmówił ustanowienia prawa

użytkowania wieczystego gruntów z uwagi na niezakończony dla nich księgi wieczystej. Także Spółdzielnia Mieszkaniowa [...] powoływała się wobec Urzędu Dzielnicy W. na przysługujące jej prawo użytkowania wieczystego.

Decyzją Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 30 kwietnia 1996 r. stwierdzono nieważność zarządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 9 listopada 1950 r. w całości, jak również stwierdzono nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa z dnia 30 sierpnia 1958 r. w części dotyczącej działek położonych przy ul. [...] w W. o numerach ewidencyjnych [6]/1 i [3] z obrębu [...] oraz [29] z obrębu [...]1. Ponadto stwierdzono, że orzeczenie z dnia 30 sierpnia 1958 r. zostało wydane z naruszeniem prawa w części dotyczącej działek o numerach: [7]/1, [8]/1, [9]/1, [10]/1 i [11]/1 położonych w obrębie [...] oraz nie stwierdzono w tej części nieważności tego orzeczenia ze względu na to, że wywołało nieodwracalne skutki prawne w części dotyczącej tych działek, którymi trwale rozdysponowano na rzecz podmiotów trzecich.

Decyzją z dnia 13 listopada 2012 r., po rozpoznaniu wniosku C. w W. S.A. z dnia 19 stycznia 2010 roku, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdził nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa z dnia 30 sierpnia 1958 r. w części dotyczącej działek oznaczonych obecnie numerami: [12]/29, [12]/39, [13]/22, [14]/22, [14]/23, [14]/24, [12]/19, [4]/7, [15]/2, [16]/1, [16]/2, [16]/3, [5]/3, [5]/4, 70/3 z obrębu [...]1 oraz [...]5, [...]7, [...]8, [...]19, [17]/2, [18]/3, [18]/4, [18]/6, [18]/1, [18]/2, [19]/3, [20]/2, [21]/3, [22]/1, [23]/2, [23]/3, [23]/4, [23]/6, [24]/6, [24]/3, [24]/4, [24]/5, [24]/8, [25]/3, [25]/4, [25]/5, [26]/3, [27]/2 z obrębu [...].

Oceniając wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej [...] która wniosła o stwierdzenie nabycia przez nią w drodze zasiedzenia własności działek [1]/1, [1]/2, [2]/1, [2]/2, [5], [3], [4], [...]6, [...]9, [...]10, [...]11, [...]12, [...]13, [...]14, [...]15, [...]16, [...]17, [...]18, [...]20, [...]21, [...]23, [...]25, [...]5, [...]7, [...]8, [...]19 oraz [...]26 i [...]27 (w części nieobjętej wnioskiem wnioskodawców G.) Sąd Rejonowy podkreślił, że przed dniem 1 października 1990 r. wyłączone było zasiedzenie nieruchomości państwowych. Zgodnie bowiem z treścią art. 177 k.c., obowiązującego do końca września 1990 r., przepisów o nabyciu własności przez

zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomości jest przedmiotem własności państwowej. Ta regulacja utraciła moc z dniem 1 października 1990, wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 o zmianie ustawy- Kodeks cywilny. Zgodnie z art. 10 ustawy nowelizującej jeżeli przed dniem jej wejścia w życie istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Działki objęte wnioskiem Spółdzielni Mieszkaniowej [...] pierwotnie stanowiły przedmiot własności Skarbu Państwa, a następnie zostały skomunalizowane na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy. Z tego względu działki ewidencyjne oznaczone numerami [1]/1, [1]/2, [2]/1, [2]/2, [5], [3], [4], [...] /6, [...] /9, [...] /10, [...] /11, [...] /12, [...] /13, [...] /14, [...] /15, [...] /16, [...] /17, [...] /18, [...] /20, [...] /21, [...] /23, [...] /25, [...] /26 oraz [...] /27 mogły zostać nabyte przez wnioskodawcę w drodze zasiedzenia w razie nieprzerwanego trzydziestoletniego posiadania o charakterze samoistnym, którego bieg rozpoczynał się z dniem 27 maja 1990 r. Jednocześnie okres ten mógł być skrócony maksymalnie o 15 lat poprzez zaliczenia na jego poczet posiadania przed dniem 28 maja 1990r. W konsekwencji zasiedzenie tych działek było możliwe najwcześniej z dniem 27 maja 2005 r. Spółdzielnia wskazując na taki termin zasiedzenia nie kwestionowała, że objęła nieruchomość w posiadanie będąc w złej wierze.

Sąd Rejonowy wskazał, że posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego, które polega na władaniu rzeczą jak właściciel. Uznał, że posiadaniu SM [...] oraz jej poprzednika prawnego [...]1 nie można przypisać cechy posiadania samoistnego. Podstawą objęcia nieruchomości w posiadanie przez [...]1 były wstępne decyzje o ustanowieniu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego. Prawo to ostatecznie nie powstało, co było bezsporne. Wnioskodawca podnosił, że w oparciu o wskazane wyżej decyzje po stronie jego poprzednika prawnego powstała „ekspektatywa maksymalnie ukształtowana”. Jednakże ekspektatywa ta odnosiła się do stanu oczekiwania na ustanowienie prawa użytkowania wieczystego a nie prawa własności. Po stronie SM [...] i [...]1 nie powstało bowiem żadne roszczenie o ustanowienie prawa własności.

Posiadanie jedynie ekspektatywy użytkowania wieczystego potwierdził J. S., który w dniu 09 maja 2011r. podpisał w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej [...] oświadczenie o przysługującym Spółdzielni prawie dotyczącym działek nr [...] /5, [1]/1, [2]/1, [2]/2, [5], [3], [...] /6, [...] /7, [...] /10, [...] /13, [...] /14, [28]/15, [4], [...] /16, [...] /17, [...] /18, [...] /19 w postaci „ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej prawa użytkowania wieczystego”. W ocenie Sądu pierwszej instancji wyrazem posiadania zależnego było również postępowanie wobec właściciela. Pismem z dnia 23 maja 1991 r. [...]1 wystąpiła do Urzędu Dzielnicy- Gminy [...] o udzielenie informacji czy grunty na których posadowiono O. są objęte księgami wieczystymi, a jeżeli tak to jakie posiadają numery. W piśmie tym wskazano, że grunty, na którym znajduje się osiedle mieszkaniowe zostały oddane Spółdzielni w użytkowanie wieczyste na podstawie trzech decyzji z 1972 r. Jednocześnie wniesiono o zawarcie w formie aktów notarialnych umów użytkowania wieczystego gruntów objętych tymi decyzjami. Tym samym Spółdzielnia wyraziła przekonanie o przysługującej jej ekspektatywie prawa użytkowania wieczystego i podjęła działania, aby to właśnie prawo uzyskać od właściciela nieruchomości. Takie postępowanie Spółdzielni świadczyło o postrzeganiu przysługującego jej prawa jako prawa zależnego od podmiotu trzeciego. Nie można było zatem uznać za zasadne twierdzeń wnioskodawcy, że uzyskiwanie kolejnych pozwoleń na budowę było wyrazem realizacji uprawnień stricte właścicielskich. Pozbawionym doniosłości dla stwierdzenia charakteru posiadania SM [...] jako samoistnego posiadacza działek objętych wnioskiem było również uiszczanie przez wnioskodawcę podatku od nieruchomości. Taki obowiązek spoczywa bowiem również na użytkowniku wieczystym.

Sąd Rejonowy uznał, że przeciwko uznaniu wnioskodawcy za samoistnego posiadacza nieruchomości przemawiało również to, że w dniu 9 czerwca 2004 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa [...] dokonała na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy wpłaty kwoty 867,22 zł., której wysokość odpowiadała wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego za okres od 16 stycznia 1992r. do 16 stycznia 2004 r. Opatrzanie tej płatności tytułem „opłaty administracyjne za korzystanie z terenów” nie zmienia charakteru tej opłaty. Jej wniesienie było wyrazem świadomości

istnienia zobowiązania Spółdzielni jako posiadacza zależnego wobec właściciela nieruchomości.

Wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej [...] o stwierdzenie zasiedzenia był zdaniem Sądu Rejonowego bezzasadny także w zakresie działek ewidencyjnych o numerach [...]/5, [...]/7, [...]/8 oraz [...]/19, gdyż także w odniesieniu do tych działek zachodziły podstawy do stwierdzenia braku samoistności posiadania po stronie SM [...] oraz jej poprzednika prawnego.

Zdaniem Sądu Rejonowego na uwzględnienie nie zasługiwał także wniosek Skarbu Państwa oraz wniosek m.st. Warszawy w zakresie stwierdzenia zasiedzenia działek ewidencyjnych o numerach [...]/5, [...]/7, [...]/8 oraz [...]/19. Samoistne posiadania tych działek przez Skarbu Państwa rozpoczęło się od dnia 30 sierpnia 1958r., kiedy to orzeczeniem Ministra Rolnictwa na własność Skarbu Państwa przejęto przedsiębiorstwo C., łącznie z nieruchomościami będącymi w jego posiadaniu, co dotyczyło działek o numerach ewidencyjnych [...]/5, [...]/7, [...]/8 oraz [...]/19. W ocenie Sądu Rejonowego wymagany termin zasiedzenia nie upłynął, gdyż właściciel przez długi czas był pozbawiony możliwości skutecznego żądania zwrotu nieruchomości, a następnie bieg zasiedzenia uległ przerwaniu na skutek podejmowanych przez niego czynności.

Decyzją Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 30 kwietnia 1996r. stwierdzono nieważność zarządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 9 listopada 1950 r. oraz orzeczenia Ministra Rolnictwa z dnia 30 sierpnia 1958r. w części dotyczącej działek położonych przy ul. [...] w W. o numerach ewidencyjnych [6]/1 oraz [3] z obrębu [...] oraz [29] z obrębu [...]1. Decyzją z dnia 13 listopada 2012r. stwierdzono również nieważność przedmiotowej decyzji w zakresie obejmującym działki o numerach [...]/5, [...]/7, [...]/8, [...]/19. Decyzja z 1958r. została wydana w oparciu o postanowienia dekretu z dnia 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego. Miał on zastosowanie jedynie do wygasłych przedsiębiorstw przemysłowych. C. nie tylko nadal były czynne, ale również nie stanowiły przedsiębiorstwa przemysłowego, a tym samym nie mogły go dotyczyć przepisy dekretu. Mimo decyzji nadzorczych dotychczasowy właściciel nieruchomości nie mógł jednak wystąpić o ich zwrot, gdyż zgodnie

z art. 13 ustawy z dnia 25 lutego 1955 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym (Dz.U. 1958, Nr 11 poz. 37), sprawy o zwrot przedsiębiorstw nie podlegały rozpoznaniu na drodze sądowej. Postępowanie sądowe w takich sprawach ulegało umorzeniu z mocy prawa.

Mając jednak na uwadze, że o zwrot nieruchomości Spółka U. mogła występować również na drodze administracyjnej i sądownoadministracyjnej, jako datę możliwą dla rozpoczęcia biegu zasiedzenia należało przyjąć dzień 1 września 1980 r., tj. datę wejścia w życie ustawy o Naczelnym Sądzie Administracyjnym i o zmianie kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. Nr 4, poz. 8). Pierwszy wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji z 1950 r. został złożony dnia 9 listopada 1990 r. przez akcjonariusza spółki – W. M.. Jednak dopiero po ustanowieniu kuratora powołano zarząd C. S.A., który dnia 22 sierpnia 1994 r. ponowił wniosek uprzednio złożony przez akcjonariusza. Na skutek powyższego wniosku decyzją Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 30 kwietnia 1996 r. stwierdzono nieważność zarządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 9 listopada 1950 r. W ocenie Sądu Rejonowego należało przyjąć, że dopiero wraz z ustaniem zarządu państwowego spółka uzyskała możliwość skutecznego reprezentowania swych praw również w zakresie żądania zwrotu uprzednio wywłaszczonych nieruchomości.

Zatem bieg terminu zasiedzenia przeciwko spółce C. mógł rozpocząć bieg dopiero od dnia 1 maja 1996r. Termin ten nie upłynął, gdyż został przerwany złożeniem wniosku w rozpoznawanej sprawie (art. 124 pkt 1 k.c.). Nienależnie od tego w dniu 19 listopada 1999 r. „C. wystąpiły wobec Gminy [...] do Sądu Okręgowego w Warszawie o ustalenie, że przysługuje im prawo własności do działek objętych wnioskiem w rozpoznawanej sprawie. W tym postępowaniu w dniu 28 listopada 2003r. wezwano do udziału w charakterze pozwanego Skarb Państwa-Prezydenta m.st. Warszawy, skutkiem czego został przerwany bieg zasiedzenia również wobec tego uczestnika. Postępowanie w zakresie działki ewidencyjnej numer [28] o powierzchni 988 m² stanowiącej część działki nr [...] z obrębu [...] (obecnie działka nr [...] /9) zostało umorzone dnia 10 grudnia 2009 r., a w pozostałym zakresie powództwo oddalono (m.in. w odniesieniu do nieruchomości odpowiadającej aktualnym działkom nr [...] /5, [...] /7, [...] /8 i [...] /19). Apelacja

wniesiona przez powoda została oddalona w dniu 27 stycznia 2011 r. z tym dniem bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się na nowo. Zarazem Skarbowi Państwa należało przypisać złą wiarę i zastosować dłuższy termin przedawnienia, albowiem ten uczestnik postępowania swoje posiadanie uzyskał na podstawie niezgodnych z prawem decyzji administracyjnych.

Z tych względów Sąd Rejonowy oddalił wnioski Skarbu Państwa i Miasta Stołecznego Warszawy.

Sąd Okręgowy w Warszawie po rozpoznaniu apelacji Spółdzielni Mieszkaniowej [...] w Warszawie i Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy postanowieniem z dnia 17 czerwca 2019 r. zmienił zaskarżone postanowienie i stwierdził, że Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy nabył przez zasiedzenie z dnia 2 września 1990 r. własność nieruchomości położonych w Warszawie stanowiących działki o nr [...] /7, [...] /8, [...] /44, [...] /45, [...] /46 oraz [...] /47.

Sąd drugiej instancji dopuścił do udziału w sprawie kolejnych uczestników postępowania i uzupełnił postępowanie dowodowe. Oceniał, że wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej [...] o zasiedzenie działek [1]/1, [1]/2, [2]/1, [2]/2, [5], [3], [4], [...] /6, [...] /9, [...] /10, [...] /11, [...] /12, [...] /13, [...] /14, [...] /15, [...] /16, [...] /17, [...] /18, [...] /20, [...] /21, [...] /23, [...] /25, [...] /26 został zasadnie oddalony przez Sąd pierwszej instancji oddalony. Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własne ustalenie faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji oraz podzielił jego argumentację prawną w części dotyczącej wniosku SM [...].

Zdaniem Sądu drugiej instancji Sąd Rejonowy słusznie wywiódł, że uzyskanie posiadania nieruchomości na podstawie decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste oraz czynności faktyczne i prawne podejmowane przez SM [...] w stosunku do właścicieli nieruchomości tj. do Skarbu Państwa i m.st. Warszawy (wnioski o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i powoływanie się na tytuł prawny wynikający z tych decyzji), wskazuje na zależny charakter posiadania nieruchomości. Za taką oceną przemawia ponadto treść samego wniosku, w którym SM [...] przyznała, że w stosunku do Skarbu Państwa i gminy była posiadaczem zależnym. Za takiego posiadacza uważał ją również Skarb Państwa, a następnie gmina m.st. Warszawa Te podmioty przez cały czas

traktowały nieruchomości objęte wnioskiem SM [...] jak swoją własność, wydając decyzje komunalizacyjne, ujawniając swoje prawa w księgach wieczystych, ustalając należności z tytułu użytkowania nieruchomości i wystawiając wezwania do ich zapłaty, prowadząc korespondencję i negocjacje w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, czy dokonując zwrotu części nieruchomości na rzecz poprzednich właścicieli.

Sąd Okręgowy podkreślił, że dla oceny charakteru posiadania istotny jest moment objęcia nieruchomości w posiadanie przez poprzednika prawnego SM „[...] zaś z materiału dowodowego jednoznacznie wynika, co wskazał słusznie Sąd pierwszej instancji, że objęcie nieruchomości w posiadanie przez [...]1” nie może być uznane za objęcie w posiadanie samoistne, chociażby ze względu na obowiązujące ówczesnie przepisy na podstawie, których poprzednik prawny wnioskodawcy wszedł w posiadanie tychże nieruchomości. Bezspornym było, że to Skarb Państwa we własnym imieniu i na swoją rzecz wywłaszczył nieruchomości, kupował je lub nabył na drodze sądowej, a swoje prawo własności ujawnił w księgach wieczystych. Następnie przekazał je na podstawie decyzjami w użytkowanie wieczyste spółdzielniom, zobowiązując się do zawarcia umów w formie aktu notarialnego, a następnie dokonał komunalizacji na rzecz m.st. Warszawy. Sąd pierwszej instancji ocenił zatem prawidłowo, że spółdzielnia nie przedstawiła żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że już w momencie objęcia w posiadanie, władztwo to miało charakter samoistny.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji prawidłowo dokonał wykładni art. 172 k.c. pod kątem przesłanek wymaganych do zasiedzenia i doszedł do prawidłowego wniosku, że SM [...] jako wnioskodawca nie wykazała, że przez okres wymagany do zasiedzenia była posiadaczem samoistnym nieruchomości objętych wnioskiem. Tym samym, nie została spełniona przesłanka samoistności posiadania, która jest jedną z dwóch niezbędnych przesłanek wymaganych do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości. To państwo było dysponentem nieruchomości i decydowało o jej przeznaczeniu. Dlatego nie można uznać, że zarówno poprzedniczka prawna wnioskodawczyni jak i ona sama były posiadaczami samoistnymi poczynszy od 1972 r. Posiadacz zależny może przekształcić swoje posiadanie zależne w samoistne, ale skuteczność takiego

przekształcenia - z punktu widzenia zasiedzenia - wymaga, aby posiadacz uczynił to jednoznacznie, tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia, w tym dla właściciela nieruchomości. W stanie faktycznym sprawy gdyby nawet przyjąć, że w związku z odmową ustanowienia użytkowania wieczystego i wystąpieniem z wnioskiem o zasiedzenie, wnioskodawczyni przekształciła swoje posiadanie w posiadanie samoistne, to nie upłynął wymagany w art. 172 k.c. okres uprawniający do stwierdzenia zasiedzenia. Osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela - ze względu na to, że zezwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu - ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c. Może ona pobierać pożytki i dochody z gruntu. Ciężar na niej jednocześnie obowiązki związane z korzystaniem z gruntu, a więc podatki i inne świadczenia. Zatem płacenie przez wnioskodawczynię danin publicznoprawnych, zagospodarowanie nieruchomości oraz wykonywanie nakazów dotyczących wycinki drzew nie stanowiło okoliczności świadczących o posiadaniu samoistnym nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że wnioskodawczyni oraz jej poprzedniczka prawna nie zawładnęły samowolnie gruntem objętym wnioskiem lecz weszły w jego posiadanie na podstawie decyzji administracyjnych o oddaniu im gruntu w użytkowanie wieczyste. To, że prawo to nie zostało ostatecznie ustanowione nie zmienia faktu, iż w dacie objęcia gruntu w posiadanie jego posiadanie miało charakter zależny. Dysponowanie nieruchomością na podstawie stosunków prawnych oddających nieruchomość w posiadanie zależne podważa domniemanie samoistności posiadania. W takim wypadku zmiana charakteru posiadania, jakkolwiek możliwa, wymaga wykazania przez posiadacza, że jego władztwo nad rzeczą oderwało się od zakresu przekazanych mu uprawnień i stało się samoistnym, właścicielskim, niezależnym od istniejących stosunków umownych, a zmiana była dostrzegalna dla innych, także właściciela nieruchomości. Sąd Okręgowy podkreślił również, że oceniając charakter posiadania spółdzielni należy mieć również na uwadze realia w jakich odbyło się przekazanie jej gruntu. Obowiązywała wówczas zasada jednolitości władzy państwowej, a własność spółdzielcza należała do tzw. własności społecznej. Z powyższych względów nie zasługiwała także na uwzględnienie apelacja w części dotyczącej nabycia przez zasiedzenie działek nr [...] /5, [...] /19. [...] /7, [...] /8.

Odnosząc się do apelacji Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta m.st. Warszawy Sąd Okręgowy podzielił argumentację prawną Sądu pierwszej instancji w zakresie samej możliwości nabycia przez Skarb Państwa własności nieruchomości i możliwości przypisania Skarbowi Państwa przymiotu posiadacza samoistnego po 1958 r., tj. po przejęciu na własność zakładu „C.”.

Wejście w posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa w wyniku czynności władczych (przez przejęcie w zarząd przymusowy) nie uniemożliwiało dokonania oceny charakteru posiadania działek nr [...]/5, [...]/19, [...]/7, [...]/8 jako posiadania samoistnego. Sąd Okręgowy ocenił, że Sąd pierwszej instancji powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, przyjął słusznie, iż nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia przez Skarb Państwa, także posiadanej w ramach imperium, jest co do zasady możliwe. Skarb Państwa po nabyciu na podstawie decyzji z dnia 30 sierpnia 1958 r. własności C. uzyskał przymiot posiadacza samoistnego. Od dnia 30 sierpnia 1958 r., kiedy to orzeczeniem Ministra Rolnictwa na własność Skarbu Państwa przejęto przedsiębiorstwo „C.”, łącznie z nieruchomościami będącymi w jego posiadaniu na dzień przejęcia, w tym z działkami odpowiadającymi m.in. obecnym działkom nr [...]/5, [...]/7, [...]/8 oraz [...]/19, Skarb Państwa władał przejętymi nieruchomościami jak właściciel. Zarządzał nimi oraz podjął decyzje o sposobie ich zagospodarowania pod budownictwo spółdzielcze, a dla realizacji tego celu oddał w latach 1971-72 wymienione wyżej działki w użytkowanie wieczyste decyzjami Spółdzielni [...]1 Posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa, wyrażające się w szczególności w jej wykorzystywaniu według własnego uznania oraz decydowaniu o jej przeznaczeniu, wypełniało kryteria określone w art. 336 k.c.

Odmienne niż Sąd pierwszej instancji Sąd Okręgowy przyjął, że posiadanie Skarbu Państwa było posiadaniem w dobrej wierze. Wskazał, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym pojęcie dobrej wiary należy definiować przez odwołanie się do błędnego, usprawiedliwionego towarzyszącymi okolicznościami, przekonania danej osoby, że posiadane prawo jej przysługuje. W ocenie Sądu Okręgowego Skarb Państwa po uzyskaniu tytułu własności na podstawie decyzji nacjonalizacyjnej był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze. Skarb Państwa mógł się czuć właścicielem przejętych

nieruchomości a tym samym można mu przypisać dobrą wiarę. Skarb Państwa jako właściciel pozostawał w usprawiedliwionym przekonaniu, że przejęte na własność grunty stanowią własność państwową. Należy ponadto uwzględnić wyjątkowe cechy Skarbu Państwa jako osoby prawnej. Jest on osobą prawną szczególnego rodzaju, co przejawia się m.in. w tym, że działa przez państwowe jednostki organizacyjne (art. 34 k.c.). Jest podmiotem praw i obowiązków dotyczących mienia zarządzanego przez poszczególne państwowe jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi. Jednostki, te jakkolwiek wchodzą w skład ogólnej struktury państwa, są wobec siebie odrębne pod względem reprezentacji Skarbu Państwa w zakresie stosunków cywilnoprawnych dotyczących mienia znajdującego się w ich zarządzie. Działania oraz „świadomość” i „wiedza” jednych są bez znaczenia dla innych, a tym bardziej - dla innych państwowych jednostek będących osobami prawnymi; dotyczy to także okresu obowiązywania zasady jednolitej własności państwowej. W konsekwencji w odniesieniu do mienia znajdującego się w zarządzie danej państwowej jednostki organizacyjnej, niebędącej osobą prawną, o złej lub dobrej wierze Skarbu Państwa rozstrzyga jedynie stan świadomości osób kierujących tą jednostką, a świadomość osób kierujących inną jednostką jest bez znaczenia. To samo dotyczy wpływu świadomości osób kierujących określoną państwową jednostką organizacyjną, niebędącą osobą prawną, na złą lub dobrą wiarę innej państwowej jednostki, będącej osobą prawną; tu także świadomość tych osób nie ma przełożenia na złą lub dobrą wiarę jednostki będącej osobą prawną.

W skardze kasacyjnej Spółdzielnia Mieszkaniowa „[...]” w W. zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie w całości zarzucając naruszenie prawa materialnego art. 336 w zw. z art. 339 i art. 176 § 1 k.c., art. 339 w zw. z art. 6 k.c., art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 176 § 1, art. 175 art., art. 121 pkt 4 k.c. i art. 10 ustawy o zmianie przepisów - Kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r., art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 176 § 1, art. 175 i art. 121 pkt 4 k.c., art. 172 § 1 i 2 w zw. art. 175 i art. 123 § 1 pkt 1 k.c., art. 35 ust. 1 i 4 u.s.m. w zw. z art. 113 ust. 6 u.g.n., oraz naruszenie przepisów postępowania art. 6 k.c. w zw. z art. 13 § 2, art. 382 oraz 391 § 1 k.p.c., naruszenie art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 6 k.c. oraz art. 607 i 610 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie

o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie apelacji SM „[...]” od postanowienia Sądu pierwszej instancji.

Uczestnik C. założone w 1805 r. w W. S.A. w skardze kasacyjnej zarzucił naruszenie przepisów postępowania art. 328 §2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a także naruszenie prawa materialnego art. 172 § 1 k.c. oraz art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 175 i art. 121 pkt 4 k.c. Skarżący wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wnioskodawca Spółdzielnia Mieszkaniowa [...] w skardze kasacyjnej wskazał, że zaskarża postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 czerwca 2019 r. w całości. W punkcie drugim tego postanowienia została oddalona w części apelacja Skarbu Państwa – Prezydenta m.st. Warszawy. W tym zakresie skarga kasacyjna podlegała odrzuceniu na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c. Skarżący w żaden sposób nie wykazał, aby posiadał interes prawny w zaskarżeniu postanowienia oddalającego apelację Skarbu Państwa – Prezydenta m.st. Warszawy.

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania zawarte w skardze kasacyjnej wnioskodawcy SM [...] były bezzasadne. Art. 398 § 1 k.p.c. przewiduje określony sposób formułowania zarzutów, które mogą stanowić podstawę skargi kasacyjnej. W przypadku zarzutu naruszenia przepisów postępowania konieczne jest wskazanie nie tylko konkretnego przepisu postępowania, ale również określenie na czym polegało jego naruszenie. Konieczne jest również uwzględnienie wymogu dotyczącego istnienia wpływu naruszonego przepisu postępowania na wynik sprawy. Tych wymogów nie spełniają zarzuty naruszenia art. 607 i art. 610 k.p.c. Skarżący przy ich sformułowaniu ograniczył się w istocie do stwierdzenia, że zostały niewłaściwie zastosowane, a dalsze twierdzenie, że spowodowało to „brak wykazania”, że uczestnicy Skarb Państwa, M.st. Warszawa i „C.” dołączyli do swoich wniosków dokumenty, o których mowa w art. 607 k.p.c. odnosi się do oceny

wyników postępowania dowodowego, co w postępowaniu kasacyjnym jest wykluczone.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 5 sierpnia 2016 r. wskazał, że z posiadaniem nieruchomości związane określone domniemania, w tym domniemanie wynikające z art. 339 k.c., że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest jej posiadaczem samoistnym. Uznał jednak, że ustalone w rozpoznawanej sprawie okoliczności faktyczne przemawiają za stwierdzeniem, iż posiadaniu wykonywanemu przez SM [...] oraz jej poprzednika prawnego nie można przypisać charakteru posiadania samoistnego. Ta ocena została podzielona przez Sąd drugiej instancji. Bezzasadny był zatem zarzut niewłaściwego zastosowania art. 234 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez odmowę zastosowania domniemania samoistności posiadania gruntów objętych wnioskiem SM [...] oraz zastosowania domniemania dobrej wiary posiadania przez Skarb Państwa odnośnie gruntów objętych jego wnioskiem. Sąd Okręgowy nie stwierdził bowiem, że domniemanie dobrej wiary nie może być obalone, lecz w ustalonym stanie faktycznym ocenił, że Skarb Państwa był posiadaczem w dobrej wierze. Z przyczyn wyżej wskazanych bezzasadny był także zarzut niewłaściwego zastosowania art. 6 k.c. w zw. z art. 382 k.c. i art. 391 § 1 k.p.c. „w kontekście domniemania płynącego z dyspozycji art. 339 k.c.” Stwierdzenie przez Sąd Okręgowy, że dla oceny charakteru posiadania nieruchomości przez SM [...] istotny był sposób posiadania w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie nie było związane ze sposobem zastosowania art. 339 k.c. lecz wykładnią i zastosowaniem art. 336 k.c.

Bezzasadne były również zawarte w skardze kasacyjnej SM [...] zarzuty naruszenia prawa materialnego. Sąd drugiej instancji uznał zasadnie, że w świetle art. 172 k.c. jednym z warunków umożliwiających nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest samoistne posiadanie nieruchomości. Oceniając charakter posiadania SM [...] i jej poprzednika prawnego wziął pod uwagę i ocenił szereg ustaleń faktycznych poczynionych w toku postępowania. W szczególności zwrócił uwagę, że poprzednik prawny skarżącego uzyskał posiadanie nieruchomości na podstawie trzech decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Ocenił zasadnie, że o zmianie charakteru posiadania nie mogło świadczyć władanie gruntem, jego zagospodarowanie, zabudowa i uiszczenie

danin publiczno-prawnych, gdyż takie elementy wykonywania posiadania mogły być realizowane także przy posiadaniu zależnym. Sąd Okręgowy odwołał się także do ustaleń wskazujących, że ...SM [...] i jej poprzednik prawny wielokrotnie występowali wobec właściciela nieruchomości (pierwotnie Skarbu Państwa, a później Miasta Stołecznego Warszawy) o doprowadzenie do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, a właściciel nieruchomości traktował przekazane nieruchomości jak swoją własność. Między innymi dokonano komunalizacji własności państwowej, ustalano wysokość opłat za użytkowanie nieruchomości i sygnalizowano prawo własności w trakcie prowadzenia negocjacji w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Sąd Okręgowy powołał także fakt dokonania przez SM [...] wpłaty kwoty 867, 22 zł na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy, odpowiadającej wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste za okres od 16 stycznia 1992 r. do 16 stycznia 2004. Powyższe ustalenia uzasadniały ocenę, że posiadanie nieruchomości przez SM [...] i jej poprzednika prawnego w chwili uzyskania posiadania, a także okresie późniejszym, nie miało charakteru posiadania samoistnego. Nieuzasadniony był zatem zarzut niewłaściwego zastosowania art. 336 k.c. Stanowisko Sądu w tym zakresie nie było także wynikiem pominięcia regulacji zawartej w art. 339 k.c. Określone w tym przepisie domniemanie może być obalone, jeżeli dowody zgromadzone w toku postępowania sądowego wskazują, że posiadanie osoby władającej rzeczą nie ma cech posiadania samoistnego. Takiej oceny dokonał Sąd drugiej instancji i jak wyżej wskazano uzasadniały taką ocenę dokonane w sprawie ustalenia faktyczne. Z tych względów bezzasadne były zarzuty naruszenia art. 339k.c. w zw. z art. 176 § 1 k.c. oraz naruszenia art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c.

Sąd Okręgowy stwierdził również zasadnie, że przekształcenie posiadania zależnego w posiadanie samoistne jest możliwe, jednakże konieczne jest wówczas, aby posiadacz zależny uczynił to jednoznacznie i zmanifestował zmianę charakteru posiadania w sposób widoczny, w tym dla właściciela nieruchomości. Uznał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia, że SM [...] lub jej poprzednik prawny zmanifestował wobec właściciela posiadanie o charakterze samoistnym lub wolę władania nieruchomością jak właściciel przed wystąpieniem z wnioskiem o zasiedzenie. Z tego względu nie

upłynął określony w art. 172 k.c. termin zasiedzenia pozwalający na nabycie w ten sposób własności nieruchomości przez SM „[...]”.

Art. 172 k.c. stanowi, że przesłanką nabycia nieruchomości przez zasiedzenie jest samoistne posiadanie nieruchomości przez okres określony w ustawie. Wobec prawidłowego stwierdzenia przez Sąd drugiej instancji, że SM [...] nie była posiadaczem samoistnym nieruchomości co najmniej do czasu złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, a od tej daty nie upłynął okres posiadania wymagany do stwierdzenia zasiedzenia, brak było podstaw do uznania, że Sąd drugiej instancji wadliwie zastosował art. 172 k.c. i art. 175 k.c. oddalając wniosek o zasiedzenie SM [...] Dla zasadności rozstrzygnięcia w tym zakresie nie miało znaczenia, czy zachodziły podstawy do stwierdzenia zasiedzenia części nieruchomości objętych pierwotnie wnioskiem SM [...] na rzecz innego podmiotu.

Sąd Okręgowy ustalił, że SM [...] była następcą prawnym pierwszego posiadacza nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie. Nie wyłączył jednocześnie możliwości doliczenia przez obecnego posiadacza (SM [...] czasu posiadania jej poprzednika, co nie pozwala uznać trafności zarzutu niewłaściwego zastosowania art. 176 § 1 k.c. z tego powodu. Jak już wyżej wskazano Sąd drugiej instancji ocenił jednocześnie prawidłowo, że posiadanie wykonywane przez poprzednika prawnego SM [...] do czasu przeniesienia posiadania nie było posiadaniem samoistnym co nie pozwalało przyjąć, że dla biegu zasiedzenia SM [...] mogła doliczyć czas posiadania jej poprzednika prawnego.

Bezzasadny był także zarzut dotyczący naruszenia art. 35 ust. 1 i 4 u.s.m. w zw. z art. 113 ust. 6 u.g.n. W uzasadnieniu tego zarzutu skarżący podniósł, że „z punktu widzenia Wnioskodawcy” stan prawny działek gruntu nr [...] /7, [...] /8, [...] /44, [...] /45, [...] /46 i [...] /47 należy traktować jako nieuregulowany. Tymczasem ocena, czy nieruchomość ma uregulowany stan prawny nie może być dokonywana z punktu widzenia przekonania jej posiadacza. Sąd Rejonowy ustalił, że według stanu na dzień 24 kwietnia 2001 r., istotnego z punktu widzenia przesłanki nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, wskazanej w art. 35 ust. 4 u.s.m., tytułem własności wskazanych wyżej działek legitymowało się Miasto Stołeczne Warszawa. Tytuł ten stanowiła decyzja komunalizacyjna Wojewody [...] z

dnia 31 grudnia 1997 r. Jej nieważność została stwierdzona dopiero w dniu 20 listopada 2007 r. Wcześniej jako właściciel nieruchomości figurował Skarb Państwa na podstawie decyzji z dnia 30 sierpnia 1958 r. uchylonej na podstawie decyzji nadzorczej z dnia 13 listopada 2012 r.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna SM [...] była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art.398¹⁴ k.p.c.

Zasadna okazała się skarga kasacyjna „C. S.A., której przedmiotem było postanowienie Sądu Okręgowego uwzględniające wniosek Skarbu Państwa o stwierdzenie zasiedzenia działek gruntu nr [...] /5, [...] /7, [...] /8 i [...] /19 na skutek apelacji Skarbu Państwa. Sąd Rejonowy ustalił, że powyższe działki w okresie międzywojennym stanowiły własność spółki C. w 1958 r. zostały znacjonalizowane, a później skomunalizowane. Sąd Rejonowy wyraził ocenę, że na skutek stwierdzenia nieważności decyzji nacjonalizacyjnej w dniu 13 listopada 2012 r. właścicielem nieruchomości stała się ponownie spółka C.. Sąd drugiej instancji stwierdził natomiast, że „tytuł prawny C. do spornych działek nie został wykazany”. Wskazuje to, że w ocenie Sądu Okręgowego spółka C. nie była właścicielem działek gruntu nr [...] /5, [...] /7, [...] /8 i [...] /19. Za taką oceną przemawiało zdaniem Sądu prawomocne oddalenie powództwa C. S.A. o ustalenie prawa własności między innymi tych działek. W kontekście tego stanowiska Sądu Okręgowego w skardze kasacyjnej spółki C. został zasadnie sformułowany zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Zmiana ustaleń faktycznych przez sąd drugiej instancji wymaga dokonania ponownej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Niezależnie od obowiązku przeprowadzenia takiej oceny istnieje wówczas potrzeba uwzględnienia wyników oceny dowodów w uzasadnieniu orzeczenia sądu drugiej instancji. Artykuł 328 § 2 obowiązujący w dacie wydania zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego stanowił, że uzasadnienie powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia przez wskazanie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Z tego względu uzasadnienie zaskarżonego postanowienia powinno wskazywać z jakich powodów Sąd drugiej

instancji uznał za błędne ustalenie, że spółka C. była głośicielem nieruchomości, których zasiedzenie stwierdził Sąd Okręgowy oraz ocenę dowodów w tym zakresie, której dokonał Sąd Rejonowy. W skardze kasacyjnej podniesiono trafnie, że takiej oceny nie zawiera uzasadnienie postanowienia Sądu Okręgowego. Odstąpienia od jej dokonania nie mogło uzasadniać samo stwierdzenie, że powództwo spółki C. o ustalenie prawa własności nieruchomości zostało oddalone. Wymaga jednocześnie podkreślenia, że to powództwo zostało wytoczone w 1999 r., a postępowanie zostało prawomocnie zakończone w 2011 r., a zatem przed wydaniem decyzji nadzorczej z dnia 13 listopada 2012 r. stwierdzającej nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa z dnia 30 sierpnia 19[5] r. stanowiącej podstawę nabycia prawa własności przez Skarb Państwa.

Zgodnie z art. 172 k.c. zasiedzieć prawo własności nieruchomości może posiadacz samoistny nieruchomości w przypadku wykonywania tego prawa przez okres wskazany w ustawie. Zasiedzenie biegnie zaś przeciwko właścicielowi nieruchomości, który w postępowaniu w sprawie o zasiedzenie ma status uczestnika postępowania. Prawidłowe zastosowanie art. 172 k.c. jest zatem możliwe jedynie w przypadku ustalenia właściciela nieruchomości, której dotyczy wnioski o zasiedzenie, a także ustalenia rodzaju relacji zachodzących pomiędzy właścicielem nieruchomości i jej posiadaczem. Ustalenie takich okoliczności rzutuje bowiem na ocenę czy posiadanie miało charakter samoistny, a w takim przypadku czy posiadanie samoistne zostało uzyskane w dobrej wierze. Pozwala to ocenić także, czy bieg terminu zasiedzenia nie uległ przerwaniu na skutek czynności podejmowanych przez właściciela nieruchomości. W skardze kasacyjnej zarzucono zasadnie, że Sąd Okręgowy stwierdzając, że spółka C. nie wykazała, że jest właścicielem nieruchomości, co do których stwierdził ich zasiedzenie przez Skarb Państwa – Prezydenta m.st. Warszawy nie ustalił jednocześnie podmiotu, który był ich właścicielem. Uzasadniało to stwierdzenie naruszenia art. 172 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie. Nieustalenie przez Sąd Okręgowy podmiotu przeciwko któremu biegł termin zasiedzenia nie pozwala także ocenić, czy została prawidłowo ukształtowana strona podmiotowa postępowania.

Brak ustalenia podmiotu przeciwko któremu biegł termin zasiedzenia nie pozwalał na prawidłowe dokonanie oceny, czy z uwagi na warunki ustrojowe

panujące w czasie uzyskania posiadania przez Skarb Państwa i w okresie wykonywania tego posiadania upłynął termin wymagany do zasiedzenia nieruchomości. W judykaturze wyjaśniono, że wymaga to oceny zindywidualizowanej, uwzględniającej nie tylko warunki ustrojowe, ale również sytuację konkretnego właściciela, który został pozbawiony możliwości skutecznej ochrony praw z uwagi na brak odpowiednich środków prawnych w okresie biegu terminu zasiedzenia. Ocena zarzutu naruszenia art. 172 § 1 w zw. z art. 175 i art. 121 pkt 4 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, w odniesieniu do sytuacji spółki C., z uwzględnieniem między innymi konsekwencji ustanowienia zarządu tymczasowego dla tego podmiotu była z tego względu przedwczesna.

Nieuzasadniony był natomiast zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji wskazujące, że w okresie powojennym spółka C. w wyniku działania władz państwowych została pozbawiona swoich organów. Ustalono też, że w 1950r. ustanowiono zarząd przymusowy, a także w jakim okresie i w jaki sposób został ponownie powołany zarząd. Fakt, że te okoliczności mogły być ustalone także na podstawie dowodów z dokumentów, których ocenę zdaniem skarżącego Sąd Okręgowy pominął, nie uzasadnia stwierdzenia, że w ten sposób skarżący wykazał, że zarzucane naruszenie art. 382 k.p.c. mogło mieć wpływ na wynik sprawy.

Z uwagi na zasadność części zarzutów zawartych w skardze kasacyjnej uczestnika C., założone w 1805 roku w W. S.A. z siedzibą w G. postanowienie w zaskarżonej części podlegało uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

[f.n]