

Sygn. akt I Ca 297/15

POSTANOWIENIE

Dnia 18 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSO Arkadiusz Kuta

Sędziowie SO Dorota Twardowska (spr.)

SO Krzysztof Nowaczyński

Protokolant st. sekr. sąd. Katarzyna Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 04 listopada 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku Krajowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

z udziałem Skarbu Państwa – Starosty (...)

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Działdowie

z dnia 07 maja 2015 r. sygn. akt I Ns 33/15

postanawia :

1. zmienić zaskarżone postanowienie i stwierdzić, że poprzednik prawny wnioskodawcy – (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., numer KRS (...), nabył z dniem 05 grudnia 2010 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...), stanowiącej działkę zabudowaną numer (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Działdowie prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz ustalić, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;
2. oddalić apelację w pozostałym zakresie.

Sygn. akt I Ca 297/15

UZASADNIENIE

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. we wniosku skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...) domagał się stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...), stanowiącej działkę zabudowaną nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), z dniem 2 lutego 2009 r. przez (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W., będącą następcą prawnym Państwowego Przedsiębiorstwa (...).

Uczestnik Skarb Państwa - Starosta (...) w toku postępowania wniósł o oddalenie wniosku.

W toku postępowania nastąpił podział (...) S.A. w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h., w wyniku którego roszczenie o zasiedzenie lub ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości przy ulicy (...) w D. zostało przeniesione na rzecz Krajowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., która to spółka stała się wnioskodawcą w niniejszym postępowaniu.

Postanowieniem z dnia 7 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Działdowie oddalił wniosek i zasądził od wnioskodawcy Krajowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz uczestnika Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i oceny prawnej dokonanych przez Sąd pierwszej instancji:

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość położona w D. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Działdowie prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowi własność Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomością tą gospodaruje Starosta (...). Na nieruchomości tej znajduje się budynek wzniesiony w latach sześćdziesiątych XX wieku, w którym Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w O. prowadziło księgarnię. Zarządzeniem z dnia 30 września 1975 r. Ministerstwa Kultury i Sztuki zarządzanie nieruchomością przy ulicy (...) w D. przeszło na Państwowe Przedsiębiorstwo (...) w D.. Na podstawie ustawy z dnia 31 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. zostało przekształcone w (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W.. Akt komercjalizacji miał miejsce w dniu 3 lutego 1999 r. W dniu 20 marca 2009 r. nastąpiła zmiana oznaczenia firmy (...) S.A na (...) S.A. w W..

Ustalono dalej, że w dniu 20 marca 1991 r. Państwowe Przedsiębiorstwo (...) zwróciło się o stwierdzenie nabycia prawa użytkowania gruntu przy ulicy (...) w D., na którym znajduje się pawilon księgarski na podstawie art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Prowadzone przez wiele lat postępowanie administracyjne zakończyło się odmową stwierdzenia nabycia przez Państwowe Przedsiębiorstwo (...) w W. w dniu 5 grudnia 1990 roku prawa użytkowania wieczystego gruntu przy ulicy (...) w D. oraz prawa własności znajdującego się nim budynku. Odmowa uwłaszczenia Państwowego Przedsiębiorstwa (...) w W. na podstawie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 79 poz. 464) spowodowała, że następca prawny przedsiębiorstwa państwowego wystąpił z powództwem o zobowiązanie Starosty (...) do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości oraz przeniesienia własności posadowionego na tej nieruchomości pawilonu księgarskiego na podstawie art. 207 i 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Pozew o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli został złożony do Sądu Okręgowego w Płocku wraz z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia, a wniosek będący przedmiotem rozpoznania w niniejszym postępowaniu został wyłączony do odrębnego rozpoznania.

Sąd Rejonowy ustalił także, że Państwowe Przedsiębiorstwo (...) w W. od czasu jego przekształcenia w 1975 roku władało zabudowaną nieruchomością przy ulicy (...), prowadząc w położonym na nieruchomości budynku księgarnię. Także następcy prawni przedsiębiorstwa posiadają przedmiotową nieruchomość i wykorzystują ją do prowadzenia działalności gospodarczej.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że przesłanką nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości jest łączne ziszczenie się dwóch warunków: upływu oznaczonego przez ustawę czasu i nieprzerwanego posiadania samoistnego podczas całego tego terminu (jego długość zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania). Wskazał, iż zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. W kontekście zasiedzenia chodzi tu o posiadanie samoistne nie poparte tytułem własności, na co wskazuje treść art. 172 § 1 k.c., zgodnie z którym nabycie własności nieruchomości jest możliwe przez posiadacza samoistnego „ nie będącego jej właścicielem”. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela, co wcale nie oznacza, że w każdej sytuacji posiadacz musi mieć przekonanie, iż jest właścicielem. Świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy ma jedynie wpływ na kwalifikowanie istnienia

dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego i w konsekwencji oddziałuje tylko na długość okresów zasiedzenia. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest bowiem faktyczne władanie rzeczą (corpus) oraz czynnik woli (animus domini). Wola posiadacza władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Przedsiębrana w taki sposób dyspozycja posiadacza powinna odpowiadać dyspozycjom właściciela, chociażby posiadacz nie miał przekonania, że jest właścicielem. O charakterze posiadania nie decyduje stan prawny, na którego podstawie nastąpiło objęcie rzeczy we władanie, lecz sposób tego władania. Posiadanie samoistne wchodzić może w grę nie tylko w sytuacji, w której posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Może zatem korzystać z zasiedzenia, choćby przez cały czas posiadania był świadomy tego, że wykonywane prawo mu nie przysługuje. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 14 lipca 2010 r. w sprawie V CSK 17/10 i z dnia 21 listopada 2012 roku w sprawie V CSK 505/11. Czynnik woli (kierunek woli posiadacza) pozwala na rozróżnienie posiadania samoistnego (posiadania właścicielskiego) od posiadania zależnego, które jest wykonywane tak jakby posiadaczowi przysługiwało określone prawo do korzystania z cudzej rzeczy (posiadaczem zależnym jest ten, który włada cudzą rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą – art. 336 k.c.). W praktyce więc, o tym czy mamy do czynienia z posiadaniem charakterystycznym dla własności czy też zależnym, decydują zewnętrzne (a więc widoczne dla otoczenia) przejawy władztwa nad rzeczą.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd pierwszej instancji uznał, że do stwierdzenia nabycia prawa własności przez zasiedzenie w niniejszej sprawie niezbędne było ustalenie w pierwszej kolejności, czy istniało rzeczywiście posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez osobę ubiegającą się o stwierdzenie nabycia tego prawa w drodze zasiedzenia, następnie czy miało ono przymioty posiadania charakterystycznego dla władztwa właściciela, po czym czy upłynął oznaczony w ustawie czas, aby skuteczne zasiedzenie miało miejsce.

Sąd pierwszej instancji wskazał więc, że przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa, a podmiot na rzecz którego wnioskodawca ubiega się o stwierdzenie zasiedzenia był przedsiębiorstwem państwowym. Przedsiębiorstwa państwowe były osobami prawnymi, jednak obowiązujący do 31 stycznia 1989 art. 128 k.c. w pierwotnym brzmieniu wyrażał zasadę jednolitego fundamentu własności państwowej, w myśl której państwowe osoby prawne nie miały żadnych praw podmiotowych do zarządzanego przez nie mieniem, które mogłyby przeciwstawiać państwu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1961 r. ICo. (...) OSN 1962 Nr II poz. 41). Uchylenie art. 128 k.c. nie spowodowało „uwłaszczenia” z tym dniem państwowych osób prawnych co do składników mienia państwowego znajdującego się w ich zarządzie. Sąd pierwszej instancji podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale w składzie siedmiu sędziów z dnia 18 czerwca 1991 III CZP 38/91, że „uwłaszczenie” takie nastąpiło dopiero na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczeniu nieruchomości. Dopóki zatem wspomniane „uwłaszczenie” nie nastąpiło, państwowe osoby prawne nie miały samodzielnych praw do składników mienia państwowego, którymi dotychczas zarządzały i nadal wykonują w tym zakresie jedynie uprawnienia Skarbu Państwa.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że Państwowe Przedsiębiorstwo (...) w W. mimo starań nie zostało „uwłaszczone” zarządzanym przez siebie mieniem w postaci nieruchomości przy ulicy (...) w D., dlatego też zarządzanie mieniem państwowym było w istocie dzierżeniem w rozumieniu art. 338 k.c. Podkreślił, że w literaturze i orzecznictwie przyjmuje się, że możliwe jest w toku posiadania jego przekształcenie z zależnego w samoistne, gdyż w prawie polskim nie obowiązuje zasada nemo sibi ipse causa possessionis mutare potest, jednak zmiana tytułu posiadania nie może ograniczać się tylko do sfery wewnętrznych przeżyć posiadacza, lecz musi być w sposób niedwuznaczny zmanifestowana na zewnątrz (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2012 r. I CSK 561/11). Jednakże zdaniem Sądu pierwszej instancji wnioskodawca nie wykazał, by 1 lutego 1989r., jak i w okresie późniejszym Państwowe Przedsiębiorstwo (...) uzewnętrzniało wolę posiadania nieruchomości przy ulicy (...) w D. w sposób inny niż to jak wykazywało do czasu uchylenia art. 128 k.c. Podkreślił, że kryterium odróżniającym posiadanie samoistne

od posiadania zależnego jest czynnik woli – animus. Tą wolą w przypadku osoby prawnej muszą wyrażać osoby uprawnione do jej reprezentowania.

W ocenie Sądu pierwszej instancji dowody zgromadzone w sprawie w sposób jednoznaczny wskazują, że Państwowe Przedsiębiorstwo (...) nie miało woli posiadania przedmiotowej nieruchomości jak właściciel. Wolą osób reprezentujących przedsiębiorstwo było uzyskanie dla przedsiębiorstwa prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się pawilon księgarski. Wola ta – zdaniem Sądu Rejonowego - została zaprezentowana w piśmie z dnia 20 marca 1991 r. i następnie powtarzana na dalszych etapach postępowania „uwłaszczeniowego”. Kryterium, które odróżnia posiadanie rzeczą od posiadania prawa oraz posiadania poszczególnych praw między sobą jest wspomniany czynnik woli – animus – w tym znaczeniu, że gdy określona osoba włada rzeczą cum animo domini jest posiadaczem prawa własności, gdy zaś przy władaniu wyraża wolę korzystania z rzeczy w takim zakresie, jaki odpowiada innemu prawu, jest posiadaczem innego prawa. Poprzednik prawny wnioskodawcy – co wynika, w ocenie Sądu pierwszej instancji, z dokumentów – wyrażał w stosunku do organów reprezentujących Skarb Państwa wolę posiadania przedmiotowej nieruchomości w zakresie prawa użytkowania wieczystego, nie zaś prawa własności. O samoistnym posiadaniu, czyli postępowaniu z rzeczą jak właściciel, powinny świadczyć okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażające tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r. V CKN 164/00).

W ocenie Sądu Rejonowego zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na stwierdzenie, iż po dniu 31 stycznia 1989 r. nastąpiło przeniesienie przedmiotowej nieruchomości na rzecz Państwowego Przedsiębiorstwa (...) w W.. Pomimo zniesienia zasady jednolitej własności Skarbu Państwa żadne zmiany w tym zakresie nie nastąpiły. Przedsiębiorstwo nadal na nieruchomości prowadziło działalność gospodarczą i w żaden sposób nie przesądzało to automatycznie o tym, że nieruchomością tą władało jak właściciel. W ocenie Sądu pierwszej instancji nie doszło także do przeniesienia posiadania na wspomniane przedsiębiorstwo, gdyż przedsiębiorstwo to już tą nieruchomością władało ani nie miało miejsca wydanie dokumentów, które uniemożliwiałyby rozporządzanie nieruchomością. Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż zmiana art. 128 k.c. nie spowodowała przekształcenia przysługujących państwowym osobom prawnym uprawnień do części mienia ogólnonarodowego pozostającego w ich zarządzie. Dopiero w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990r. uregulowano, że „grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy z wyjątkiem gruntu (...), będące w dniu wejścia w życie ustawy w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa, stają się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego”. Prawo zarządu istniejące w dniu 5 grudnia 1990r. po stronie państwowych osób prawnych w stosunku do gruntu stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy przekształciła się więc z mocy prawa w prawo użytkowania wieczystego.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji to, iż Państwowe Przedsiębiorstwo (...) w W. w prowadzonym postępowaniu administracyjnym nie uzyskało potwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu przy ulicy (...) w D. nie oznaczało, że było ono posiadaczem samoistnym nieruchomości i to posiadaczem w dobrej wierze i w ten sposób uzyskało własność nieruchomości przez zasiedzenie. W doktrynie i orzecznictwie powszechnym przyjęta jest aktualnie restrykcyjna wykładnia dobrej wiary, zgodnie z którą dobra wiara oznacza stan psychiczny (mentalny) określonej osoby, polegający na błędnym ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W przypadku, gdy przepis uzależniający skutki prawne od dobrej wiary ma być stosowany wobec osoby prawnej, ocena musi być zrelatywizowana do osób fizycznych. Wobec przyjęcia w prawie polskim teorii organów (art. 38 k.c.) należy badać stan świadomości tzn. piast umów organu, czyli osób wchodzących w jego skład. Do przypisania osobie prawnej złej wiary wystarczy, by jedna z osób fizycznych stanowiących gremium posiadała określony stan wiedzy, a miarodajne dla ewentualnego usprawiedliwienia błędu jest przeciętne wyrobienie jurydyczne osób na kierowniczych stanowiskach, a nie wyjątkowy brak takiego wyrobienia u konkretnej osoby.

W tym kontekście Sąd pierwszej instancji stwierdził, że wniosek dyrektora Państwowego Przedsiębiorstwa (...) w W. z dnia 20 marca 1991 r. w sposób jednoznaczny wskazuje na to, iż osoby kierujące przedsiębiorstwem miały świadomość, że nieruchomość przy ulicy (...) w D. jest własnością Skarbu Państwa. Taka świadomość istniała także i w latach następnych i dotyczyło to osób kierujących podmiotami będącymi następcami prawnymi Państwowego

Przedsiębiorstwa (...) w W.. W ocenie Sądu pierwszej instancji jaskrawym tego dowodem są starania tych podmiotów mające na celu uzyskanie prawa użytkowania wieczystego w stosunku do Skarbu Państwa. Takie posiadanie należałoby uznać za wykonywane w warunkach złej wiary, skoro przedsiębiorstwo nie miało żadnych podstaw do przyjęcia, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości. W takim wypadku termin konieczny do zasiedzenia wynosiłby 30 lat, zgodnie z art. 172 k.c. Sąd pierwszej instancji wskazał, że przyjmując nawet – za wnioskodawcą – iż bieg terminu zasiedzenia nieruchomości rozpoczął się w dniu 1 lutego 1989r., a co nie mogło nastąpić z uwagi na obowiązujący do 30 września 1990 r. art. 177 k.c. wyłączający zasiedzenie własności państwowych, to termin zasiedzenia upływałby dopiero w 2019 roku .

Reasumując Sąd pierwszej instancji stwierdził, że wniosek o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości nie zasługiwał na uwzględnienie. Jako podstawę orzeczenia o kosztach postępowania wskazano art. 520 § 2 k.p.c., uznając interesy wnioskodawcy i uczestnika za sprzeczne.

W apelacji wnioskodawca Krajowy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. zaskarżył powyższe postanowienie w całości, zarzucając:

- naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 258 k.p.c. mające istotny wpływ na wynik postępowania, poprzez dowolną ocenę z dowodu zeznań świadka Z. B. oraz świadka A. F. w zakresie, w jakim Sąd przyjął, iż osoby zarządzające poprzednikiem prawnym wnioskodawcy, tj. Przedsiębiorstwem Państwowym (...) w dniu 1 lutego 1989 r. były w złej wierze w chwili objęcia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości;

- naruszenie art. 234 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. i art. 339 k.c. poprzez pominięcie przy orzekaniu domniemania dobrej wiary oraz domniemania posiadania samoistnego;

- naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 7 k.c. i art. 339 k.c. poprzez obciążenie wnioskodawcy przy orzekaniu ciężarem dowiedzenia okoliczności dobrej wiary przy wejściu w posiadanie nieruchomości oraz istnienia posiadania samoistnego;

- naruszenie art. 172 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż samoistny posiadacz nieruchomości winien legitymować się dobrą wiarą przez cały okres posiadania, a nie tylko w chwili objęcia rzeczy w posiadanie samoistne oraz poprzez błędne utożsamienie stanu wiary posiadacza (dobra wiara) z rodzajem posiadania;

- naruszenie art. 9 i 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 18 sierpnia 1990 r.) polegające na ich niezastosowaniu, co doprowadziło do przyjęcia twierdzenia, iż bieg terminu zasiedzenia (według zasad wynikających z obowiązującego art. 172 § 1 i 2 k.c.) winien być liczony najwcześniej od dnia wejścia w życie ustawy bez skrócenia okresu, jaki wynika z art. 10 wspomnianej ustawy, tj. o czas, w którym stan uniemożliwiający zasiedzenie przed wejściem w życie ustawy istniał, jednak nie więcej niż o połowę.

Wskazując na powyższe wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości położonej w D. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą KW (...), przez poprzednika prawnego wnioskodawcy (...) S.A. z dniem 2 lutego 2009 r.; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania; a nadto o zasądzenie kosztów postępowania na rzecz wnioskodawcy, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obydwie instancje według norm przypisanych.

W uzasadnieniu zarzutów wskazano, że Sąd pierwszej instancji wadliwie ocenił zeznania świadków Z. B. oraz A. F., którzy zeznali, że w okresie, w jakim nieruchomość została objęta w posiadanie samoistne, tj. począwszy od dnia 1 lutego 1989 r. osoby zasiadające na kierowniczych stanowiskach Przedsiębiorstwa Państwowego (...) przekonane były o przysługujących temu przedsiębiorstwu uprawnieniach właścicielskich co do nieruchomości. Skarżący podkreślił, że treść zeznań M. B. jednoznacznie wskazuje na to, iż od samego początku przemian ustrojowych w Polsce władze przedsiębiorstwa przejawiały wszelkiego rodzaju czynności o charakterze właścicielskim wobec nieruchomości. Wyjaśniono, że działania zmierzające do uwłaszczenia, w taki czy inny sposób, były podyktowane chęcią zagwarantowania przedsiębiorstwu konkretnych uprawnień, jakie wynikały z nowo obowiązującej ustawy z

dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, dlatego też były one jedynie wyrazem chęci zachowania rzeczy dla siebie (animus rem sibi habendi). Skarżący podkreślił, że przedsiębiorstwo przejawiało wszelkie działania, jakie charakteryzują uprawnienia właścicielskie. Z takim stanowiskiem korespondują również zeznania świadka A. F., że jako kierownik księgarń traktowała budynek jako własność Przedsiębiorstwa (...). W przekonaniu skarżącego Sąd pierwszej instancji pominął treść powyższych zeznań lub potraktował je wybiórczo, co skutkowało przyjęciem błędnych wniosków, tj. takich, jakie miałyby wskazywać, iż od samego początku władze przedsiębiorstwa były zainteresowane stwierdzeniem prawa użytkownika wieczystego do nieruchomości, mimo tego, iż 1 lutego 1989 r. nie miały takiej możliwości (ustawa nadająca te uprawnienia została uchwalona dopiero w dniu 29 września 1990 r.).

Dalej skarżący wskazał, że Sąd pierwszej instancji naruszył domniemanie wynikające z art. 339 k.c., zgodnie z którym domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest jej posiadaczem samoistnym. W ocenie wnioskodawcy domniemanie to nie zostało obalone. Przeciwnie, Przedsiębiorstwo przez cały czas, również przed 1 lutym 1989 r., gospodarowało nieruchomością jak właściciel. Uiszczanie wszelkich podatków, wykonywanie remontów budynku, występowanie o odpowiednie zezwolenia (pozwolenie na budowę) wobec organów administracji publicznej, wynajmowanie pomieszczeń, stanowiło i stanowi przejaw takiego właśnie zachowania, jakie należy przypisywać sferze właścicielskiej. Zdaniem skarżącego to na uczestniku postępowania spoczywał ciężar dowodu w wykazaniu, iż posiadanie poprzednika prawnego wnioskodawcy było w istocie posiadaniem zależnym. Taki dowód nie został przedstawiony.

Zarzucono, iż Sąd pierwszej instancji nie zastosował domniemania dobrej wiary poprzednika prawnego wnioskodawcy. Tymczasem, w ocenie wnioskodawcy, w materiale dowodowym nie ma jakichkolwiek dowodów, które miałyby obalić domniemanie wynikające z art. 7 k.c.. Władze Przedsiębiorstwa Państwowego (...) tak w dniu 01 lutego 1989 roku, jak i z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, jaka uchylała własność ogólnonarodową, były w pełni przeświadczone, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi własność przedsiębiorstwa. Wskazują na to dowody zgromadzone w sprawie. Wniosek o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości został złożony bowiem dopiero w 1991 roku, czyli po „dowiedzeniu się” o konieczności podjęcia czynności zachowawczych. Niezależnie jednak od powyższego skarżący podkreślił, że konieczność wykazania złej wiary w ramach prowadzonego postępowania ciążyła na uczestniku postępowania - Staroście (...) (art. 7 k.c.). Dowody, jakie zostały przedstawione, w ocenie wnioskodawcy w żaden sposób nie potwierdzały, aby władze Przedsiębiorstwa Państwowego (...) nie wykazywały dobrej wiary przy objęciu nieruchomości w posiadanie samoistne.

Zdaniem wnioskodawcy Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że okoliczność istnienia dobrej wiary poprzednika prawnego wnioskodawcy wymagana miałaby być przez cały okres biegu zasiedzenia. Norma wynikająca z art. 172 § 1 k.c. wskazuje wprost na to, że nabycie własności nieruchomości następuje po upływie lat 20, jeżeli posiadacz samoistny objął nieruchomość w dobrej wierze. Oznacza to, iż dla ustalenia odpowiedniego terminu biegu zasiedzenia decydującym jest moment objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne. Późniejsza ewentualna zmiana przeświadczenia posiadacza samoistnego nie ma wpływu na obliczanie terminu.

Skarżący wskazał, że objęcie nieruchomości w posiadanie samoistne miało miejsce w dniu 01 lutego 1989 r., zatem wcześniej niż 20 marca 1991 r. W jego ocenie data ta nie może stanowić jakiegokolwiek dowodu na to, iż w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne władze przedsiębiorstwa były w złej wierze. Co więcej także przed dniem 01 lutego 1989 r. władze przedsiębiorstwa opłacały podatki, dokonywały remontów, traktowały nieruchomość jak „własną”. Dalsza świadomość osób kierujących następcami prawnymi przedsiębiorstwa państwowego nie ma w tym zakresie żadnego znaczenia. Tymczasem wnioskodawca zwrócił uwagę na fakt, iż z uzasadnienia Sądu pierwszej instancji wynika ogólnie pogląd, wskazujący na to, iż zaistnienie złej wiary posiadacza samoistnego skutkuje w zasadzie ustąpieniem posiadania samoistnego, na rzecz posiadania zależnego lub dzierżenia.

Wnioskodawca zaznaczył, iż jednym z dalszych naruszeń, jakich dopuścił się Sąd pierwszej instancji był brak zastosowania norm prawnych, jakie wynikają z art. 9 i 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny. Powyższa ustawa zniosła również art. 177 k.c., wyłączający możliwość zasiedzenia nieruchomości

państwowych. Zgodnie z art. 10 ww. ustawy, termin zasiedzenia zaczynał swój bieg od dnia 1 października 1990 r., jednakże ulegał on odpowiedniemu skróceniu o czas, w jakim - do dnia wejścia w życie ustawy - zasiedzenie nie było możliwe z uwagi na dotychczas obowiązujący stan prawny. W ocenie wnioskodawcy, z chwilą utraty mocy art. 128 k.c., wyrażającego zasadę jednolitego fundamentu własności państwowej, tj. od dnia 1 lutego 1989 r. Przedsiębiorstwo Państwowe (...) weszło w posiadanie samoistne przedmiotowej nieruchomości, jednakże do chwili uchylecia art. 177 k.c. (tj. do dnia 1 października 1990 r.) termin zasiedzenia z oczywistych względów nie mógł rozpocząć swojego biegu. Biorąc pod uwagę powyższe, wyliczenie terminu, podanego w pozwie, w jakim stwierdzenie zasiedzenia powinno zostać dokonane jest poprawne (został bowiem od 20 letniego terminu odliczony okres pomiędzy 1 lutym 1989 r. a 1 października 1990 r.).

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja jest w przeważającym zakresie zasadna.

Sąd Rejonowy przedstawił wprawdzie zasadniczo poprawne wywody teoretyczne co do przesłanek zasiedzenia przewidzianych w art. 172 k.c. oraz norm regulujących przemianę własnościowe na przełomie lat 90' XX wieku, które w tym zakresie należy zaaprobować. Jednakże skarżący słusznie zarzucił, że nie zostały one właściwie zastosowane dla oceny stanu faktycznego ustalonego w sprawie, a przede wszystkim, że pominięto przy dokonywaniu tej oceny domniemania prawne samoistności posiadania z art. 339 k.c. i dobrej wiary z art. 7 k.c. oraz wynikający z tych domniemań rozkład ciężaru dowodu.

Zgodnie z uregulowaniem art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności lub ograniczonego prawa rzeczowego przez nieuprawnionego posiadacza w wyniku długotrwałego, nieprzerwanego posiadania, tj. sprawowania władztwa nad rzeczą w imieniu własnym i z wolą czynienia tego dla siebie. Do nabycia własności w drodze zasiedzenia niezbędne są zatem dwie przesłanki, a mianowicie – samoistne, nieprzerwane posiadanie i upływ czasu przewidziany w ustawie. Dobra lub zła wiara samoistnego posiadacza nie stanowi przesłanki zasiedzenia, a ma jedynie wpływ na długość okresu, po upływie którego zasiedzenie następuje. Dla rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie nieruchomości pierwszorzędne znaczenie mają okoliczności pozwalające ustalić, czy i w jakim czasie nieruchomość znajdowała się we władaniu osoby ubiegającej się o zasiedzenie oraz jaka była wola tej osoby w aspekcie sprawowania władztwa właścicielskiego bądź z zamiarem innym. Towarzysząca posiadaczowi świadomość, że nie przysługuje mu prawo, którego treścią są czynności realizowane faktycznie przez niego, względnie, że prawo to przysługuje określonej, wiadomej mu osobie, nie stanowi przeszkody do uznania samoistności jego posiadania, ponieważ stanowi element wiedzy a nie woli i przesądza jedynie o braku dobrej wiary posiadacza, nie zaś o braku cech samoistności jego posiadania.

Zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Z kolei art. 339 k.c. ustala domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Należy wyraźnie wskazać, że ciężar obalenia domniemań wynikających z art. 7 k.c. i art. 339 k.c. spoczywa na uczestniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, bowiem to on właśnie, sprzeciwiając się wnioskowi, zmierza do wyprowadzenia skutku prawnego ze swego twierdzenia o braku po stronie wnioskodawcy przymiotów niezbędnych do uwzględnienia wniosku, a wynikających z tych domniemań. W niniejszej sprawie uczestnik Skarbu Państwa nie kwestionował wykonywania przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych faktycznego władztwa nad nieruchomością, co jednoznacznie także wynika z przedstawionej dokumentacji dotyczącej prowadzenia remontów, opłacania rachunków za media, wynajmu pomieszczeń na rzecz innych podmiotów, dotyczących w szczególności okresu od 1990 roku do chwili obecnej, jak i zeznań świadków Z. B. i A. F.. A zatem skutkiem tego jest wynikające z art. 339 k.c. domniemanie, że wnioskodawca był samoistnym posiadaczem tej nieruchomości. Przepis ten jest źródłem domniemania wzruszalnego, którego wartość polega na tym, że zwalnia ono wnioskodawcę od konieczności

prowadzenia dowodów i legitymuje go do chwili obalenia tegoż domniemania przez tego, kto twierdzi, że domniemanie jest w konkretnej sprawie nieprawdziwe. Takich dowodów ze strony uczestnika Skarbu Państwa nie zgłoszono, a bezspornym jest – co także ustalił Sąd pierwszej instancji – że nieruchomości znajduje się we władaniu poprzedników prawnych wnioskodawcy i wnioskodawcy (także następcstwa prawnego w sprawie nie kwestionowano i zostało wykazane odpisami z KRS) od lat, w szczególności znajdowała się w ich władaniu na datę 5 grudnia 1990 r. i obecnie, i tylko oni wykonują w stosunku do tej nieruchomości czynności faktyczne i zarządzające. Jednocześnie należy pamiętać, że posiadanie jest stanem faktycznym i stan ten w sprawie jednoznacznie wykazano, ani nie był negowany przez uczestnika. Stąd słuszny jest zarzut apelacji, że Sąd Rejonowy bezpodstawnie przywiązał nadmierną wagę do wniosków składanych w postępowaniu administracyjnym poczynawszy od 1991 roku zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, wywodząc z treści tych pism brak samoistnego posiadania i woli posiadania właścicielskiego, a jak zarzuca się w apelacji – nawet błędnie prowadząc wywód, że treść tych wniosków i wynik postępowania administracyjnego miała dowodzić zmiany charakteru posiadania na zależne i brak woli posiadania właścicielskiego.

To samo odnosi się również do domniemania istnienia dobrej wiary posiadacza wynikającego z art. 7 k.c. Ciężar obalenia tych domniemań spoczywa więc na uczestniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, bowiem to uczestnik, który sprzeciwia się wnioskowi, zmierza do wyprowadzenia skutku prawnego z twierdzenia o braku posiadania przez wnioskodawcę wynikających z domniemań przymiotów niezbędnych do uwzględnienia jego wniosku, a więc to uczestnik powinien udowodnić swoje twierdzenie tej treści. Nie należy bowiem do wnioskodawcy dowodzenie istnienia okoliczności będących przedmiotem wspomnianych domniemań. W tym zakresie także uczestnik nie przedstawił dowodów, a nie można za taki – jak powyżej wspomniano – traktować pism wnioskodawcy kierowanych w postępowaniu administracyjnym, zmierzającym do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, bowiem zasadniczo dotyczą okresu późniejszego (od 1991 roku) niż data objęcia przedmiotowej nieruchomości we władanie z dniem 5 grudnia 1990 r. – o czym poniżej.

Zauważyć tu jeszcze trzeba, że przedmiotem posiadania przy zasiedzeniu nie jest rzecz jako taka, lecz prawo własności lub inne prawo rzeczowe odnoszące się do rzeczy, ponieważ o posiadaniu w znaczeniu prawnym można mówić tylko jako o posiadaniu podmiotowego prawa do rzeczy nie zaś o rzeczy jako takiej. Wprawdzie zarówno przepis art. 296 § 1 prawa rzeczowego – dekretu z dnia 11 października 1946 r. (Dz. U. Nr 57, poz. 319), jak i obowiązujący obecnie przepis art. 336 k.c. traktują o posiadaniu rzeczy, to jednak zarówno pod rządami prawa rzeczowego, jak i obecnie przedstawiciele doktryny na ogół zgodni byli i są, że cytowane przepisy zawierają pewien skrót myślowy wykorzystany dla oznaczenia posiadania w znaczeniu prawnym jako posiadania nie samej rzeczy, lecz posiadania podmiotowego prawa do rzeczy, w tym wypadku – prawa własności. Sama rzecz jest przedmiotem jedynie władania, a samo władanie rzeczą nie przesądza kwestii posiadania samoistnego. Wymagana jest tu, nadto, intencja osoby władającej analogiczna do tej, jaka charakterystyczna jest dla właściciela rzeczy. W związku z tym, nie samo władanie rzeczą, lecz wola osoby władającej decyduje o istnieniu oraz o przedmiocie i zakresie posiadania tej osoby na użytek rozważań w kwestii zasiedzenia.

Z kolei jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1998 r., I CKN 430/98 (OSNC 1999/11/198) – dla samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela, co wcale nie oznacza, że w każdej sytuacji posiadacz musi mieć przekonanie, iż jest właścicielem.

Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje natomiast na dobrą albo złą wiarę posiadania. Tak więc posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiecieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, a innej osobie (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1949 r., Wa.C. 159/49, (...) 1950, nr 6, s. 56; orzeczenie z dnia 14 września 1963 r., III CR 71/62, OSNC 1963, nr 5, poz. 111; uzasadnienie uchwały z dnia 14 marca 1980 r., III CZP 14/80, OSNCP 1980, nr 9, poz. 161 albo

uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, nr 4, poz. 48, postanowienie z dnia 18 września 2003r., I CK 74/02, LEX nr 141416).

Z punktu widzenia dopuszczalności zastosowania art.172 k.c. nie ma formalnego znaczenia okoliczność, w jaki sposób doszło do objęcia rzeczy w samoistne posiadanie i czy posiadacz miał świadomość bezprawności działania. Ta ostatnia okoliczność wpływa niewątpliwie na czas zasiedzenia ze względu na złą wiarę, natomiast nie określa samego charakteru posiadania. Jednocześnie samoistny posiadacz w złej wierze, który np. w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, że rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 08 lutego 2002r., II CKN 1186/99, LEX nr 53291; z dnia 28 maja 1997r., II CKN 79/97, LEX nr 50799; z dnia 28 kwietnia 1999r., I CKN 430/98, OSNC 1999/11/198, LEX nr 37453). Skarżący zasadnie zarzucił, że takiego wniosku nie można wywieść z pism kierowanych w postępowaniu administracyjnym, a wszelkie udowodnione czynności względem nieruchomości wykonywane na przestrzeni lat świadczą o posiadaniu samoistnym.

Jak wskazywano zawarte w art. 339 k.c. domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym, zatem dla ustalenia posiadania samoistnego wystarczy (jako przesłanka domniemania) dowód faktycznego władania rzeczą (corpus), nie trzeba zaś dowodzić elementu władania rzeczą dla siebie jak właściciel (animus rem sibi habendi cum animo domini), ma charakter usuwalny, co oznacza, że można je obalić dowodząc, że faktyczne władanie oznaczonej osoby stanowi jej posiadanie zależne lub dzierżenie, a ciężar dowodu przeciwnego obarcza stronę, która z obalenia wywodzi skutki prawne. Z kolei ustanowione w art. 340 k.c. domniemanie ciągłości posiadania zwalnia posiadacza od trudnego dowodu nieustannego posiadania, zwłaszcza w przypadkach wymogu długoletniego ciągłego posiadania, jak przy zasiedzeniu, uznając za wystarczające, że posiadacz udowodni swe posiadanie w oznaczonych skrajnych momentach, co w sprawie jest bezsporne. A zatem dla zasiedzenia wystarczy, że wnioskodawca udowodni nabycie posiadania w oznaczonej dacie i trwanie jego posiadania w momencie upływu zastrzeżonego przez ustawodawcę terminu zasiedzenia. Również te domniemanie ma charakter usuwalny, poprzez wykazanie rzeczywistej przerwy w posiadaniu rzeczy. Takich dowodów w sprawie nie zgłoszono.

Należy zatem – odmiennie niż ocenił to Sąd pierwszej instancji – ustalić, że wnioskodawca i jego poprzednicy prawni byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości, prowadząc w niej księgiarnię i działalność gospodarczą oraz w nieograniczony sposób, korzystając z nieruchomości i wykonując co do niej czynności zachowawcze (remonty, opłaty) od początku przemian własnościowych.

Jak wskazano powyżej przesłanką stwierdzenia zasiedzenia jest poza ustaleniem samoistności posiadania, określenie wykonywania tego rodzaju posiadania przez określony ustawą okres czasu uzależniony od dobrej lub złej wiary posiadacza, który to atrybut należy ustalić na dzień objęcia w rzeczy (prawa do rzeczy) w posiadanie. Wadliwie jednak w tej kwestii skarżący wskazuje na datę 01 lutego 1989 r. W tym zakresie Sąd pierwszej instancji prawidłowo wyjaśnił, że przez czas gdy w jednym ręku właścicielskim Skarbu Państwa skupiało się prawo własności gruntu wraz z posadowionym na nim budynkiem księgarni, znajdujący się w dzierżeniu Przedsiębiorstwa Państwowego (...) (poprzednika prawnego wnioskodawcy) nie mógł biec okres zasiedzenia. Do dnia 31 stycznia 1989 r. (w okresie obowiązywania art. 128 k.c. w dawnym brzmieniu) nie mogło dojść do zasiedzenia prawa własności nieruchomości państwowej, gdyż zarówno nieruchomość, jak i przedsiębiorstwo, należały do jednego podmiotu prawnego, to jest Skarbu Państwa i nie powstały w ogóle przesłanki zasiedzenia. Uchylenie art. 128 k.c. w pierwotnym brzmieniu w dniu 01 lutego 1989 r. nie spowodowało jednak „automatycznego uwłaszczenia” z tym dniem państwowych osób prawnych, co do składników mienia państwowego znajdujących się w ich zarządzie. Poprawnie odwołano się do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, mającej moc zasady prawnej, z dnia 18 czerwca 1991 r., sygn. III CZP 38/91, iż „uwłaszczenie” takie nastąpiło dopiero na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz przepisów określających ustrój majątkowy państwowych osób prawnych. Dopóty zatem, dopóki wspomniane „uwłaszczenie” nie nastąpiło, państwowe osoby prawne nie miały samodzielnego prawa do składników mienia państwowego, którym dotychczas zarządzały, nadal wykonywały w tym zakresie jedynie uprawnienia Skarbu Państwa. Dotyczyło to także przewidzianego w art. 47

ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (w brzmieniu obowiązującym do dnia 21 marca 1990 r.) zbywania środków trwałych innym jednostkom gospodarki społecznej oraz ustanawiania na ich rzecz w stosunku do tych środków ograniczonych praw rzeczowych. Wobec tego do dnia 05 grudnia 1990 r. (data wejścia w życie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz przepisów określających ustrój majątkowy państwowych osób prawnych, Dz. U. z 1990 r. Nr 79, poz. 464) przedsiębiorstwo państwowe będące poprzednikiem prawnym wnioskodawcy, korzystając z nieruchomości poprzez prowadzenie księgarni, wykonywały jedynie uprawnienia należące do sfery mienia państwowego. Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo państwowe następowało zatem na rzecz Skarbu Państwa. Jeśli zaś właścicielem nieruchomości, jak i jej posiadaczem, był Skarb Państwa (emanujący swe uprawnienia poprzez przedsiębiorstwo państwowe), nie mogło w ogóle w tym czasie dojść do powstania przesłanek zasiedzenia.

Stąd nie jest także możliwe skrócenie terminu posiadania wymaganego do zasiedzenia służebności na podstawie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) o okres korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo państwowe w czasie od dnia 01 lutego 1989 r. – o co wnioskuje apelujący – skoro nieruchomość nadal była przedmiotem własności państwowej i nie wystąpiły jeszcze wówczas przesłanki zasiedzenia. Z kolei wydłużenie okresów wymaganych do zasiedzenia nastąpiło z dniem 01 października 1990 r., a zatem także przed datą, która może zostać uznana za datę objęcia w posiadanie nieruchomości przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...), stanowiącą także datę „rozejścia się” prawa własności Skarbu Państwa i przedsiębiorstwa.

Dopiero bowiem z dniem 05 grudnia 1990 r. Skarb Państwa przestał być posiadaczem działki i budynku księgarni, gdy weszła w życie ustawa o gospodarowaniu gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z dnia 29 września 1990 r., czyli dopiero po dacie uwłaszczenia przedsiębiorstwo państwowe mogło być uważane za posiadacza działki wraz z budynkiem, choć nieruchomość ta, jak w realiach niniejszej sprawy, stanowiła dalej własność Skarbu Państwa. W tych warunkach należało przyjąć, iż bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się dopiero z chwilą gdy Przedsiębiorstwo Państwowe (...) – poprzednik prawny wnioskodawcy – zaprzestał być traktowany jako jeden podmiot ze Skarbem Państwa. Przedsiębiorstwo państwowe stało się bowiem dopiero z tą chwilą samoistnym posiadaczem gruntu wraz z budynkiem i na własną rzecz wykonywało w stosunku do niej faktyczne czynności władcze zachowawcze i zarządzające, odpowiadające aktom posiadania właścicielskiego.

Należy podkreślić, że chwila objęcia w posiadanie nieruchomości to pierwszy moment, gdy istnieje władztwo faktyczne nad cudzą nieruchomością (połączenie corpus – fizycznego władztwa z animus – wolą posiadania dla siebie). W przedmiotowym stanie za moment ten – jak wskazano wyżej – należy traktować datę rozdziału stref własności Skarbu Państwa i przedsiębiorstw państwowych z dniem 05 grudnia 1990 r. Moment ten decyduje nie tylko o rozpoczęciu okresu posiadania, które w konsekwencji może prowadzić do zasiedzenia, ale także o ocenie stanu świadomości podmiotu co do przysługującego mu uprawnienia do władania. Skoro moment ten mógł zaistnieć dopiero z chwilą rozejścia się praw właścicielskich Skarbu Państwa do nieruchomości i praw właścicielskich przedsiębiorstwa państwowego – jako odrębnych osób prawnych – to dla oceny dobrej lub złej wiary przy uzyskaniu posiadania na cudzym gruncie należy przyjąć datę 05 grudnia 1990 r.

Tu należy ponownie odwołać się do wskazanego powyżej domniemania dobrej wiary wynikającego z art. 7 k.c. i rozkładu ciężaru dowodu oraz utrwalonego w doktrynie i orzecznictwie poglądu, że dobra wiara oznacza stan psychiczny (mentalny) określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W tym zakresie należy wskazać, że regulacja art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1990 r. Nr 79 poz. 464) dawała w ocenie Sądu Okręgowego poprzednikowi prawnemu wnioskodawcy – Przedsiębiorstwu Państwowemu (...), a w zasadzie osobom pełniącym wówczas funkcje kierownicze, usprawiedliwione okolicznościami (dalsze władanie nieruchomością, kontynuowanie prowadzonej na nieruchomości działalności gospodarczej bez ingerencji innych podmiotów, w tym Skarbu Państwa, brak żądań wydania nieruchomości) przekonanie o istnieniu uprawnienia do władania nieruchomością. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 1 i 2 wskazanej ustawy grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, będące w dniu wejścia w życie ustawy (05 grudnia 1990 r.) w zarządzie państwowych osób prawnych, stawały się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania

wieczystego, zaś budynki i inne urządzenia oraz lokale znajdujące się na tych gruntach stawały się z tym dniem z mocy prawa własnością tych osób. Nabycie praw następowało z mocy prawa a stwierdzająca je decyzja administracyjna miała charakter deklaratoryjny (ust. 3 art. 2 ww. ustawy). Zdaniem Sądu Okręgowego takie uregulowanie ustawy pozwalało organom (osobom sprawującym funkcje kierownicze) Przedsiębiorstwa Państwowego (...) na uzasadnione przekonanie o opartym na prawie wejściu w posiadanie nieruchomości z dniem 05 grudnia 1990 r. Fakt niezyskania potwierdzenia nabycia praw w trybie ustawy w postępowaniu administracyjnym nie może rzutować na ocenę przesłanki dobrej wiary w dniu objęcia nieruchomości w posiadanie. Jednocześnie brak ustanowionego prawa użytkownika wieczystego co do gruntu wyklucza możliwość nabycia przez zasiedzenie takiego prawa rzeczowego przez poprzedników wnioskodawcy a posiadanie należy traktować jako właścicielskie co do całości nieruchomości. Dla stwierdzenia zasiedzenia należy zatem przyjąć wymóg posiadania przez okres 20 lat właściwy dla istniejącej dobrej wiary przy objęciu w posiadanie. Ponownie przy tym trzeba pokreślić, że późniejsze podejmowanie czynności zmierzających do uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości nie może wpływać na ocenę dobrej wiary w dacie objęcia w posiadanie, czym błędnie sugerował się Sąd pierwszej instancji.

Wymagany okres posiadania upłynął z dniem 05 grudnia 2010 r. W tej dacie poprzednik prawny obecnego wnioskodawcy Krajowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. działał pod firmą (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., numer KRS (...), a zatem na jego rzecz nastąpiło z tym dniem nabycie własności nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...), stanowiącej działkę zabudowaną numer (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Działdowie prowadzona jest księga wieczysta (...) (aktualny wydruk z księgi wieczystej k. 599 – 601). Następstwo prawne Przedsiębiorstwa Państwowego (...), (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. i Krajowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zostało wykazane dokumentami i odpisami z Krajowego Rejestru Sądowego (k. 17 – 23, 387 – 398, 412 – 417) i nie było w sprawie kwestionowane.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Okręgowy uznał apelację w przeważającej części za zasadną i wobec ustalenia spełnienia przesłanek nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 172 k.c. zmienił zaskarżone orzeczenie i orzekł jak w punkcie 1 postanowienia.

W punkcie 2 na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację oddalono jako bezzasadną jedynie w zakresie, w jakim skarżący domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez orzeczenie o stwierdzeniu zasiedzenia z wcześniejszą datą na rzecz poprzednika prawnego działającego pod firmą (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W..

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania jest art. 520 § 1 k.p.c.