

## POSTANOWIENIE

Dnia 2 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Krzysztof Lisek
Sędziowie:	SO Zbigniew Zgud (sprawozdawca) SO Anna Nowak

Protokolant: sekretarz sądowy Elżbieta Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2017 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku Gminy Z.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - (...)S.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej

z dnia 20 lipca 2016 r., sygnatura akt I Ns 600/15

postanawia:

- I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1 w ten sposób, że wniosek oddalić;
- II. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Zbigniew Zgud SSO Krzysztof Lisek SSO Anna Nowak

## UZASADNIENIE

### ***postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 2 marca 2017 roku***

Gmina Z. wniosła o stwierdzenie, że z dniem 27 maja 2010 r. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości gruntowej położonej w Z., stanowiącej działkę o nr. ew. (...) o pow. 0,1148 ha, dla której Sąd Rejonowy w Suchej Beskidzkiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądzenie od uczestnika Skarbu Państwa- (...) w S. na rzecz wnioskodawczym kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku wskazała, iż w dniu 29 sierpnia 1991 r. została wydana Decyzja Wojewody (...) stwierdzająca nabycie przez wnioskodawczynię w mocy prawa m.in. przedmiotowej działki. Od tej daty wnioskodawczyni objęła wskazaną nieruchomość w posiadanie przeznaczając ją na plac parkingowy udostępniany mieszkańcom, a nadto

wykorzystywana była jako miejsce składowania materiałów budowlanych dla inwestycji realizowanych w Z. (...). Gmina utwardziła teren działki żwirem, utrzymywała ją, od czasu istnienia targu, jest ona również przez Gminę odśnieżana. Postępowanie w sprawie stwierdzenia nabycia przedmiotowej działki zostało wznowione na wniosek (...) w S., w którym to postępowaniu została wydana decyzja w dniu 30 grudnia 1998 r., którą Wojewoda (...) uchylił swoją poprzednią decyzję i odmówił stwierdzenia nabycia przedmiotowej działki z mocy prawa przez wnioskodawczynię. Wskazana decyzja została następnie uchylona decyzją Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 8 marca 1999 r. a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania. Z kolei, decyzją z dnia 2 grudnia 2005 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji z dnia 29 sierpnia 1991 r. w części dotyczącej nabycia przez wnioskodawczynię z mocy prawa nieodpłatnie przedmiotowej nieruchomości. Powyższa decyzja została utrzymana w mocy decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 6 kwietnia 2011 r. Na powyższą decyzję Gmina Z. wniosła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. skargę, która wyrokiem z dnia 9 listopada 2011 r. została oddalona. Następnie, Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 18 listopada 2013 r. oddalił skargę kasacyjną Gminy. Pomimo tego, przez cały okres wskazanych postępowań administracyjnych i sądownoadministracyjnych przedmiotowa działka pozostawała i nadal pozostaje w posiadaniu Gminy Z.. Do roku 2012 działka objęta wnioskiem ujmowana była w sporządzanych corocznie wykazach mienia komunalnego. Wnioskodawczyni wskazała więc, iż objęła w posiadanie tę działkę z dniem 27 maja 1990 r., a objęcie w posiadanie nastąpiło w dobrej wierze, ponieważ podstawą była decyzja komunalizacyjna Wojewody (...).

W odpowiedzi na wniosek z dnia 31 sierpnia 2015 r. uczestnik Skarb Państwa- (...) S. w S. wniósł o oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko uczestnik wskazał, iż decyzja komunalizacyjna z dnia 29 sierpnia 1991 r. została uchylona a postępowanie administracyjne i sądownoadministracyjne zakończyło się wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego oddalającego skargę kasacyjną wnioskodawczyni. Nadto, uczestnik podał, iż przed Sądem Rejonowym w Suchej Beskidzkiej toczyło się postępowanie z powództwa Gminy Z. przeciwko uczestnikowi o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które zakończyło się niekorzystnie dla wnioskodawczyni. Nadto, uczestnik wskazał, iż bieg terminu zasiedzenia przez wnioskodawczynię był przez uczestnika skutecznie przerwany, po raz pierwszy w 1996 r., kiedy nastąpiło wznowienie postępowania w przedmiocie nabycia przez Gminę z mocy prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Nadto, prowadzone postępowania administracyjne i sądownoadministracyjne zmierzały w kierunku ochrony prawa własności uczestnika i skutecznie przerywały bieg zasiedzenia.

**Postanowieniem** z dnia 20 lipca 2016 roku, wydanym w sprawie I Ns 600/15 Sąd Rejonowy w Suchej Beskidzkiej stwierdził, że Gmina Z. nabyła przez zasiedzenie z dniem 29 sierpnia 2011 roku, prawo własności działki nr (...), o pow. 0,1148 ha, położonej w Z., dla której Sąd Rejonowy w Suchej Beskidzkiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia oraz rozważania:

Sąd wskazał, iż przedmiotem postępowania jest nieruchomość gruntowa, składająca się z działki o nr. ew. (...), położona w Z., o pow. 0,1148 ha, objęta księgą wieczystą o numerze (...), w której jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa-w zarządzie (...) S.. Objęta wnioskiem nieruchomość gruntowa od strony północnej graniczy z działką stanowiącą drogę wojewódzką nr (...), na północ od której wybudowano nową szkołę. Z kolei od strony zachodniej przedmiotowa działka graniczy z nieruchomością, na której znajduje się posterunek Policji. Po stronie wschodniej przedmiotu postępowania znajduje się droga oraz działka, na której zlokalizowany jest obecnie sklep (...). Od strony południowej z kolei, przedmiotowa działka graniczy z nieruchomością, na której znajduje się sklep (...).

W dniu 14 stycznia 1980 r. przedmiotową działkę na wniosek Gminy Z. odłączono z nieruchomości L(...) i wpisano do nieruchomości numer KW. (...), w której jako właściciel figurował Skarb Państwa- Urząd Gminy w Z.. Przedmiotowa działka powstała wraz z działką o nr: (...) z podziału działki o nr. ew.: (...), która z kolei powstała poprzez

zniesienie do niej działki gruntowej liczba (...), a obie wskazane działki powstały z części działek gruntowych liczba (...) i (...). Przedmiotowa działka od 1979 r. pozostawała we władaniu Gminy Z. oraz objęta była kolejnymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których przeznaczona była jako teren koncentracji usług w obrębie gminnego centrum administracyjno- usługowego. W dniu 4 września 1991 r. Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa wyraził zgodę na przeznaczenie wskazanej działki na cele nierolnicze i nieleśne w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Z..

Decyzją z dnia 29 sierpnia 1991 r., na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 Ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Gminę Z. z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności m.in. nieruchomości, składającej się z działki o nr. ew. (...).

Przed wydaniem powyższej decyzji przedmiotowa działka pozostawała we władaniu wnioskodawczynie, która w dniu 2 września 1985 r. wydzierżawiła przedmiotową działkę na rzecz A. S., a następnie w dniu 2 stycznia 1988 r. na rzecz jej syna- M. S., gdzie wskazani wypasali bydło. Z kolei, sąsiadująca z przedmiotem postępowania od strony zachodniej działka o nr ew. (...) została przekazana na podstawie decyzji Naczelnika Gminy Z. z dnia 29 marca 1980 r. na rzecz Ministerstwa Spraw Wewnętrznych - Komendy Wojewódzkiej Milicji Obywatelskiej w B. w bezpłatne użytkowanie. Przejęcie wskazanej nieruchomości nastąpiło w dniu 14 kwietnia 1980 r.

W toku postępowania wyjaśniającego, prowadzonego w 1997 r. w przedmiocie stwierdzenia czy istniały podstawy do komunalizacji przedmiotowej nieruchomości, Urząd Rejonowy w W. Oddział (...) w S. ustalił, iż Naczelnik Gminy Z. faktycznie władał przedmiotową działką, oddając ją w posiadanie zależne. Postanowieniem Wojewody (...) z dnia 2 grudnia 1998 r. postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez wnioskodawczynię działki o nr (...) zostało z urzędu wznowione. W związku z wprowadzeniem z dniem 1 stycznia 1999 r. zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa, wskazana sprawa została przekazana do załatwienia Wojewodzie (...). Decyzją z dnia 30 grudnia 1998 r. Wojewoda (...) uchylił ostateczną decyzję z dnia 29 października 1992 r. potwierdzającą nabycie z mocy prawa przez Gminę Z. działki nr (...) oraz odmówił stwierdzenia nabycia wskazanej nieruchomości z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. przez wnioskodawczynię wskazując, iż z wypisu z rejestru gruntów, jednostka rejestrowa nr (...) wsi Z. wynika, iż wskazana działka należała do Lasów Państwowych. Od wskazanej decyzji Gmina Z. złożyła odwołanie do Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej, która decyzją z dnia 8 marca 1998 r. uchyliła zaskarżoną decyzję w całości i przekazała sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Decyzją z dnia 2 grudnia 2005 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność wskazanej decyzji Wojewody (...) z dnia 29 sierpnia 1991 w części dotyczącej nabycia przez Gminę Z. z mocy prawa własności przedmiotowej działki. Wnioskiem z dnia 21 grudnia 2005 r. wnioskodawczynie zwróciła się do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o ponowne rozpatrzenie sprawy. W wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzją z dnia 6 kwietnia 2011 r. utrzymał w mocy decyzję z dnia 2 grudnia 2005 r. Na wskazaną decyzję wnioskodawczynie wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W., który wyrokiem z dnia 9 listopada 2011 r. oddalił przedmiotową skargę. Następnie, wnioskodawczynie zaskarżyła wskazany wyrok skargą kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego, który wyrokiem z dnia 18 listopada 2013 r. oddalił przedmiotową skargę kasacyjną.

Co najmniej od momentu wydania decyzji z dnia 29 sierpnia 1991 r. przez Wojewodę (...) o stwierdzeniu nabycia przez wnioskodawczynię własności m.in. działki nr (...) z mocy prawa, przedmiotowa działka pozostawała we władaniu Gminy Z.. Na przełomie lat 80-tych i 90-tych, wskazany grunt był sukcesywnie przez wnioskodawczynię z jej środków utwardzany poprzez nawożenie kamieni, a potem żwiru. Również odsnieżanie tej działki finansowano ze środków Gminy. Gdy w latach 90-tych ubiegłego wieku rozpoczęto budowę hali sportowej obok istniejącej obecnie szkoły na północ od drogi wojewódzkiej nr (...), na działce stanowiącej przedmiot postępowania Gmina składowała materiały budowlane. (...) budowlane były również tam składowane przez Gminę w okresie budowy wskazanej szkoły, czyli od ok. 2010 r. Od ok. 1998 r. przedmiotowa działka wykorzystywana jest również jako miejsce parkingowe podczas corocznej organizacji festiwalu kulturalnego, tzw. (...), a już od wcześniejszego okresu- podczas cotygodniowych jarmarków. Przedmiotową działkę wykorzystywano również jako miejsce, na którym instalowano

urządzenia „wesołego miasteczka” podczas różnorodnych imprez kulturalnych, rozkładał tam również swoje namioty przyjezdny cyrk. Wszystkie wskazane czynności były uzgadniane jedynie z wnioskodawczynią- Gminą Z., która pobierała za to stosowne opłaty. Przedmiotowa działka wykorzystywana jest we wskazany sposób do chwili obecnej oraz jako miejsce parkingowe dla mieszkańców. Uczestniczka na wskazanej działce co najmniej od 29 sierpnia 1991 r. żadnych czynności ani aktów władania nie wykonywała.

Decyzją Ministra Środowiska z dnia 5 września 2006 r. zatwierdzono plan urządzenia lasu sporządzony dla (...)S., którym objęta była również przedmiotowa działka.

W 2011 r. przeprowadzano postępowanie w przedmiocie ustalenia granic pomiędzy przedmiotową działką, a drogą wojewódzką nr (...). We wskazanych czynnościach uczestniczył wówczas przedstawiciel (...) S. w S.. Przedmiotowa działka była wykorzystywana również jako deputaty rolne pracowników (...), jednak nigdy żaden z uprawnionych z tego tytułu żadnych aktów władania na tej działce nie wykonywał. W dniu 17 marca 2014 r., została także zawarta umowa najmu przedmiotowej działki pomiędzy uczestniczką a E. C., prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą(...)na cele parkingowe. Z kolei, w dniu 7 lipca 2015 r. uczestnik zawarł ze spółką (...) S.A. umowę o ustanowienie służebności przesyłu na przedmiotowej działce.

W toku postępowań administracyjnych i sądownoadministracyjnych, pismem z dnia 23 listopada 2005 r. uczestnik wezwał wnioskodawcę do podjęcia „działań zmierzających do zaprzestania prowadzenia na przedmiotowej działce ew. wszelkich działań do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy”. W odpowiedzi na wskazane pismo, wnioskodawczyni pismem z dnia 5 grudnia 2005 r. wskazała, iż przedmiotowa działka stanowi własność Gminy Z., a zajmowanie przez nią tej nieruchomości nie jest sprzeczne ze „stanem posiadania własności”.

W latach 2012 i 2013 r. wnioskodawczyni zwracała się pisemnie do uczestniczki z propozycją zakończenia sporu o przedmiotową działkę i uregulowania jej stanu prawnego, przedstawiając propozycję nabycia przedmiotowej działki w drodze zamiany. Uczestniczka nie wyraziła zgody na propozycje zamiany wskazując na różnicę w wartości między oferowaną przez Gminę działką, a działką przedmiotową.

W 2014 r., pomiędzy stronami, z inicjatywy wnioskodawczyni, toczyło się również postępowanie w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które zakończyło się niekorzystnym dla Gminy rozstrzygnięciem poprzez wykreślenie przedmiotowej działki z księgi wieczystej nr (...).

Powyższe ustalenia w ocenie Sądu I instancji pozwalały na uwzględnienie wniosku. Sąd ten podkreślił, iż zasiedzenie jest sposobem nabycia własności przez nieuprawnionego posiadacza w wyniku długotrwałego, nieprzerwanego posiadania, tj. sprawowania władztwa nad rzeczą w granicach właściwych dla danego prawa, w imieniu własnym i z wolą czynienia tego dla siebie. Przesłankami stwierdzenia zasiedzenia, zgodnie z treścią art. 172 § 1 i 2 k.c. są: samoistny charakter posiadania oraz upływ czasu, który w przypadku dobrej wiary posiadacza wynosi 20 lat, a w przypadku posiadacza w złej wierze- lat 30.

Dalej Sąd Rejonowy podniósł, że z punktu widzenia instytucji zasiedzenia prawa własności nieruchomości, relewantne jest jedynie posiadanie samoistne. Należy zatem wskazać, iż posiadanie ma charakter samoistny, jeżeli posiadacz włada rzeczą jak właściciel (art. 336 k.c.), choć właścicielem w istocie nie jest. Posiadacz samoistny wykonuje więc wszelkie uprawnienia składające się na treść prawa własności we własnym imieniu i na własny rachunek. O tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, decydują okoliczności faktyczne o charakterze przede wszystkim zewnętrznym, przy czym moment objęcia w posiadanie samoistne jest miarodajny dla oceny dobrej lub złej wiary, a tym samym przyjęcia odpowiedniego okresu zasiedzenia.

Sąd wskazał, iż objęcie przedmiotowej nieruchomości w posiadanie samoistne przez Gminę Z. nastąpiło w dniu 29 sierpnia 1991 r., a więc w dacie wydania decyzji przez Wojewodę (...) w przedmiocie stwierdzenia nabycia przez Gminę własności m.in. przedmiotowej działki z mocy prawa na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 Ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, wobec której następnie stwierdzono jej nieważność, choć już wcześniej wskazana nieruchomość

pozostawała we władaniu wnioskodawczyni, skoro Gmina zawierała umowy dzierżawy tej nieruchomości z A. S., a następnie z jej synem- M. S.. Jednak dopiero od wskazanego momentu charakter władania wskazaną nieruchomością przez wnioskodawczynię uległ modyfikacji nabierając cech posiadania właścicielskiego. O powyższym świadczą przede wszystkim czynności wykonywane przez wnioskodawczynię, dostrzegalne dla osób trzecich, a związane m.in. z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości, a więc sukcesywne utwardzanie działki, odśnieżanie oraz jej zagospodarowaniem. Nadto, o samoistnym posiadaniu spornej nieruchomości przez Gminę Z. świadczą okoliczności, iż to właśnie z Gminą osoby trzecie każdorazowo uzgadniały możliwość ustawienia na tej działce instalacji wesołego miasteczka, cyrku oraz stanowisk handlowych podczas cotygodniowego targu. Niewątpliwie więc to Gmina była postrzegana przez osoby trzecie jako właściciel przedmiotowej nieruchomości, gdyż wolę takiego władania przejawiała na zewnątrz. Jednocześnie, wskazane czynności wnioskodawczyni wykonywała z wyłączeniem innych podmiotów, a przede wszystkim ujawnionego właściciela. Uczestniczka nie dokonywała na przedmiotowej nieruchomości żadnych widocznych czynności, które świadczyłyby o jej właścicielskich uprawnieniach. Choć wskazana nieruchomość była przedmiotem umowy przekazania pracownikowi Nadleśnictwa w ramach deputatu to jednak nie zostało wykazane, aby uprawniony z tego tytułu wykonywał tam jakiegokolwiek czynności. Gdyby w istocie tak było, to uczestnik znając tożsamość wskazanego pracownika wniósłby o dopuszczenie dowodu z jego zeznań jako świadka. Tymczasem uczestnik w tym kierunku nie podjął żadnych aktywnych działań. Brak również było w ocenie Sądu Rejonowego innych dowodów, z których wynikałoby, że przedmiotowa nieruchomość pozostawała „w rękach” uczestnika oraz aby miał on realny wpływ na to, w jaki sposób była zagospodarowana. Sąd uznał, iż czynności, jakie uczestnik podejmował wobec przedmiotowej nieruchomości sprowadzały się jedynie do ustanowienia służebności i zawarcia umowy najmu, które to czynności zasadniczo nastąpiły po upływie okresu zasiedzenia.

Sąd Rejonowy powołując się na orzecznictwo, stanął na stanowisku, iż o posiadaniu i jego postaci (posiadanie samoistne, posiadanie zależne) decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą. Władanie w sposób odpowiadający korzystaniu z rzeczy przez właściciela jest posiadaniem samoistnym. Uzyskanie przez organy państwowe władania w drodze aktu o charakterze publicznym nie zmienia charakteru posiadania nieruchomości, a zatem nie stoi na przeszkodzie przypisaniu temu podmiotowi przymiotu posiadacza samoistnego.

Sąd Rejonowy przyjął, iż pomimo, że przedmiotowa nieruchomość wykorzystywana była niejednokrotnie podczas poszczególnych wydarzeń kulturalnych jako m.in. miejsce parkingowe, a więc co do zasady dostępne dla nieoznaczonego kręgu osób, to nie została wyłączona możliwość przyjęcia, iż pozostawała ona w posiadaniu samoistnym Gminy. W ocenie Sądu, rodzaj podejmowanych przez wnioskodawczynię czynności w stosunku do przedmiotowej nieruchomości przeczy takiemu przyjęciu. Sąd wskazał, iż przechowując na przedmiotowej działce materiały budowlane związane z budową hali sportowej czy szkoły, których inwestorem była wnioskodawczyni, jak też wyrażanie zgody i pobieranie opłat za możliwość umieszczania na niej urządzeń wesołego miasteczka i cyrku, a więc pobieranie pożytków z nieruchomości, jednoznacznie świadczyły o indywidualnym charakterze posiadania przedmiotowej działki przez Gminę. Nadto, Gmina zajmowała się utrzymaniem spornej nieruchomości, m.in. utwardzając ją i odśnieżając. Sąd miał również na względzie dyspozycję art. 339 k.c., który stwarza domniemanie, że ten, kto rzeczą fizycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Sąd I instancji wskazał także, iż dla oceny przesłanki istnienia dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego, skorelowanej z przesłanką upływu koniecznego okresu posiadania, relewantny jest jedynie moment objęcia nieruchomości w posiadanie. Tym samym, późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji na długość okresu posiadania potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie. Z kolei, dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo.

W ocenie Sądu Rejonowego, po stronie wnioskodawczyni należało przyjąć istnienie dobrej wiary. Uzyskanie posiadania samoistnego nastąpiło bowiem na podstawie wydanej przez Wojewodę (...) decyzji komunalizacyjnej z dnia 29 sierpnia 1991 r., której nieważność została następnie stwierdzona decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2005 r., a która w wyniku postępowań administracyjnych i sądownoadministracyjnych została ostatecznie utrzymana w mocy. Wskazana decyzja komunalizacyjna została zatem wyeliminowana z obrotu

prawnego ze skutkiem *ex tunc*, jednakże okoliczność ta nie mogła zdaniem Sądu Rejonowego determinować do przyjęcia złej wiary po stronie wnioskodawczyni, gdyż miarodajne w tym zakresie objęcie w posiadanie nastąpiło na podstawie powołanego tytułu prawnego, który dopiero następnie został wyeliminowany. Powyższe zatem w ocenie Sądu Rejonowego pozwalało na przyjęcie dwudziestoletniego okresu zasiedzenia, który wnioskodawczyni upłynął w dniu 29 sierpnia 2011 r.

Jednocześnie, Sąd I instancji nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu uczestnika w przedmiocie przerwania biegu terminu zasiedzenia. Sąd Rejonowy uznał, iż do kręgu takich czynności nie należały toczące się postępowania administracyjne i sądownoadministracyjne, których przedmiotem było jedynie usunięcie z obrotu tytułu prawnego w postaci decyzji komunalizacyjnej, a nie faktyczne pozbawienie wnioskodawczyni posiadania. Zdaniem Sądu, wskazane postępowania nie zmierzały więc bezpośrednio do pozbawienia Gminy posiadania nieruchomości, bowiem w efekcie takiego postępowania uczestnik nie uzyskałby tytułu wykonawczego, na podstawie którego -wobec ewentualnego oporu wnioskodawczyni- mógłby zostać przymusowo wprowadzony w posiadanie wskazanej nieruchomości, oraz jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego- do takiego efektu nie doprowadziły. Sąd zaznaczył, iż do przerwy biegu zasiedzenia zastosowanie znajdują ogólne przepisy dotyczące przerwy biegu przedawnienia roszczeń, a więc m.in. art. 123 § 1 k.c., zgodnie z którym czynność, która ma spowodować wskazaną przerwę, winna być podjęta „bezpośrednio w celu” dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. W ocenie Sądu, wskazanego warunku nie spełniały postępowania administracyjne i sądownoadministracyjne, na które powoływał się uczestnik, zwłaszcza, że w decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2005 r. wskazano, iż postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 29 sierpnia 1991 r. zostało wszczęte z urzędu.

Z kolei, w odniesieniu do powoływanego przez uczestnika postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Sąd wskazał, iż również ono nie mogło przerwać biegu terminu zasiedzenia, bowiem toczyło się już po upływie wskazanego okresu zasiedzenia, a nadto zostało zainicjowane przez wnioskodawczynię i nie można było uznać, aby stanowiło tzw. „akcję zaczepną” ze strony uprawnionego wobec posiadacza. W związku z powyższym, w ocenie Sądu Rejonowego, uczestnik nie przedstawił dowodów dla wykazania czynienia starań o rzeczywiste odzyskanie nieruchomości, co powoduje brak podstaw do przyjęcia, że nastąpiła przerwa biegu terminu zasiedzenia w niniejszej sprawie.

O kosztach postępowania, Sąd Rejonowy orzekł na ogólnej zasadzie wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł uczestnik postępowania, zaskarżając postanowienie w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, a to przepisu art. 172 § 1 i 2 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i stwierdzenie nieprzerwanego posiadania skutkującego w konsekwencji upływem okresu uprawniającego wnioskodawcę do zasiedzenia nieruchomości w postaci działki nr (...) o pow. 0,1148 ha położonej w Z., w dobrej wierze z dniem 29 sierpnia 2011 roku; naruszenie przepisu art. 175 k.c. oraz art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. polegające na przyjęciu, że podejmowane przez uczestnika postępowania czynności przed organami powołanymi do rozpoznawania spraw nie przerwały biegu zasiedzenia nieruchomości uczestnika postępowania;

2. naruszenie prawa procesowego w postaci przepisu art. 233 k.p.c. poprzez naruszenie swobodnej oceny dowodów, a to poprzez dokonanie błędnej, wyraźnie jednostronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i błędnej ocenie ustalonych faktów, podczas gdy czynności uczestnika postępowania - w szczególności w postępowaniu administracyjnym podejmowane były bezpośrednio w celu ustalenia i dochodzenia swych praw właścicielskich; naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozważenie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, a to zupełne pominięcie decyzji Ministra Środowiska z dnia 5.09.2006 roku zatwierdzającej plan urządzenia lasu obejmującej regulacją m.in. działkę (...) w Z., pominięcie dowodów podważających istnienie po stronie W. niezbędnego dla zasiedzenia animus possidendi i zawieszono postanowieniem z dnia 29.04.1997 roku postępowania sądowego przed Sądem Rejonowym w Suchej Beskidzkiej oraz faktu stwierdzonego w decyzji administracyjnej z dnia 2.12.2005 roku, że to z inicjatywy

samego Uczestnika postępowania zostały wszczynane przez uprawniony organ co najmniej dwukrotnie postępowania administracyjne przerywające bieg zasiedzenia.

Mając powyższe na uwadze skarżący wniósł o zmianę, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz o zwrot kosztów postępowania według norm przepisanych.

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

Apelujący stawiając zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. kwestionuje nie tyle ustalenia faktyczne w takim kształcie w jakim zostały one poczynione przez Sąd Rejonowy, co pominięcie jednego z dowodów i ogólną ocenę spełnienia przesłanek samoistności posiadania. Skoro poczynione ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego nie były kwestionowane i znajdują podstawę w zebranych materiale dowodowym Sąd Okręgowy ustalenia te przyjmuje za własne z tym zastrzeżeniem, że Gmina Z. jako jednostka samorządu terytorialnego posiada odrębny byt prawny dopiero od 27 maja 1990 roku to jest od daty wejścia w życie art. 2 Ustawy o samorządzie gminnym. Wcześniej podmiot taki nie istniał, a gminy były jednostkami administracyjnego podziału terytorialnego państwa. Od strony podmiotowej działania gmin przed 27 maja 1990 roku były działaniami Skarbu Państwa. Ustalenia dotyczące czynności podejmowanych przez wnioskodawczynię przed 27 maja 1990 roku muszą być zatem rozumiane jako działania Skarbu Państwa.

Treść decyzji z 2006 roku zatwierdzającej plan urządzenia lasu nie ma wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, ze względu na przyjęty pogląd prawny, który zostanie omówiony poniżej. Istotne dla rozstrzygnięcia jest jednak, że postępowanie administracyjne zmierzające do wznowienia postępowania kanalizacyjnego spornej nieruchomości zostało wszczęte na skutek pisma (...) S., w którym zakwestionowano prawidłowość wydania decyzji z 29 sierpnia 1991 roku Nr (...) (dowód: uzasadnienie decyzji Wojewody (...) z dnia 26 maja 2003 roku (...) w aktach (...)). W powyższym zakresie Sąd Okręgowy uzupełnia ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy jest, czy toczące się postępowania zakończone ostatecznie stwierdzeniem nieważności decyzji komunalizacyjnej skutkowały przerwaniem biegu zasiedzenia. Sąd Okręgowy ocenia to zagadnienie odmiennie niż dokonał tego Sąd Rejonowy. Nie ulega wątpliwości, że zgodnie z art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Jak wynika z cytowanego przepisu jest to stosowanie odpowiednie. Z artykułu 123 § 1 pkt 1 k.c. wynika, że bieg przedawnienia (w niniejszej sprawie zasiedzenia) przerywa się między innymi przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Odpowiednie stosowanie przepisu art. 123 k.c. oznacza, że pojęcie „ustalenia roszczenia” winno być interpretowane jako ustalenie własności. W konsekwencji przerwę biegu zasiedzenia wywołują także postępowania administracyjne i sądownoadministracyjne, których celem i przedmiotem jest ustalenie własności nieruchomości. Taka interpretacja zależności pomiędzy biegiem terminu zasiedzenia a postępowaniem administracyjnym została przyjęta między innymi przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 29 września 2004 roku w sprawie II CK 18/04. Sąd Najwyższy wskazał, że „(...) jeżeli w zakresie kontroli zasadności żądania aktu własności ziemi zastrzeżona została właściwość organu administracji, to tylko w tym trybie mogło dojść do wzruszenia tego aktu i tylko w tym trybie możliwe było osiągnięcie celu, którym dla uczestnika było przerwanie biegu zasiedzenia. Inne rozumienie powołanego przepisu w związku z art. 175 KC pozbawiałoby uczestnika możliwości przerwania biegu terminu zasiedzenia, skoro akt własności ziemi określał stan prawny nieruchomości.”. Podobna relacja zachodzi w niniejszej sprawie. Postępowania administracyjne zmierzające do wyeliminowania wadliwej decyzji administracyjnej stwierdzającej własność nieruchomości stanowiły jedyną drogę kwestionowania tego stanu prawnego. Sądy powszechne co do zasady i z bardzo ograniczoną liczbą wyjątków związane są treścią ostatecznej decyzji administracyjnej. Właściwym trybem ustalenia prawa własności był tryb administracyjny. Nie ma przy tym znaczenia, że postępowanie zakończone ostatecznie stwierdzeniem nieważności decyzji komunalizacyjnej zostało wszczęte z urzędu w trybie nadzoru. Zainicjowanie tego postępowania nastąpiło bowiem na skutek pisma uczestnika kwestionującego prawidłowość decyzji. Uczestnik brał udział w postępowaniu administracyjnym. Sam wreszcie zainicjował postępowanie zmierzające

do unieważnienia decyzji (a nie tylko stwierdzenia wydania jej z naruszeniem prawa). Uczynił to pismem z 8 lipca 2003 roku (dowód: pismo z 8.7.2003 w aktach w aktach (...)). W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, że przerwanie biegu zasiedzenia może nastąpić nie tylko wskutek wszczęcia postępowania przed sądem powszechnym, ale również przez zainicjowanie postępowania administracyjnego, jako postępowania przed „innym organem powołanym do rozpoznawania spraw” (por. postanowienie SN z dnia 28.10.2005r. II CSK 2/05, nie publik. LEX 529688, postanowienie z dnia 29.09.2004r. II CK 18/04, OSNC 2005/9/159, postanowienie z dnia 14.12.2006r. I CSK 296/06, nie publik. LEX 610065). W cytowanym wyżej postanowieniu Sąd Najwyższy przyjął, że stwierdzona w administracyjnym toku postępowania nieważność decyzji administracyjnej wywiera skutek wsteczny. W ciągu zdarzeń przed organami administracji wymieniona decyzja zamyka okres, w którym podejmowane były czynności zapoczątkowane zakwestionowanym przez uczestnika aktem administracyjnym stwierdzającym własność. Przerwę biegu zasiedzenia trzeba przy tym wiązać z datą zakwestionowania decyzji. Pogląd ten akceptuje Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie. Skoro uczestnik od 1992 roku kwestionuje przed organami administracyjnymi prawidłowość decyzji komunalizacyjnej a w 2003 roku inicjuje bezpośrednio postępowanie o stwierdzenie jej nieważności, to z tymi datami trzeba wiązać przerwę biegu przedawnienia. Niezależnie od tego czy za datę przerwania przyjąć rok 1992 czy 2003 to nawet licząc bieg zasiedzenia od chwili powstania gminy jako jednostki samorządu terytorialnego posiadającej osobny byt prawny (27 maja 1990 roku jako data wejścia w życie Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym) nie upłynął niezbędny dla zasiedzenia czas i to ani w dobrej ani w złej wierze (art. 172 k.c.). Zasiedzenie upłynęłoby zatem 27 maja 2010 lub 2020 roku. W każdym z tych przypadków doszło do przerwania biegu zasiedzenia przed 27 maja 2010 roku. Zgodnie z art. 124 § 1 k.c. po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. Z kolei zgodnie z art. 124 § 2 k.c. w razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone. Bieg zasiedzenia rozpoczął się więc na nowo najwcześniej 9 listopada 2011 roku z chwilą wydania wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w sprawie I SA/Wa 1126/11.

Nie można podzielić poglądu wnioskodawcy i Sądu Rejonowego, że przerwanie biegu zasiedzenia wymagało wytoczenia powództwa windykacyjnego, które winno zostać zawieszona ze względu na toczące się postępowanie administracyjne. Jak wskazano wyżej, możliwe jest ustalenie własności także w innym trybie niż powództwo windykacyjne. Bieg zasiedzenia przerywa zresztą czynność skuteczna. Skuteczne dochodzenie roszczenia windykacyjnego oznacza rzeczywistą szansę uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia. Nie można oczekiwać podejmowania przez strony całkowicie nieracjonalnych działań procesowych, które w żadnym wypadku nie mogą doprowadzić do zamierzonego skutku w postaci odzyskania nieruchomości, tylko z tego powodu, że kodeks cywilny przewidywał powództwo określone w art. 222 §1 k.c. W toku takiego procesu cywilnego nie mogło dojść do skutecznego zakwestionowania ostatecznej decyzji administracyjnej i to o charakterze konstytutywnym. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wyrażane było bowiem stanowisko, że ostateczna decyzja administracyjna wiąże sąd powszechny, z jedynym wyjątkiem dotyczącym decyzji tzw. bezwzględnie nieważnych z uwagi na wydanie ich przez organ oczywiście niewłaściwy, bądź bez zachowania jakiegokolwiek procedury. Jako przykłady tego orzecznictwa należy wskazać następujące orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 12 maja 1964 r., II CR 185/64, OSNC 1995, nr 3, poz. 41, wyrok z dnia 20 czerwca 1965 r., I CR 636/63, OSNC 1965, nr 7-8, poz. 116, wyrok z dnia 14 kwietnia 1964 r., I PR 88/65, OSNC 1966, nr 2, poz. 23, wyrok z dnia 30 czerwca 1970 r., I CR 195/70, OSNC 1971, nr 4, poz. 69, uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 8 lutego 1971 r., III CZP 74/70, OSNC 1971, nr 7-8, poz. 121, wyrok z dnia 10 kwietnia 1974 r., I PR 19/74, OSNC 1974, nr 12, poz. 220, wyrok z dnia 3 lutego 1976 r., II CR 732/75, OSNC 1976, nr 12, poz. 263, uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 18 listopada 1982 r., III CZP 26/82, OSNC 1983, nr 5-6, poz. 64, wyrok z dnia 10 października 1983 r., III CZP 31/83, OSNC 1984, nr 5, poz. 67, uchwała z dnia 21 października 1983 r., III CZP 48/83, OSNC 1984, nr 5, poz. 71, uchwała z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNC 1985, nr 8, poz. 108, postanowienie z 13 marca 1986 r., III CRN 14/86, OSP 1987, z. 2, poz. 30, uchwała z dnia 30 grudnia 1992 r., III CZP 157/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 84, uchwała z dnia 15 maja 1994 r., III CZP 69/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 233, postanowienie z dnia 9 listopada 1994 r., III CRN 36/94, postanowienie z dnia 7 czerwca 2000 r., III CKN 949/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 228, oraz odnośnie wskazanego wyżej wyjątku wyrok z dnia 20 czerwca 1964 r., I CR 635/63 i uchwała z dnia 18 listopada 1982 r., III CZP 26/82. Jeśli zatem w obrocie prawnym znajdowała się ostateczna decyzja



komunalizacyjna przedmiotowej nieruchomości, to wytaczanie powództwa windykacyjnego było z góry skazane na oddalenie, wobec jednoznacznego tytułu prawnego wskazującego na prawo własności Gminy. W tej sytuacji brak inicjowania takiego postępowania cywilnego jest działaniem racjonalnym. Dopóki bowiem w obrocie funkcjonowała decyzja komunalizacyjna powództwo windykacyjne nie mogło odnieść skutku. Podobne rozważania jak w przypadku możliwości wytoczenia skutecznego powództwa windykacyjnego, należy odnieść do powództw wynikających z art. 189 k.p.c. i art. 10 u.k.w.h.

Powyższe okoliczności prowadzą do odmiennej niż dokonana przez Sąd Rejonowy oceny spełnienia przesłanek zasiedzenia. Sąd Okręgowy stwierdza, że toczące się postępowania administracyjne i sądownoadministracyjne mające na celu wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji komunalizacyjnej doprowadziły do skutecznego przerwania biegu zasiedzenia. W konsekwencji nie doszło do upływu czasu niezbędnego do zasiedzenia niezależnie od tego czy przyjmować w sprawie dobrą czy złą wiarę wnioskodawcy. W konsekwencji wniosek o zasiedzenie podlegał oddaleniu a zaskarżone postanowienie zmianie na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c. Nie ma podstaw do obciążania kosztami postępowania wnioskodawcy. Sąd Okręgowy uznał bowiem, że występowanie w niniejszej sprawie po obu stronach sporu jednostek wykonujących funkcje publiczne spierających się o skutki i z naczenie wieloletniego postępowania administracyjnego nie uzasadnia obciążenia jednej z nich kosztami poniesionymi przez stronę przeciwną.

SSO Zbigniew Zgud SSO Krzysztof Lisek SSO Anna Nowak