

Sygn. akt I Ns 898/19

POSTANOWIENIE

Dnia 10 maja 2021 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia Joanna Łakomska - Grzelak

Protokolant: Justyna Umińska

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2021 roku w Zgierzu na rozprawie

sprawy z wniosku **Gminnej Spółdzielni (...) w O.**

z udziałem **M. C. (1), M. C. (2), B. J., M. N. i Skarbu Państwa – Starosty (...)**

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. ustalić, że uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygnatura akt I Ns 898/19

UZASADNIENIE

W dniu 31 października 2019 roku Gminna Spółdzielnia (...) wystąpiła do Sądu Rejonowego w Zgierzu z wnioskiem o stwierdzenie, iż z dniem 5 grudnia 2001 roku nabyła poprzez zasiedzenie własność 18/20 części nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) (dawniej 1 maja 4), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 2142 m² dla której Sąd Rejonowy w Zgierzy V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Jednocześnie wniosła o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniesiono, iż przedmiotową nieruchomość wnioskodawczyni objęła w posiadanie w miesiącu grudniu 1971 roku. Wskazano, że pozostawała ona w nieprzerwanym jego posiadaniu. Nieruchomość wykorzystywana była do prowadzenia statutowej działalności Gminnej Spółdzielni. Do roku 2000 prowadzona była działalność młynarska – przemiał zboża. Podniesiono także, iż przez cały okres posiadania ani współwłaściciele ani osoby trzecie nie kwestionowały posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię (wniosek – k. 4 – 6).

Pismem z dnia 5 grudnia 2019 roku uczestnik M. N. skierowała do Sądu Rejonowego w Zgierzu odpowiedź na wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. Podniosła, iż wnioskodawczyni nie wykazała istnienia jakiegokolwiek przesłanki uprawniającej do stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości. W treści wniosku brak jest wskazania faktów, na których opiera swój oraz brak jest wskazania dowodów na wykazanie takich faktów. Wnosząc o oddalenie w całości wniosku, uczestniczka wskazała, iż Gminna Spółdzielnia (...) w O. nigdy nie była posiadaczem samoistnym nieruchomości położonej w O. przy ul. (...). Wskazano, że o posiadaniu samoistnym nie świadczy sama tylko długotrwałość posiadania. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie, musi to być posiadanie jak właściciel. Podniesiono, że wnioskodawczyni przez cały okres posiadania nieruchomości miała świadomość, iż jej posiadanie ma charakter zależny, nie samoistny, że nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa, z którego to faktu wynikały istotne dla Spółdzielni ograniczenia. Co więcej uczestniczka podniosła, że nawet gdyby po stronie wnioskodawcy istniała świadomość samoistnego posiadania to nie minął jeszcze czas przewidziany do zasiedzenia nieruchomości (odpowiedź na wniosek – k. 38 – 40).

Pismem z dnia 5 grudnia 2019 roku uczestnicy M. C. (1), M. C. (2) oraz B. J. w odpowiedzi na wniosek wnieśli o jego oddalenie oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu uczestnicy przyznali, że wnioskodawczyni objęła w posiadanie przedmiotową nieruchomość w grudniu 1971 roku, jej posiadanie było nieprzerwane, a nieruchomość była wykorzystywana do prowadzenia statutowej działalności. Podniesiono jednak przy tym, że posiadanie nieruchomości przez Spółdzielnię od początku miało charakter posiadania zależnego, i jako takie nie może stać się podstawą zasiedzenia (odpowiedź na wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości – k. 62 – 63v.).

Pismem wniesionym w dniu 10 lutego 2020 roku pełnomocnik wnioskodawczyni sprecyzował pierwotny wniosek, wskazując, że co do zasady podtrzymuje wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, ale modyfikuje go w zakresie daty wskazując, że Spółdzielnia nabyła przez zasiedzenie własność spornej nieruchomości z dniem 1 stycznia 2003 roku. Jednocześnie wyjaśniono, iż z uwagi na obowiązywanie w okresie biegu terminu zasiedzenia szczególnych regulacji w przedmiocie nabywania przez zasiedzenie nieruchomości państwowych, w przedmiotowym postępowaniu Spółdzielnia wniosła o orzeczenie o zasiedzeniu udziałów należących do uczestników wskazanych w punktach 1-4. W dalszej części pisma wskazano, że krótko po wydaniu przez Państwo młyna Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni zaczął traktować młyn jak gdyby był jego właścicielem. Podniesiono, iż pismem z 2 marca 1972 roku Wojewódzki Związek Gminnych Spółdzielni (...) w Ł. wezwał Spółdzielnię do podania danych dotyczących przejętych młynów, zgodnie z zasadami ewidencjonowania środków majątku trwałego i obrotowego. W tym samym 1972 roku, w bliżej nieustalonej dacie, w wykonaniu przywołanego wezwania, sporządzono taki wykaz, w którym ujęto środki trwałe i nietrwałe związane z młynami w O. i w M.. W przypadku pierwszego z tych młynów w wykazie środków trwałych ujęto m.in. budynek młyna murowany. Ponieważ znalazł się on wśród innych przedmiotów, to jest rzeczy ruchomych, które były własnością Spółdzielni, jasnym jest, że Zarząd Spółdzielni przestał różnicować składniki młyna z punktu widzenia prawa własności, a wszystkie traktował już jak właściciel. Wskazano ponadto, że skoro nie sposób wskazać, kiedy dokładnie sporządzono przywołane wyżej wykazy, przyjęć należy, że stało się to do końca 1972 roku, a więc bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się z przełomem 1972 roku i 1973 roku (pismo pełnomocnika wnioskodawcy – k. 86 – 90).

Skarb Państwa pozostawił wniosek do uznania Sądu wskazując na brak interesu w udziale w niniejszym postępowaniu z uwagi na zakres żądania wyrażonego we wniosku (pismo – k. 59).

Na dalszym etapie uczestnicy postępowania podtrzymali swoje stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielami działki nr (...) położonej przy ul. (...), dla której prowadzona jest Księga Wieczysta numer (...), ujawnionym w rejestrze gruntów są Skarb Państwa w 2/20 współwłasności, M. C. (1) w 12/40 współwłasności, M. C. (2) w 3/40 współwłasności, M. N. w 9/20 współwłasności oraz B. J. w 3/40 współwłasności (okoliczność bezsporna, nadto odpis księgi wieczystej – k. 12-17).

W ewidencji gruntów jako władający ujawniona jest natomiast Gminna Spółdzielnia (...) w O. (wypis z rejestru gruntów – k. 18).

W dniu 9 września 1969 roku Wojewódzkie Zjednoczenie Przedsiębiorstw Państwowego (...) w Ł. wydało zaświadczenie, w którym stwierdzono, iż Młyn (...), J. S., Ł. M. i S. Z. położony w O. przy ul. (...) przeszedł na własność Państwa, orzeczeniem Przewodniczącego Komitetu Drobnej Wytwórczości z dnia 7 października 1963 roku. Zaświadczone również, iż wraz z przedsiębiorstwem na własność Państwa przejść miała także nieruchomość o powierzchni 2252 m² (okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia zaświadczenia – k. 223)

W dacie przekazania młyn oznaczony był jako młyn miejski (zeznania D. S. (01:01:33 – 01:11:52) – 237 – 238).

Decyzją (...)GT.1-62/27/71 z dnia 4 grudnia 1971 roku Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Powiatowej Rady Narodowej w Ł. orzekł o przekazaniu nieodpłatnie w użytkowanie i administrację na czas nieokreślony Gminnej Spółdzielni (...) w Ł. z siedzibą w O. nieruchomość zabudowaną

o powierzchni 2252m² położoną w O. przy ul. (...) wykazaną na planie geodezyjnym zaewidencjonowanym za numerem 211/62 w dniu 27 września 1962 roku jako działki (...) zapisane w KW (...), wraz z działką przekazano wszystkie składniki majątkowe, środki trwałe i przedmioty nietrwałe (okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia decyzji (...)GT.1-62/27/71 – k. 43, k. 65).

W marcu 1972 roku Spółdzielnia zobowiązana została do sporządzenia według wzoru ewidencji składników majątku trwałego i obrotowego przejętych przez spółdzielnię. Sporządzony wykaz obejmował między innymi budynek młyna z wyposażeniem i ogrodzeniem posesji (potwierdzone kopie: pisma – k. 92, wykazu – k. 92v-98).

W 1975 roku prowadzony był remont kapitalny budynku na przedmiotowej nieruchomości i Urząd Miejski w O. zwracał się do Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w O. o uzupełnienie zakresu remontu o pobudowanie nowych budynków gospodarczych w miejsce starych komórek (potwierdzona kopia pisma – k. 108).

W ewidencjach pozabilansowych obcych środków trwałych /wynajmowanych i dzierżawionych/ w okresie od 1 stycznia 1977 roku do 11 grudnia 1984 roku nie ujęto przedmiotowego młyna (potwierdzona kopia ewidencji – k. 99 -104).

W 1997 i 1999 roku kierownik administracyjno – techniczny Spółdzielni ujął młyn w wykazie budynków wnioskodawczynie usytuowanych na terenie miasta O. (kopie wykazów – k. 105-107).

Zgodnie z uchwałą nr 2 z dnia 9 czerwca 1973 roku wnioskodawczynie zmieniła swoją dotychczasową nazwę z Gminnej Spółdzielni (...) w Ł. z siedzibą w O. na Gminną Spółdzielnię (...) w O.. Zmiana nazwy zatwierdzona została przez Sąd Powiatowy dla Miasta Ł. w Ł. postanowieniem z dnia 27 lipca 1973 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze S 421/73 (kopia uchwały – k. 244, kopia postanowienia – k. 247).

Spadkobiercy poprzednich właścicieli młyna za wyjątkiem S. Z. podjęli próbę odzyskania nieruchomości niezwłocznie po zmianie ustroju w 1989 roku, co skutkowało działaniami mającymi prowadzić do ustalenia tytułu własności obiektu, jego faktycznego użytkownika, podstaw przejęcia mienia, poczynienia nakładów i stanowiska użytkownika co do zwrotu obiektu (korespondencja – k. 224-225, 227-240).

Pismem z dnia 10 stycznia 1991 roku w sprawie wniosku M. C. (1) o zwrot młyna prezes zarządu wnioskodawczynie poinformował urząd Wojewódzki w Ł., iż Gminna Spółdzielnia (...) w O. młyn traktuje jako swoją własność na podstawie decyzji z 4 grudnia 1971 roku (potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia pisma – k. 117).

Pismem z dnia 25 marca 1991 roku, stanowiącym uzupełnienie pisma z 10 stycznia 1991 roku i jego wyjaśnienie, wnioskodawczynie poinformowała urząd Wojewódzki w Ł., iż użytkownikiem młyna jest Gminna Spółdzielnia (...) w O. na podstawie decyzji (...)GT.1-62/27/71 z dnia 4 grudnia 1971 roku, która oszacowała swoje nakłady na 167 mln złotych. Jednocześnie wskazano, iż spółdzielnia jest skłonna wypłacić odszkodowanie właścicielom młyna lub następcom prawnym (potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia pisma – k. 226).

Kolejnym pismem datowanym na dzień 3 listopada 1992 roku Ministerstwo Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej zwróciło się o podanie stanowiska ówczesnego użytkownika co do ewentualnych roszczeń o odszkodowanie w przypadku zwrotu obiektu spadkobiercom dawnych właścicieli (potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia pisma – k. 227).

Młyn rozliczany był przez księgowość Spółdzielni podobnie jak inne magazyny. Pracownicy zatrudniani byli bezpośrednio przez Spółdzielnię i ona płaciła podatki. Do Skarbu Państwa odprowadzany był wyłącznie podatek. W budynku młyna przeprowadzane były remonty, o których decydowały władze Spółdzielni, w szczególności prezes zarządu. Decyzje co do mniejszych napraw podejmował kierownik młyna. Nikogo o zgodę wnioskodawczyni nie pytała i nikt poza Spółdzielnią nie finansował prac. W czasie funkcjonowania młyna przeprowadzono m.in. remont silników mechanizmu, wymieniane były okna, drzwi, podłogi oraz rampa zewnętrzna. Przeprowadzono również generalny remont dachu z wymianą pokrycia oraz rynien. Co roku odbywało się malowanie ścian, co też było związane z wymogami sanitarnymi na terenie młyna. Doprowadzona została także woda i urządzona łazienka. Na terenie młyna funkcjonował sklep, zaś wcześniej pomieszczenie to zajmowane było przez (...), który magazynował tam wyposażenie obozowe. Młyn przestał funkcjonować w 2000 roku z uwagi na zalecenia Straży Pożarnej i brak możliwości sfinansowania przez spółdzielnię remontu niezbędnego do dalszego funkcjonowania młyna. Po zamknięciu młyna, część pomieszczeń była wynajmowana. Część wyposażenia młyna została wówczas zełomowana, zaś pozostała część odsprzedana. Pracownicy młyna traktowali go jak własność Spółdzielni bo ona płaciła podatki i finansowała remonty. Nie zapoznawali się z dokumentami dotyczącymi własności, niezależnie od pełnionych w Spółdzielni funkcji (zeznania T. S. (00:13:15 – 00:22:56) – k. 204v. – 205; zeznania G. Ł. (00:27:09 – 00:42:53) – k. 205, 205v.; zeznania J. B. (1) (00:43:00 – 01:02:10) – k. 205v. – 206v.; zeznania J. B. (2) (01:02:19 – 01:09:26) – k. 206v.; zeznania J. O. (01:09:34 – 01:19:50) – k. 206v. – 207; zeznania J. F. (01:20:02 – 01:29:50) – k. 207 - 207v.; zeznania przedstawicielki wnioskodawczyni C. G. (00:08:42 – 00:56:08) – k. 234 – 236))

Wnioskodawczyni od 1977 roku wzywała (...) do usunięcia sprzętu turystycznego z pomieszczeń młyna, a w 1983 roku zwróciła się do Naczelnika Miasta O. o przekwaterowanie sprzętu, wskazując na potrzebę zwiększenia produkcji i magazynowania zapasów (potwierdzone kopie pism - k. 114-116).

Rada Nadzorcza Gminnej Spółdzielni (...) w dniu 7 sierpnia 2000 roku podjęła Uchwałę nr 8, zgodnie z którą to zatwierdzono zmianę do Struktury organizacyjnej Spółdzielni polegającą na wykreśleniu zlikwidowanych placówek, w tym m.in. młyna (kopia uchwały – k. 19).

W dniu 29 lutego 2000 roku Gminna Spółdzielnia (...)

w O. zawarła z T. J. umowę dzierżawy gruntu o powierzchni 18m² znajdującego się przy młynie na posesji przy ul. (...) w O., na którym znajduje się garaż konstrukcji blaszanej będący własnością dzierżawcy. Natomiast w dniu 13 kwietnia 2001 roku wnioskodawczyni zawarła z przedsiębiorstwem Skup i (...) umowę dzierżawy lokalu o powierzchni 24m² położonego w O. przy ul. (...). W umowie wskazano, że wnioskodawczyni jest posiadaczem wyżej wskazanej nieruchomości. Kolejna umowa dzierżawy zawarta została w dniu 1 czerwca 2010 roku między wnioskodawczynią w A. C., gdzie wskazano jednak, iż wnioskodawczyni jest właścicielem nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) oznaczonej jako działka (...). Spółdzielnia nie przywiązywała wagi do oznaczenia charakteru swojego władztwa nad nieruchomością bowiem nie miał on znaczenia dla bieżącego zarządzania nieruchomością, a treść umowy dzierżawy zależała od tego, który z prawników ją formułował (potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie umów dzierżawy – k. 118 – 119, k. 120 – 121, k. 122, 123v., zeznania przedstawiciela wnioskodawczyni D. S. (00:56:08 – 01:18:17) – k. 236 – 238).

W dniu 2 marca 2015 roku Gminna Spółdzielnia (...)

w O. zawarła z A. S. umowę najmu pomieszczenia w budynku dawnego młyna przekształconego w lokal użytkowy. W umowie wnioskodawczyni oświadczyła, iż jest posiadaczem obiektu położonego w O. przy ul. (...) (budynek młyna) oraz użytkownikiem działek gruntu, na której znajduje się budynek (potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia umowy najmu – k. 197 – 199v.).

Spółdzielnia prawo do samodzielnej działalności na terenie przedmiotowej nieruchomości opierała na decyzji z 1971 roku, z której wynikało, iż wnioskodawczyni otrzymała je w bezpłatne użytkowanie. Ponieważ była bezterminowa i nie miała żadnych ograniczeń co do użytkowania nieruchomości w ocenie władz Spółdzielni pozwalała na traktowanie

nieruchomości jak własnej. Głównym działem Spółdzielni była produkcja mąki i obsługa rolników, w związku z czym podejmowane były decyzje remontowe co do budynku. Reprezentacja statutowa Spółdzielni była dwuosobowa. Po 1990 roku nie były czynione jakiegokolwiek ustalenia co do nieruchomości z nowymi władzami. Spółdzielnia akceptowała Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości i z tego wynikał brak działań Spółdzielni w tym zakresie (zeznania przedstawicielki wnioskodawczyni C. G. (00:08:42 – 00:56:08) – k. 234 – 236, zeznania przedstawiciela wnioskodawczyni D. S. (00:56:08 – 01:18:17) – k. 236 – 238).

W latach 2008 – 2019 Gminna Spółdzielnia (...) złożyła deklaracje podatkowe, w których zgłoszona do opodatkowania była cała powierzchnia działki nr (...) położonej w O. obręb 5 przy ul. (...) oraz znajdujące się na niej ogrodzenie (kopia pisma Burmistrza Miasta O. – k. 20).

Decyzją (...) z dnia 18 grudnia 2013 roku Minister Gospodarki stwierdził nieważność orzeczenia Przewodniczącego Komitetu Drobnej Wytwórczości z dnia 7 października 1963 roku znak: 0A2-UM-9-54, w sprawie stwierdzenia przejścia na własność Państwa przedsiębiorstwa: Młyn (...), J. S., Ł. M. i S. Z., O. ul. (...), w zakresie udziałów M. Ł. – 9/20 części oraz S. i M. J. – 9/20 części. W uzasadnieniu podniesiono m.in. że postępowanie wyjaśniające w przedmiotowej sprawie wykazało, że wraz z przedsiębiorstwem została znacjonalizowana nieruchomość o powierzchni 2252 m² położona w O., ul. (...), stanowiąca własność Skarbu Państwa w użytkowaniu Gminnej Spółdzielni (...) w O. (potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia decyzji (...) – k. 45 – 51, k. 66 - 69).

Decyzją z dnia 15 maja 2019 roku Minister Inwestycji i (...) po rozpatrzeniu odwołania M. N. od decyzji Wojewody Ł. z dnia 13 marca 2018 roku, znak GN-II. (...)9.2016.PJ odmawiającej stwierdzenia nieważności decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Ł. z dnia 4 grudnia 1971 roku, znak (...)1-62/27/7, przekazującej w nieodpłatne użytkowanie i administrację Gminnej Spółdzielni (...) w L. z siedzibą w O. na czas nieokreślony zabudowaną nieruchomość położoną w O. przy ul. (...) o powierzchni 2252m² – uchylili w całości wyżej wskazaną decyzję Wojewody (...) z dnia 13 marca 2018 roku i stwierdził nieważność decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Ł. z dnia 4 grudnia 1971 roku, znak (...)1-62/27/7 w zakresie udziałów M. Ł. – 9/20 części oraz S. i M. J. – 9/20 części (potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia decyzji – k. 52 – 57, k.70 - 80).

W procesie z powództwa byłej najemczynie przeciwko Spółdzielni twierdziła ona jako pozwana, iż nigdy nie wskazywała powodce, iż jest właścicielką wynajmowanej nieruchomości, a dla skuteczności umowy najmu wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy (okoliczność bezsporna, nadto k. 134-137 i k. 261-262 załączonych akt XII GC 980/17).

Pismem z dnia 20 listopada 2019 roku Gminna Spółdzielnia (...) w O. skierowała do B. J., M. N., M. C. (1) oraz M. C. (2) pismo wraz z propozycją pozasądowego rozwiązania sporu. Wskazano, iż w odpowiedzi na wezwanie do wydania przedmiotowej nieruchomości wyraża wolę podjęcia próby polubownego rozwiązania powstałego sporu proponując wydanie nieruchomości do 31 grudnia 2019 roku i rezygnację z roszczenia o jej zasiedzenie w zamian za rezygnację z roszczeń finansowych przez uczestników. Podniesiono także, iż właściwym adresatem roszczenia o zapłatę z tytułu użytkowania nieruchomości i zwrotu pobranych czynszów powinien być wyłącznie Skarb Państwa. Zarząd Spółdzielni wskazała, że działała ona przez lata w uzasadnionym okolicznościami zaufaniu do treści wydanym w sprawie władczych aktów administracyjnych i nie odpowiada za szkodę (potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia propozycji pozasądowego rozwiązania sporu – k. 82 – 83)

Właściciele nieruchomości kierowali roszczenia przeciwko Spółdzielni bowiem ona ją użytkowała, a chcieli faktycznie odzyskać nieruchomość. Nie kierowali do Skarbu Państwa ani roszczeń o zapłatę, ani o wydanie nieruchomości (zeznania uczestniczki B. J. – nagranie i k. 238-240).

Stan faktyczny ustalony w sprawie jest w istocie bezsporny, a jedynie wnioskodawczyni i uczestnicy wywodzą z podanych okoliczności odmienne skutki w sferze prawnej. Złożone i powołane dokumenty i ich kopie nie były

kwestionowane. Uczestnicy nie dysponują wiedzą co do sposobu użytkowania nieruchomości przez wnioskodawczynię i ewentualnych ustaleniach i rozliczeniach ze Skarbem Państwa.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia własności rzeczy przez upływ czasu.

Dla przyjęcia, iż skutek w postaci zasiedzenia nastąpił, koniecznym jest stwierdzenie ziszczenia się dwóch kumulatywnych przesłanek, a mianowicie posiadania oraz upływu przewidzianego w ustawie terminu. Przy czym posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć samoistny oraz nieprzerwany charakter.

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest zaś ten, kto włada nią jak właściciel (art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c.). „Posiadanie samoistne” rozumiane jest jako stan faktyczny składający się z dwóch występujących łącznie elementów: faktu władania rzeczą (corpus)

i woli wykonywania tego władztwa dla siebie (animus rem sibi habendi). Pierwszy z tych elementów występuje, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej

na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje

do rzeczy określone prawo. Nie jest przy tym wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczająca jest bowiem sama możliwość korzystania z rzeczy. O możliwości korzystania

z rzeczy można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet rzecz zniszczyć. Zakres potencjalnego korzystania z rzeczy jest najszerszy przy posiadaniu samoistnym, odpowiada ono wówczas treści prawa własności.

Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako własną. Przy czym,

jak podniósł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 28 kwietnia 1999 roku wydanego w sprawie o sygn. akt I KKN 430/98, OSNC 1999/11/98, jest oczywiste,

i pozostaje poza wszelką dyskusją, że podłożem zasiedzenia – instytucji prawa rzeczowego polegającej na usuwaniu długotrwałej niezgodności między stanem posiadania

a rzeczywistym stanem prawnym – jest taki stan faktyczny, który nie opiera się na prawie własności. Istotnym elementem tego stanu musi być natomiast posiadanie określane mianem „posiadania samoistnego”, polegające na faktycznym władaniu rzeczą „jak właściciel”. Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza, który – co jasne – właścicielem

nie jest, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny

od woli innej osoby stan władztwa. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela.

W świetle treści księgi wieczystej oczywistym jest, że wnioskodawczyni nie jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości. Nigdy też nią nie była.

Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z dnia

14 lipca 1961 roku (Dz.U. Nr 22, poz. 159) Rada Ministrów określić miała w drodze rozporządzenia zasady i tryb przekazywania terenów państwowych w użytkowanie jednostkom państwowym i organizacjom społecznym, zasady i tryb wydawania decyzji o wygaśnięciu prawa użytkowania oraz zasady rozliczania się z jednostkami państwowymi i organizacjami społecznymi w razie wygaśnięcia użytkowania i w razie potrzeby zapewnienia im użytkowania innego terenu państwowego. Na podstawie wyżej wskazanego przepisu wydane zostało Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2 lipca 1971 r. w sprawie zasad i trybu przekazywania organizacjom spółdzielczym młynów gospodarczych. Zgodnie z § 1 wyżej wskazanego rozporządzenia młyny gospodarcze, kaszarnie i śrutowniki stanowiące własność Państwa

i pozostające w zarządzie jednostek państwowych, zwane dalej "obiektami", przekazywane miały być organizacjom spółdzielczym w trybie i na zasadach określonych w tymże rozporządzeniu. Niemniej jednak zgodnie z § 3 ust. 1

rozporządzenia przekazywanie obiektów położonych na obszarze miast i osiedli następowało w trybie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 maja 1962 r. w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 3, poz. 19) ze zmianami wynikającymi z wyżej wskazanego rozporządzenia. Wskazane rozporządzenie nie przewidywało przekazania terenu państwowego na własność organizacji społecznych, a jedynie organizacje spółdzielcze zwolnione zostały z opłat rocznych za użytkowanie zgodnie z § 4 rozporządzenia z 1971 roku.

Spółdzielnia była zatem użytkowniczką przedmiotowej nieruchomości, a użytkowanie miało charakter nieodpłatny, co tłumaczy uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa jedynie podatku od nieruchomości.

Stosownie do przepisu 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. Wskazane terminy zostały wprowadzone do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku (Dz. U. nr 55 poz. 321) z dniem 1 października 1990 roku. Poprzednio były one krótsze i wynosiły odpowiednio dziesięć i dwadzieścia lat. Zgodnie z brzmieniem art. 9 ustawy nowelizującej, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. przed dniem 1 października 1990 roku), stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie.

W myśl art. 339 k.c., domniemywa się, że kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Jest to domniemanie prawne usuwalne, ma zatem zastosowanie w sprawie, w której istotną przesłanką rozstrzygnięcia jest posiadanie samoistne, o tyle tylko, o ile co innego nie wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Złożone do akt niniejszej sprawy dokumenty, nie pozostawiają wątpliwości, iż wnioskująca Spółdzielnia jest tym samym podmiotem co Spółdzielnia wskazana w decyzji z 4 grudnia 1971 roku, a jedynie doszło do zmiany nazwy. Tym samym wnioskodawczyni weszła w posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem na podstawie tej decyzji jako jej użytkownik, a zatem posiadacz zależny. Nie można jej zatem uznać za posiadacza korzystającego z domniemanego samoistności posiadania, co skutkuje koniecznością udowodnienia, że podejmowane przez lata czynności faktyczne i decyzje miały charakter właścicielski. Jak wskazano wyżej użytkowanie to miało charakter nieodpłatny.

W polskim prawie cywilnym nie ma przeszkód aby posiadanie zależne przekształciło się w posiadanie samoistne, ale wymaga to jednoznacznego zmanifestowania na zewnątrz zmiany tytułu posiadania.

Większość czynności podejmowanych przez posiadacza samoistnego może się pokrywać z czynnościami podmiotu, który jest jedynie posiadaczem zależnym. To że wnioskodawczyni zawierała umowy dzierżawy, przeprowadzała remonty, nawet kapitalne, płaciła podatki nie wystarczało do uznania jej za posiadacza samoistnego, ponieważ takie czynności prawne i działania mogą być podejmowane również przez podmiot władający nieruchomością w granicach użytkowania lub innego prawa, z którym łączy się tylko władztwo o charakterze posiadania zależnego. Zwrócić tu należy uwagę na przepis art. 5 ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U z 1969 roku nr 22 poz. 159 z późn. zm.), zgodnie z którym użytkowanie terenu państwowego przez jednostkę państwową lub organizację społeczną uprawnia do korzystania z terenu z wyłączeniem innych osób. Wnioskodawczyni była organizacją społeczną w rozumieniu ustawy (art. 3 ust 2), a zatem jej władztwo z mocy ustawy wyłączało władztwo innych podmiotów.

Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie V CSK 531/14, opubl. W OSNC zb.dod. (...) choć w świetle art. 336 k.c. o posiadaniu samoistnym decyduje wyłącznie faktyczne władanie rzeczą w zamiarze posiadania jak właściciel, to ustalenie charakteru władztwa: czy stanowi ono posiadanie samoistne (konieczne do zasiedzenia), czy też nie, może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy we władanie. Jak doskonale wskazuje przykład tegoż Sądu bez wiedzy o podstawach wejścia w posiadanie rzeczy nie da się stwierdzić czy pole orze właściciel, dzierżawca, pracownik czy osoba posiadająca to pole bez jakiegokolwiek tytułu w zamiarze władania dla siebie jak właściciel. Tak samo nie da się odróżnić charakteru władztwa Spółdzielni nad przedmiotową nieruchomością z okresu kiedy niewątpliwie była ona posiadaczem zależnym od późniejszego, mającego według jej

twierdzeń charakter właścicielskiego. Ani prowadzenie produkcji mąki i utrzymywanie w tym celu nieruchomości, a nawet jej remontowanie, ani opłacanie podatków, ani podejmowanie decyzji o bieżącym przeznaczeniu pomieszczeń nie świadczą o właścicielskim posiadaniu młyna i posesji, na której jest posadowiony. Wszystkie czynności mieściły się w granicach wykonywania uprawnień użytkownika przekazanego terenu państwowego.

Podobnie w postanowieniu z dnia 28 października 2020 r., w sprawie IV CSK 329/20 Sąd Najwyższy stwierdził, iż wiedza samoistnego posiadacza w złej wierze o osobie właściciela nie pozbawia posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika że posiadacz rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od innej osoby władania rzeczą. Ustalenie natomiast czy posiadanie ma charakter samoistny, może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy w posiadanie. Zmiana tytułu posiadania nie może się natomiast ograniczyć tylko do sfery wewnętrznych przeżyć posiadacza, lecz musi być jednoznacznie zmanifestowana na zewnątrz.

Jak już wskazano wyżej podstawa objęcia nieruchomości w posiadanie przez Spółdzielnię determinuje ocenę jej posiadania jako zależne, a bezterminowy charakter użytkowania praktycznie wyklucza cały okres posiadania Spółdzielni jako użytkownika z okresu wskazywanego jako ten, w którym biegł termin zasiedzenia. W świetle art. 336 k.c. cech posiadania samoistnego nie ma władztwo nad nieruchomością wykonywane w zakresie treści innego prawa niż prawo własności, choćby było wykonywane przez posiadacza z zamiarem władania prawem dla siebie. Posiadacz zależny włada rzeczą w zakresie takiego innego prawa niż własność, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie III CZP 8/14, opubl. w OSNC 2015 nr 1, poz. 6, str. 42).

Zmiana charakteru posiadania z zależnego na samoistne, jak wskazano wyżej, wymagała zatem uchwytnego przejawu wskazującej na to woli wnioskodawczyni w relacjach, najpierw ze Skarbem Państwa, a następnie z współwłaścicielami nieruchomości.

W ocenie Sądu zebrany materiał dowodowy nie pozwala na uznanie, że Spółdzielnia kiedykolwiek miała wolę władania nieruchomością z młynem jak właścicielka, a tym bardziej by ją uzewnętrzniła w sposób wskazujący na zmianę charakteru jej posiadania. Nie można zgodzić się z wnioskodawczynią, iż wskazanie młyna w ewidencji środków trwałych Spółdzielni w 1972 roku i brak młyna w późniejszej ewidencji obcych środków trwałych były wyrazem traktowania nieruchomości jako własnej. Przeciwnie z pisma z marca 1972 roku jednoznacznie wynika, że ewidencja środków trwałych stanowiła wypełnienie obowiązków zaewidencjonowania mienia przekazanego na podstawie decyzji z 4 grudnia 1971 roku, a zatem mienia powierzonego Spółdzielni jako użytkownicze. Mienie to nie było objęte ani umową najmu, ani dzierżawy, a zatem brak było podstaw do ujęcia go w wykazach środków wynajmowanych i dzierżawionych nazwanych obcymi. Wskazywany jako przejaw właścicielskiego władztwa remont kapitalny młyna również nie dowodzi samoistności posiadania Spółdzielni, zwłaszcza, że decyzje w tym zakresie podejmował Urząd Miejski w O. działający wówczas jako organ administracji publicznej reprezentujący Skarb Państwa, o czym świadczy pismo z k. 108.

Jak stwierdził Prezes Zarządu Spółdzielni nie miało dlań znaczenia czy wykonuje władztwo nad nieruchomością jako użytkownik na podstawie decyzji z 4 grudnia 1971 roku czy jako właściciel bowiem zakres władania wynikający z decyzji nie doznawał praktycznie jakichkolwiek ograniczeń i nie utrudniał bieżącej działalności Spółdzielni na tej nieruchomości. Od początku Spółdzielnia wykonywała wprawdzie wszelkie czynności dotyczące nieruchomości samodzielnie i bez konsultacji ze Skarbem Państwa podejmowała decyzje, ale czyniła to nie dlatego, że przeciwstawiała swoje prawa Państwu ujawnionemu wówczas jako właściciel, ale w oparciu o uprawnienie wynikające ze wskazanej decyzji. Przy tak ukształtowanym zakresie użytkowania oczywistym jest, że pracownicy mogli być przekonani, iż młyn jest własnością Spółdzielni, zwłaszcza, że nawet członkowie jej zarządu nie zainteresowali się tytułem prawnym Spółdzielni do użytkowanej nieruchomości. Wbrew aktualnemu stanowisku wnioskodawczyni nie uległo to zmianie co najmniej do dnia podjęcia decyzji o złożeniu wniosku w niniejszej sprawie. Wskazywane jako przejaw samoistności posiadania pismo z 10 stycznia 1991 roku musi zostać ocenione w powiązaniu z innymi dokumentami z uwzględnieniem kontekstu jego sporządzenia w odpowiedzi na wystąpienie Urzędu Wojewódzkiego w L. w sprawie

roszczeń M. C. (1). Po pierwsze pismo to zostało podpisane jedynie przez prezesa zarządu, a zatem nie jest wyrazem woli Spółdzielni działającej wszak przez swoje organy, co wymagało dwuosobowej reprezentacji. Po drugie z pisma wynika, że traktowanie młyna jak własnego znajdowało oparcie w decyzji z 4 grudnia 1971 roku i nieprawidłowej interpretacji jej skutków w sferze własności. Po trzecie w kolejnym piśmie z 25 marca 1991 roku stanowiącym uzupełnienie braków pisma z 10 stycznia 1991 roku, Spółdzielnia, prawidłowo już reprezentowana, wyjaśniła, że jest użytkownikiem młyna. Pomimo otrzymywania do wiadomości odpisów pism w toku późniejszych postępowań administracyjnych w przedmiocie nieważności decyzji skutkujących uznaniem za właściciela nieruchomości Skarbu Państwa Spółdzielnia nie wywodziła, iż nabyła własność przez zasiedzenie i nie domagała się statusu strony postępowania.

Co więcej z zeznań przedstawicieli wnioskodawczyni jednoznacznie wynika, że przyczyną zgłoszenia wniosku o zasiedzenie jest zgłoszenie przez uczestników roszczeń odszkodowawczych, a jak długo właścicielem był Skarb Państwa jego prawa były przez Spółdzielnię akceptowane. O braku woli posiadania nieruchomości dla siebie przez wszystkie lata jej posiadania świadczy również objęcie wnioskiem jedynie udziałów tych współwłaścicieli, którzy zgłosili roszczenia, a nie Skarbu Państwa, choć wiedzę o utracie przymiotu właściciel przez ten podmiot Spółdzielnia uzyskała znacznie później niż rzekomo miałyby uzewnętrznić swoją wolę władania nieruchomością jak właściciel. Trudno przyjąć by posiadacz nie dysponujący jakimkolwiek udziałem we współwłasności nieruchomości obejmował wolą władania jak właściciel idealny udział w nieruchomości, a nie jej całość, ewentualnie fizycznie wydzieloną część. Oczywiście Spółdzielnia miała prawo ograniczyć wniosek do udziału w prawie własności, jednak nie wskazała ona jakiegokolwiek argumentu przemawiającego za takim ukształtowaniem żądania w kontekście samoistności posiadania nieruchomości.

Wobec braku przesłanki w postaci samoistności posiadania długotrwałość władztwa Spółdzielni nad sporną nieruchomością traci jakiegokolwiek znaczenie dla możliwości stwierdzenia zasiedzenia. Jak słusznie zauważyli uczestnicy nawet najdłuższe posiadanie zależne do zasiedzenia nie prowadzi, a zatem wniosek podlegał oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym i na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalił, że uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Zarządzenie: doręczyć odpis postanowienia z uzasadnieniem pełnomocnikowi wnioskodawczyni .