

Sygn. akt I Ca 158/17

POSTANOWIENIE

Dnia 12 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO – Tomasz Deptuła

Sędziowie: SO Małgorzata Mikos – Bednarz

SR del. do SO Artur Kowalski – spr.

Protokolant: Justyna Zaorska

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2017 r. w Ostrołęce

na rozprawie

sprawy z wniosku M. W. i J. W.

z udziałem Skarbu Państwa - Starosty (...), Banku Spółdzielczego w O. i (...) Spółka z o.o z siedzibą w O.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika (...) Spółka z o.o. z siedzibą w O. od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 8 lutego 2017 r., sygn. akt I Ns 481/15

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1 w ten sposób, że wniosek oddalić;

II. stwierdzić, że wnioskodawcy i uczestnik postępowania ponoszą koszty postępowania apelacyjnego każdy we własnym zakresie.

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 19 lipca 2013 roku J. i M. małż. W. wystąpili do Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej o stwierdzenie, iż nabyli z dniem 1 października 2005 roku przez zasiedzenie do majątku wspólnego własności części nieruchomości o powierzchni około 650 metrów kwadratowych, to jest pasa z działki oznaczonej w ewidencji gruntów pod numerem (...) położonej w O. przy ulicy (...).

Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) w O. podniósł, że na podstawie księgi wieczystej numer (...) jest właścicielem działki (...), która pozostaje w użytkowaniu wieczystym (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., która to spółka z tego tytułu wnosi opłaty roczne na rzecz Skarbu Państwa. Spółka ta w 2003 roku nabyła prawo użytkowania wieczystego między innymi tej działki od Centrum (...) S.A. z siedzibą w W. i stan taki trwa do dnia dzisiejszego.

Uczestnik postępowania - użytkownik wieczysty, S. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. w odpowiedzi na wniosek domagał się jego oddalenia, podnosząc, że wnioskodawcy nie spełnili ustawowego wymogu udowodnienia faktów z których wywodzą skutki prawne. Kwestionował fakt, aby wnioskodawcy mogli doliczyć do swojego okresu posiadania okres zasiadywania przez inny podmiot, podnosząc, że tenże podmiot mógł zasiedzieć

grunt. Brak wskazania w uzasadnieniu wniosku czasokresu oraz zasad zaliczenia do swojego okresu posiadania lub okresów posiadania poprzedników winien skutkować oddaleniem wniosku.

Uczestnik Bank Spółdzielczy w O. przyłączył się do stanowiska wnioskodawców małż. J. i M. W..

Postanowieniem z dnia 09 lutego 2017 r. Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej – po ponownym rozpoznaniu sprawy uchylonej postanowieniem Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 13 maja 2015 r. sygn. I Ca 66/15 - stwierdził, że J. i M. małż. W. nabyli na własność na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 roku działkę gruntu o numerze (...), o powierzchni 0,0540 ha położoną w O., przedstawioną na mapie biegłego geodety T. Ł., zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w O. w dniu 10 lutego 2016 roku, za numerem (...), na którą to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej księga wieczysta numer (...) oraz ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty wywołane jego udziałem w sprawie.

Z pisemnego uzasadnienia powyższego postanowienia wynikało, że opierało się ono na następujących, najważniejszych podstawach faktycznych i prawnych.

Celem wyjaśnienia pochodzenia obszaru objętego przedmiotowym wnioskiem Sąd uznał za konieczne przedstawienie jego przekształceń na przestrzeni prawie całego wieku. Pas gruntu będący przedmiotem niniejszego postępowania pochodzi z majątku rodziny B.. Przed wojną, aktem notarialnym, numer repertorium (...), zawartym przed notariuszem L. G. w dniu 17 listopada 1931 roku A. B. sprzedał Bankowi (...), Spółdzielni z ograniczoną odpowiedzialnością w O. działki oznaczone na planie numerami (...),(...) (...) o powierzchni 39,7954 ha. Pierwotna powierzchnia działki (...) wynosiła 24,4006 ha. Bank (...) w okresie przedwojennym podzielił tę ostatnią działkę na 15 części, w tym na działkę (...) o powierzchni 12,1381 ha. Z tej właśnie działki pochodzi przedmiot zasiedzenia. W dniu 17 listopada 1959 roku, na mocy postanowienia Sądu Powiatowego w O. odłączono z parceli numer (...), objętej księgą hipoteczną nr (...) niezabudowaną działkę (...), o powierzchni 12,1381 ha. Dla tej działki założono księgę wieczystą o numerze (...). Tę działkę następnie podzielono na 4 działki: (...) o powierzchni 2,0562 ha, (...) o powierzchni 1,9202 ha, (...) o powierzchni 1,8858 ha i (...) o powierzchni 6,2759 ha. Ta ostatnia działka ulega kolejnemu podziałowi na działkę (...) o powierzchni 5,92 ha i (...) o powierzchni 0,34 ha. W dziale II powyższej księgi jako właściciel tych czterech, nowo podzielonych działek została ujawniona Kasa Spółdzielcza w O.. Następnie spośród tych czterech wyodrębnionych działek, dwie działki (...) (...) zmieniły w 1959 roku właścicieli i zostały odłączone do nowych ksiąg (...) i (...). Również działka (...) (...) w 1960 roku zmieniła właściciela i została wykreślona z tej księgi. W związku z powyższym w Księdze wieczystej numer (...), prowadzonej dla podmiotu Kasa Spółdzielcza w O. pozostała własność działki (...) -c o powierzchni 1,8858 ha i (...) o powierzchni 5,9268 ha, łącznie 7,8126ha. Po założeniu ewidencji gruntów i opracowaniu mapy zasadniczej miasta następuje kolejna zmiana numeracji działek, tak, że zachodniej części działki (...), mającej urzędową księgę wieczystą numer (...), o powierzchni 3,3752 ha został nadany numer (...), zaś działka (...) -c o powierzchni 1,8858ha, otrzymała numer (...). Ta ostatnia została podzielona na część wschodnią o numerze (...) (aktualnie (...)) o powierzchni 0,9702 ha i zachodnią (...) (aktualnie (...)), o powierzchni 0,9154 ha. Działka (...) o powierzchni 3,3752 ha w wyniku tzw. aktów nacjonalizacyjnych w tym dekretu z 25 października 1948 roku o reformie bankowej przeszła na własność Skarbu Państwa. Konsekwencją między innymi tych przepisów stanowiła decyzja Naczelnika Powiatu O. z dnia 16 maja 1975 roku (...), którą postanowiono orzec o wygaśnięciu użytkowania przez Bank (...) działki (...) o powierzchni 3,3752 ha. Taki też akt nacjonalizacyjny dotyczył zdaniem Sądu działki (...) o powierzchni 0,9702 ha, stanowiącej obecnie działkę (...), chociaż formalnie nie wydano w tym zakresie decyzji, tak jak to miało miejsce w przypadku działki (...). Na działkę (...) i na działkę (...), czyli na obecne (...) i (...) Skarb Państwa w dniu 18 czerwca 1976 roku założył księgę wieczystą numer (...). W dziale II tej księgi ujawnił się jako właściciel tych działek. Tytuł własności wywiódł na podstawie wyżej opisaną decyzji o wygaśnięciu użytkowania Banku (...) z 16 maja 1975 roku, chociaż decyzja o wygaśnięciu użytkowania, jak wskazują dokumenty zawarte w opisanych księgach wieczystych, nie dotyczyła działki (...). Takie też jednoznaczne wnioski zawierała opinia biegłego T. Ł., obrazująca historyczne przekształcenia i stan prawny nieruchomości nabytej przez Bank (...) od rodziny B.. Następnie Decyzją Naczelnika Miasta O. z 25 lutego 1981 (...) działkę (...) (...) o powierzchni 0,9702 ha przekazano również w zarząd i użytkowanie (...). Decyzją z dnia 29 lipca 1991 roku numer (...) stwierdzono nabycie użytkowania wieczystego przez (...) między innymi do działek (...) (działka (...)) i wpisano ten

podmiot jako użytkownika wieczystego do księgi wieczystej Kw (...). Przeprowadzona przez Sąd analiza przekształceń prowadziła do ustaleń, że już w 1975 roku na działkę będącą przedmiotem sprawy o numerze (...) ((...)) Skarb Państwa założył księgę wieczystą i ujawnił się w dziale II jako właściciel. Ujawniając się jako właściciel i zakładając księgę wieczystą nie zadbał wówczas o uporządkowanie księgi wieczystej numer (...), w której nadal figurowały przejęte w wyniku procesów nacjonalizacyjnych działki, w tym działka (...), która po odnowieniu ewidencji gruntów uzyskała powierzchnię już nie 0, (...), ale 1,0179 ha. Nie zmieniony został jednak w jakimkolwiek zakresie stan faktyczny na gruncie, związany z posiadaniem Banku (...), Kasy Spółdzielczej, następnie Banku Spółdzielczego (...). Następstwo prawne przedwojennego Banku (...) w postaci Kasy Spółdzielczej, która uzyskała wpis jako właściciel działki (...) do księgi numer (...)w 1958 roku, następnie Banku Spółdzielczego pozwala wyprowadzić wniosek, że przez cały czas ma miejsce ciągłość posiadania, która każe przyjąć pogląd, że w latach od 1948 roku - do 1 października 1990 roku istniał na gruncie stan faktyczny, który z uwagi na fakt, że działka (...) była własnością państwową nie możliwym wówczas było jej zasiadywanie, to aktualnie istnieje możliwość doliczenia do okresu posiadania wnioskodawców połowy okresu zasiedzenia. Stosownie do przepisów art.1 pkt 34 ustawy z dnia 28lipca 1990 roku o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz.U. nr 55, poz 321), która weszła w życie 1 października 1990 roku, uchylającego art. 177 k.c. o niemożliwości zasiedzenia nieruchomości Skarbu Państwa zastosowanie znajduje art.10 wspomnianej wyżej ustawy. Zatem uznając jednak Bank za posiadacza pasa w złej wierze gdyż utracił jego poprzednik tytuł prawny, własność na ten pas , w wyniku reformy bankowej i wejścia w życie dekretu z 1948 roku, upływ 30 letniego terminu zasiedzenia nastąpił w czasie gdy nieruchomością władali już wnioskodawcy, tj. z 1 październikiem 2005 roku. Bank cały czas posiadał działkę (...), oraz pas z działki (...) objęty przedmiotem sprawy, którego zakres zobrazowany został w niekwestionowanej przez strony opinii biegłego T. Ł. jako działka (...) o powierzchni 0,0540 ha. W ocenie Sądu nie można było uznać, że - tak jakby chciał uczestnik S. - że Bank Spółdzielczy był do 2002 roku właścicielem pasa gruntu objętego treścią wniosku. Zarówno w oparciu o wyżej zacytowany dekret nacjonalizacyjny o reformie bankowej, który likwidował instytucje bankowe, jak i ustawę o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z dnia 14 lipca 1961 roku pas ten niewątpliwie stał się własnością Skarbu Państwa. Podważa to pogląd o tym , że Bank był jego właścicielem po 1948 roku. Był on jedynie posiadaczem samoistnym nieruchomości, gdyż utracił status właściciela. To powoduje możliwość doliczenia czasokresu posiadania Banku do okresu posiadania wnioskodawców. Prawdopodobnie tylko przez przeoczenie, dokonując aktów nacjonalizacyjnych, nie odebrano Bankowi własności działki (...), która de facto miała taki sam status. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwalał Sądowi na przyjęcie, że wnioskodawcy po zaliczeniu czasokresu posiadania samoistnego w złej wierze poprzedników, nabyli na własność działkę (...). W czasie już ich posiadania upłynął czasokres zasiedzenia. O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją uczestnik S. (...) Sp. z o.o. w O..

Na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła:

I. Naruszenie prawa procesowego art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyjaśnienia jego podstawy prawnej w zakresie:

- wskazania jakie okresy samoistnego posiadania zaliczył Sąd przyjmując datę nabycia własności części nieruchomości przez zasiedzenie na dzień 01 października 2005 r. z upływem 30-letniego okresu posiania,

- braku prawnej oceny rodzaju posiadania przez Bank Spółdzielczy w O. części działki o numerze (...), w szczególności gdy z dokonanych ustaleń faktycznych wynika, że Bank Spółdzielczy oraz jego poprzednicy byli prawnymi właścicielami nieruchomości w postaci działki o nr (...) do dnia 07 października 2002 r., tj. do daty wydania przez Sąd Okręgowy w Ostrołęce wyroku w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

II. Naruszenie art. 336 k.c. poprzez uznanie za samoistnych posiadaczy części działki o numerze (...), przez okres 30 lat, z zaliczeniem okresu posiadania poprzednika Banku Spółdzielczego w O. w sytuacji gdy:

- nie można uznać, aby Bank Spółdzielczy w O. był samoistnym posiadaczem części działki o nr (...) od daty nabycia przez jego poprzedników własności w 1931 r. do daty utraty prawa własności na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 07 października 2002 r., bowiem Bank godząc się świadomie na wyzbycie się prawa własności poprzez wyrażenie przed Sądem zgody na wykreślenie działek, dlatego mając na uwadze skutek ex tunc wyroku o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie można uznać posiadania banku jako posiadania samoistnego,

- naruszenie art. 336 k.c. poprzez niezasadne i sprzeczne z dokonanymi ustaleniami faktycznymi uznanie, że wnioskodawcy małżonkowie W. stali się samoistnym posiadaczem części działki o nr (...) z dniem nabycia własności działki, tj. 28 stycznia 2004 r. przy dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleniach, że poprzednicy prawni Banku Spółdzielczego nie mieli wiedzy, iż są posiadaczami części działki o numerze (...), co pozbawia ich cech posiadaczy samoistnych we wskazanym okresie i uniemożliwia zaliczenie tego okresu do okresu posiadania do okresy wymaganego do nabycia własności przez zasiedzenie.

III. Naruszenie prawa materialnego art. 176 k.c. poprzez zaliczenie do okresu uprawiającego małż. W. do nabycia części działki o nr (...) w drodze zasiedzenia, okresu posiadania części działki nr (...) przez Bank Spółdzielczy przez uznanie, że był on posiadaczem w złej wierze w sytuacji gdy:

- Bank Spółdzielczy wskutek wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 07 października 2002 r. utracił prawo własności działki o numerze (...), a ze względu na wyrażoną przez Bank zgodę na wyzbycie się własności działki(...) mógł być uznany za posiadacza samoistnego,

- zarówno po stronie Banku Spółdzielczego jako sprzedającego jak i wnioskodawców jako nabywców działki o nr (...) nie było świadomości, że wraz z zakupioną działką objęli również władztwo nad przyłączoną do zakupionej przez nich działki części działki nr (...) zatem wobec braku woli po stronie sprzedającego przeniesienia posiadania, a po stronie nabywcy brak wiedzy o objęciu posiadania, nie zaistniał warunek przeniesienia posiadania,

- brak podstaw prawnych do zaliczenia przez wnioskodawców do okresu uprawiającego ich do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, okresu od 18 czerwca 1976 r. do 01 października 1990 r., uniemożliwiającej nabycie przez zasiedzenie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, bowiem w przypadku uznania, że w skutek wyroku SO z dnia 07 października 2002 r. Bank uzyskał status posiadacza samoistnego, w okresie kiedy właścicielem działki o nr (...), ujawnionym w Kw nr (...) był Skarb Państwa, to prawo zaliczenia okresu posiadania na okres uprawiający do nabycia własności, przez okres kiedy właścicielem był Skarb Państwa, nie dłuższy niż 15 lat przysługiwało jedynie osobom, które nie były posiadaczami w tym okresie a nie późniejszym posiadaczom.

IV. Obrazę prawa materialnego art. 176 § 1 k.c. poprzez bezpodstawne zaliczenie do okresu uprawiającego wnioskodawców nabycia własności w drodze zasiedzenia okresu posiadania przez Bank Spółdzielczy części działki nr (...) obszaru 447 m², który nie był objęty księgą wieczystą Kw nr (...), w której Skarb Państwa ujawnił się jako właściciel działki nr (...) (68/1) o pow. 0,9702 ha, natomiast Bank Spółdzielczy był wpisany do dnia 07 października 2002 r. w księdze wieczystej Kw nr (...), jako właściciel działki numer (...) o pow. 1,0179 ha, dlatego po dniu 07 października 2002 r. Bank Spółdzielczy pozostał właścicielem części działki (...) o pow. 477 m², która nie została własnością Skarbu Państwa, a tym samym jako własność Banku Spółdzielczego, nie mogła być przekazana na następcę prawnego, jako posiadanie prowadzące do nabycia własności w drodze zasiedzenia przez następcę prawnego.

W konkluzji apelacja wnosiła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku oraz zasądzenie na rzecz reprezentowanego uczestnika kosztów zastępstwa adwokackiego od wnioskodawców na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., alternatywnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy. W przypadku uznania przez Sąd Okręgowy, że powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, o przedstawienie na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. zagadnienia prawnego do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Po rozpoznaniu sprawy na rozprawie apelacyjnej w dniu 12 lipca 2017 roku Sąd Okręgowy w Ostrołęce zważył, co następuje.

Apelacja była zasadna, co skutkowało rozstrzygnięciem o charakterze reformatoryjnym polegającym na oddaleniu wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Bezspornie wnioskodawcy w posiadanie fragmentu działki o numerze (...) objętego przedmiotem wniosku, weszli dopiero w dacie nabycia od Banku Spółdzielczego w O. własności działki o numerze (...), w oparciu o umowę zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 28 stycznia 2004 r. Wnosząc o zasiedzenie, powoływali się jednakże na możliwość doliczenia czasu posiadania tej części nieruchomości przez ich poprzednika prawnego, w tym przypadku Bank Spółdzielczy w O..

Nie negując co do zasady możliwości doliczenia do czasu posiadania okresu, w którym stan ten trwał również po stronie poprzednika prawnego, znajdującej podstawę prawną w art. 176 k.c., ustalić w pierwszej kolejności należało, czy Bank Spółdzielczy w O. był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości a jeżeli tak, w jakim okresie i czy długość tego okresu, przy doliczeniu posiadania następcy, jest wystarczająca dla stwierdzenia zasiedzenia.

Apelujący słusznie zarzucił Sądowi I instancji wadliwość ustaleń faktycznych oraz ocen prawnych polegających na przyjęciu, że działka o numerze (...) (poprzednio (...)) została przejęta i w konsekwencji stała się własnością Skarbu Państwa już około 1948 r., w następstwie wydania tzw. aktów nacjonalizacyjnych. Ustalenia Sądu Rejonowego w tym zakresie dotknięte były dowolnością a ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego T. Ł. dokonana została z przekroczeniem granic przewidzianych w art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Tymczasem ustalenie, kto był właścicielem działki o numerze (...), a jeżeli był nim Bank Spółdzielczy w O. bądź jego poprzednicy prawni, kiedy doszło, o ile w ogóle, do utraty własności na rzecz Skarbu Państwa było istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem dopiero od tego momentu dotychczasowy właściciel mógł być ewentualnie traktowany jako jej posiadacz i to niezależnie od tego, kiedy faktycznie doszło do wzniesienia ogrodzenia działki o numerze (...) z przekroczeniem granic. W przypadku, gdy do wzniesienia ogrodzenia działki o numerze (...) doszło w 1965 r., to o objęciu w posiadanie samoistne części działki o numerze (...) przez poprzedników prawnych Banku Spółdzielczego w O. może być mowa dopiero od momentu utraty przez Bank prawa własności co do działki o numerze (...). Nie można być bowiem jednocześnie właścicielem i posiadaczem samoistnym nieruchomości.

Żaden z powołanych przez Sąd I instancji w uzasadnieniu postanowienia aktów prawnych nie przewidywał przejęcia własności nieruchomości przez Skarb Państwa z mocy prawa, tj. poprzez wydanie samego aktu rangi ustawowej (ustawy czy dekretu). Akty te stanowiły co najwyżej podstawę do wydawania konkretnych (indywidualnych) decyzji administracyjnych, które dopiero – jeżeli stały się ostateczne - mogły stanowić o zmianie właściciela. Dekret z dnia 25 października 1948 r. o reformie bankowej (Dz.U. z Nr 52, poz. 412) przewidywał w art. 28 ust. 1 pkt 2 przekazywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub wskazanej instytucji, jednakże z ust. 6 tego artykułu wynika jednocześnie, że podstawą do przekazania oraz wpisu do księgi wieczystej jest decyzja Ministra Skarbu zarządzająca przekazanie nieruchomości. Podobnie analizując zapisy ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. 1961 nr 32 poz. 159) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 maja 1962 r. w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach (Dz.U. 1962 nr 35 poz. 159) stwierdzić należy, że podstawą do przekazywania terenów jednostkom państwowym i organizacjom społecznym, wygaszania dotychczasowego użytkowania jednostkom nieuspołecznionym, mogło następować wyłącznie w oparciu o decyzje administracyjne podejmowane przez organy do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej (art. 10 w/w ustawy, § 6, 13, 16 w/w rozporządzenia). Za nieuprawniony w tych okolicznościach należy uznać wniosek, że samo wejście w życie tych aktów prawnych, skutkowało przejściem przez Skarb Państwa własności działki o numerze (...). Dla takiego ustalenia koniecznym i wymaganym było powołanie konkretnej decyzji dotyczącej działki (...) (poprzednio (...)), z której wynikałaby utrata prawa własności przez dotychczasowego właściciela na rzecz Skarbu Państwa.

Prawa własności Skarbu Państwa do działki (...) nie może statuować tylko i wyłącznie wpis z dnia 18 czerwca 1976 r. w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...). Podstawą wpisu do księgi wieczystej – co wynika z ustaleń Sądu

i wniosków opinii biegłego - była bowiem decyzja o wygaśnięciu użytkowania Banku (...) z dnia 16 maja 1975 r., podczas gdy treść tej decyzji wskazuje w sposób jednoznaczny, że nie dotyczyła ona w ogóle działki o numerze (...) (obejmowała jedynie sąsiednią działkę o numerze (...)). Wpis w księdze wieczystej ma charakter deklaratoryjny (ujawniający a nie prawotwórczy) a zatem nie ma znaczenia dla ustalenia prawa własności w sytuacji, gdy został dokonany bez podstawy prawnej. Tymczasem z ustaleń biegłego T. Ł., podzielonych z resztą przez Sąd I instancji, wynika jednoznacznie, iż nie udało się odnaleźć dokumentu, na podstawie którego doszłoby do przejęcia działki o numerze (...) na rzecz Skarbu Państwa. Wprawdzie na podstawie Decyzji Naczelnika Miasta O. z dnia 28 lutego 1981 r. doszło do przekazania działki o numerze (...) w zarząd i użytkowanie Zakładu (...) w O., jednakże decyzja ta pozostaje bez znaczenia dla ustalenia własności Skarbu Państwa. Wprawdzie z powołaniem się na przepisy wyżej wymienionych aktów prawnych z 1961 i 1962 roku doszło do przekazania działki o numerze (...), jednakże przekazujący Skarb Państwa, nie dysponował w momencie wydania tej decyzji tytułem własności do tej nieruchomości. Sama decyzja administracyjna o przekazaniu w zarząd, podejmowanie czynności władczych, może co najwyżej świadczyć, że Skarb Państwa posiadał w tym okresie działkę o numerze (...), co pozostaje jednakże bez najmniejszego wpływu na kwestię własności co do nieruchomości. Jak ustalił biegły, Skarb Państwa we wszystkich kolejnych opracowaniach, występuje jako właściciel tej nieruchomości, jednakże jest to jedynie konsekwencją powielania wadliwego wpisu w księdze wieczystej. Nieuprawnionym byłoby przy tym powoływanie się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidzianą w art. 5 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) albowiem jest ona wyłączona w sytuacji, gdy dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele (v. Uchwała SN z 24 października 2003 r. w sprawie III CZP 70/03). W niniejszej sprawie dwie księgi wieczyste dla tej samej nieruchomości z wpisem dwóch różnych właścicieli prowadzone były w okresie od 18 czerwca 1976 r. do 29 października 2002 r.

O wadliwości ustaleń Sądu Rejonowego co do własności Skarbu Państwa mającej datować się od 1948 r. świadczy chociażby już uzasadnienie decyzji z dnia 22 września 1975 r. dotyczącej przekazania sąsiadującej z przedmiotem wniosku działki o numerze (...). Jak wskazano w uzasadnieniu, teren ten był od dłuższego czasu użytkowany przez (...) Zakłady Radiowe (...) w O., jednakże do chwili decyzji teren był dzierżawiony od Banku (...) w O.. Oczywistym jest, że Bank (...) określany w decyzji administracyjnej jako wydzierżawiający, musiał być w tym czasie właścicielem nieruchomości, co pozostaje w sprzeczność z wywiedzioną przez Sąd I instancji koncepcją powszechnej nacjonalizacji mienia banków mającą datować się od 1948 r. Nie spotykana jest sytuacja, w której właściciel dzierżawi od innego podmiotu swój własny teren. W stosunku do działki o numerze (...) nie ujawniono analogicznej jak w przypadku działki o numerze 1670/2 decyzji o wygaśnięciu użytkowania przez Bank (...) w O., a zatem brak indywidualnej decyzji wyłączeniowej dotyczącej przedmiotowej nieruchomości. Sąd Rejonowy powołując się na likwidację banków i ich mienia w następstwie wejścia w życie dekretu o reformie bankowej nie wyjaśnia, na jakich zasadach funkcjonował w świetle takich ustaleń Bank (...) w O., Kasa Spółdzielcza w O., czy też Bank Spółdzielczy w O.. Tymczasem chociażby tylko z odpisów z rejestrów spółdzielni znajdujących się w aktach Sądu Okręgowego w Ostrołęce sygn. I C 500/02 wynika, że podmioty te prowadziły działalność statutową polegającą na przyjmowaniu wkładów oszczędnościowych i lokat na rachunkach bieżących, udzielaniu pożyczek. Należy również zauważyć, że instytucje te mające pierwotnie formę spółdzielni i powołane do obsługi potrzeb finansowych rolników należały do sektora prywatnego i nie działały w ramach Skarbu Państwa.

Jednocześnie zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym opinia biegłego T. Ł. pozwala na jednoznaczne ustalenie, że tytuł własności co do działki (...) ((...)) przysługiwał Bankowi Spółdzielczemu w O. a we wcześniejszym okresie jego poprzednikom prawnym. Ograniczając się w tym miejscu jedynie do przytoczenia najważniejszych ustaleń biegłego T. Ł. wskazać należy, że dniu 17 listopada 1931 r. Bank (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w O. na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego nabył od A. B. m.in. działkę o numerze (...) o pow. 24,4006 ha. Bank (...) dokonał podziału tej nieruchomości na 15 części, w tym działki o numerze (...) o pow. 12,1381 ha, dla której w oparciu o postanowienie Sądu Powiatowego w O. z dnia 17 listopada 1959 r. została założona księga wieczysta Kw nr (...), z wpisem w dziale II jako właściciela Kasy Spółdzielczej w O.. Następnie działka o numerze (...) podzielona została na cztery działki. Działka o numerze (...) po podziale weszła w skład działki o numerze (...)/(...). Po odłączeniu z Kw nr (...) działek o numerach(...), (...),(...), według stanu na kwiecień 1963 r. w księdze Kw nr (...) pozostały dwie działki:

(...) o pow. 1,8858 ha oraz (...) o pow. 5,9268 ha. Po założeniu ewidencji gruntów dla O. w 1968 r. działka o numerze (...) -c o pow. 1,8858 ha otrzymała numer (...) i nowo obliczoną powierzchnię 1,8856 ha. Następnie działka ta została podzielona na dwie części: zachodnią o numerze (...) o pow. o, (...) oraz wschodnią o numerze (...) o pow. 0,9702 ha – odpowiadającą działce o aktualnym numerze (...), w skład której wchodzi teren objęty wnioskiem o zasiedzenie. Jednocześnie ze znajdujących się w aktach Sądu Okręgowego w Ostrołęce sygn. IC 500/02 odpisów poświadczonych z rejestru spółdzielni wynika następstwo prawne Banku Spółdzielczego w O. w stosunku do Banku (...) w O. oraz Kasy Spółdzielczej w O.. Z kolei Kasa Spółdzielcza w O. została wpisana jako właściciel do księgi wieczystej Kw nr (...) na podstawie wpisu z dnia 17 listopada 1959 r. w oparciu o akt notarialny z 1931 r., w którym jako nabywca został określony Bank (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w O.. Okoliczności te, wymagające pewnego usystematyzowania nie były z resztą kwestionowane przez żadną ze stron niniejszego postępowania. W konsekwencji, za nieuprawione należy uznać ustalenie Sądu I instancji, że po wzniesieniu drewnianego ogrodzenia z przekroczeniem granic ewidencyjnych działki o numerze (...), co miało nastąpić nie później niż 01 stycznia 1965 r., doszło do objęcia w posiadanie fragmentu nieruchomości stanowiącej już w tamtym okresie własność Skarbu Państwa.

Bezspornie, w następstwie wpisów z dnia 17 listopada 1959 r. na rzecz Kasy Spółdzielczej w O. oraz z dnia 18 czerwca 1976 r. na rzecz Skarbu Państwa, dla działki o numerze (...) były prowadzone dwie księgi wieczyste, odpowiednio Kw nr (...)i (...). Stan ten uległ zmianie dopiero w następstwie wydania przez Sąd Okręgowy w Ostrołęce wyroku z dnia 07 października 2002r. w sprawie sygn. akt I C 500/02, którym to Sąd nakazał uzgodnić treść księgi wieczystej Kw nr (...) przez wykreślenie z działu I tej księgi wieczystej wpisów dotyczących działek o numerach: (...), (...), (...) i (...)i pozostawienie tylko wpisu dotyczącego działki o numerze (...). Mając na uwadze, że księga wieczysta Kw nr (...) założona została w oparciu o dokument potwierdzający prawo własności Kasy Spółdzielczej w O. a następnie jej następców prawnych, zaś wyrok wydany w oparciu o art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wywiera skutek ex tunc, do utraty prawa własności przez Bank Spółdzielczy w O. co do działki m.in. o numerze (...) doszło nie wcześniej niż w dacie uprawomocnienia się wyroku Sądu Okręgowego, tj. 29 października 2002 r. Należy bowiem przypomnieć, że stosownie do uchylonego już przepisu art. 179 § 1 k.c., właściciel mógł wprawdzie wyzbyć się własności nieruchomości przez to, że się jej zrzekł, co jednakże wymagało zachowania formy aktu notarialnego oraz uzyskania zgody starosty. Zatem niepodejmowanie przez właściciela jakichkolwiek czynności w stosunku do nieruchomości, nie powodowało utraty jej własności, mogło co najwyżej wiązać się z ryzykiem wystąpienia przeciwko właścicielowi z wnioskiem o zasiedzenie, w przypadku objęcia jej przez inną osobą w posiadanie samoistne.

Pomimo wydania wyroku przez Sąd Okręgowy, po jego dacie nie doszło do faktycznych zmian w zakresie posiadania fragmentu działki o numerze (...) przez właściciela działki o numerze (...), którym był Bank Spółdzielczy w O.. W ocenie Sądu, dopiero od daty uprawomocnienia się wyroku Sądu Okręgowego w sprawie sygn. I C 500/02, dotychczasowy właściciel działki o numerze (...), winien być traktowany jako samoistny posiadacz części tej nieruchomości w zakresie wyznaczonym wzniesionym ogrodzeniem. Do daty uprawomocnienia się wyroku, ze względu na brak po stronie Skarbu Państwa tytułu własności co do działki o numerze (...), właścicielem tej nieruchomości był Bank Spółdzielczy w O.. W takiej sytuacji wnioskodawcy mogą doliczyć do okresu swojego posiadania, czas posiadania ich poprzednika prawnego – Banku Spółdzielczego w O., na gruncie niniejszej sprawy jest to jedynie okres od dnia 29 października 2002 r. W takim przypadku nie upłynął jeszcze okres niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia i to nawet w przypadku przyjęcia, iż objęcie w posiadanie nastąpiło w dobrej wierze. Bieg terminu zasiedzenia uległ ponadto przerwaniu na skutek wniesienia w dniu 19 kwietnia 2013 r. przez S. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. do Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej pozwu o wydanie objętej wnioskiem o zasiedzenie części działki o numerze (...) skierowanego przeciwko wnioskodawcom i zarejestrowanego pod sygn. I C 363/13. W takiej sytuacji wnioskodawcy przy doliczeniu czasu posiadania poprzednika prawnego mogą się wykazać jedynie ponad 10 – letnim okresem posiadania.

Do uznania zasadności wniosku nie mogło dojść również z innych względów. Sąd Rejonowy przyjął, iż objęcie części nieruchomości w posiadanie samoistne nastąpiło w złej wierze, co przy przyjęciu państwowego charakteru zasiadywanej nieruchomości a w konsekwencji początku biegu zasiedzenia na dzień 01 października 1990 r., skutkowało stwierdzeniem zasiedzenia z dniem 01 października 2005 r. Sąd I instancji nie wyjaśnił przy tym, jakie

względy zdecydowały o uznaniu Banku Spółdzielczego za posiadacza w złej wierze. Tymczasem już Sąd Okręgowy w Ostrołęce w uzasadnieniu postanowienia z dnia 13 maja 2015 r. sygn. akt I Ca 66/15 uchylającego sprawę do ponownego rozpoznania zwrócił uwagę, że zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazywał na realną możliwość, że własność rzeczy objętej wnioskiem nabyli przez zasiedzenie nie wnioskodawcy, lecz posiadający poprzednik, ponieważ przy założonych elementach stanu faktycznego zasiedzenie mogło nastąpić jeszcze przed zakupem działki o numerze (...). Istotna była w tej mierze kwalifikacja wiary towarzyszącej objęciu pasa gruntu w posiadanie przez nie właściciela, bo od niej bezpośrednio zależała długość terminu zasiedzenia, przy czym wątpliwości budziło przyjęcie przez Sąd Rejonowy złej wiary, pomimo obowiązywania z mocy art. 7 k.c. ustawowego domniemania prawnego dobrej wiary. Jak uszczegółowił Sąd, domniemanie to dotyczy każdego zachowania, z którym określone przepisy wiążą skutek prawny zależnej od dobrej lub złej wiary. Jeśli zachowaniem tym jest uzyskanie posiadania, to art. 7 k.c. nakazuje przyjąć, że wejście w posiadania nastąpiło w dobrej wierze. Stosownie do art. 234 k.p.c., domniemanie to wiąże sąd do czasu, aż strona, na której – zgodnie z art. 6 k.c. – spoczywa ciężar dowodu udowodni wystąpienie złej wiary. Żadna ze stron postępowania nie wykazała inicjatywy dowodowej w tym zakresie. Co istotne, paradoksalnie wnioskodawcom nie zależało na wykazaniu dobrej wiary, bowiem w takim przypadku bieg terminu zasiedzenia zakończyłby swój bieg w okresie, kiedy posiadaczem samoistnym byłby Bank Spółdzielczy. Z kolei uczestnik jako zainteresowany w sprawie wyłącznie ze względu, iż przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, nie miał wiedzy co do okoliczności sprzed daty zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste. Z pewnością przekroczenie granic poprzez wzniesienie ogrodzenia odbyło się nieświadomie a zatem jego twórca mógł pozostawać w przekonaniu, że wyznacza ono zakres własności. Dlatego też, nawet w przypadku hipotetycznego tylko przyjęcia - do czego zdaniem Sądu z przyczyn opisanych wyżej nie ma podstaw - że Skarb Państwa był właścicielem nieruchomości objętej wnioskiem w dacie przekazania działki o numerze (...) w zarząd i użytkowanie w oparciu o decyzję z dnia 25 lutego 1981 r., to przy przyjęciu dobrej wiary bieg terminu zasiedzenia upłynąłby z dniem 25 lutego 2001 r. (01 październik 1990r. + 20 lat – okres w którym niemożliwe było zasiedzenie nieruchomości państwowej, tj. pomiędzy 25 lutego 1981 r. a 01 października 1990 r.). Analogicznie przy przyjęciu, że Skarb Państwa był właścicielem w dacie wpisu do księgi wieczystej, tj. 18 czerwca 1976 r. zasiedzenie nastąpiłoby z dniem 18 czerwca 1996 r., przy przyjęciu jeszcze wcześniejszej daty, zasiedzenie w żadnym wypadku nie mogłoby nastąpić wcześniej niż 01 października 2000 r. (01 października 1990 r. + 20 lat – maksymalny okres równy połowie okresu niezbędnego do zasiedzenia w dobrej wierze czyli 10 lat). W każdej z powyższych dat – 18 czerwca 1996 r., 01 października 2000 r., 25 lutego 2001 r. posiadaczem samoistnym (przy przyjęciu koncepcji utraty prawa własności na rzecz Skarbu Państwa) byłby Bank Spółdzielczy w O.. W takiej sytuacji wnioskodawcom nie przysługiwałoby uprawnienie do doliczenia czasu posiadania, bowiem doliczenie to możliwe jest jedynie w stosunku do poprzedniego posiadacza, nie zaś do właściciela, który zasiedział już nieruchomość. Wezwany do udziału w sprawie - już na etapie po uchyleniu sprawy do ponownego rozpoznania - Bank Spółdzielczy w O. nie zgłosił wniosku o stwierdzenie zasiedzenia na swoją rzecz (k. 341). W przypadku ustalenia w postępowaniu, że zasiedzenie mogłoby nastąpić na rzecz podmiotu nie biorącego udziału w sprawie, sąd ma obowiązek wezwać go do udziału w sprawie, nie ma jednakże uprawnienia do stwierdzenia zasiedzenia na jego rzecz wbrew jego woli (v. postanowienie SN z 20 marca 2014 r. w sprawie II CSK 279/13).

Jak już jednakże było wcześniej wskazane, ze względu na brak tytułu własności Skarbu Państwa do objętej przedmiotem wniosku nieruchomości, wejście przez Bank Spółdzielczy w O. w posiadanie części działki o nr (...) w granicach wyznaczonych ogrodzeniem nastąpiło nie wcześniej niż 29 października 2002 r.

Mając na uwadze powyższe, wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości oznaczonej na mapie przez biegłego numerem ewidencyjnym (...) o pow. 0,5400 ha nie zasługiwał na uwzględnienie, co skutkowało zmianą zaskarżonego postanowienia w pkt 1 poprzez jego oddalenie, co nastąpiło w oparciu o art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W zakresie kosztów związanych z udziałem stron w sprawie w instancji apelacyjnej, podobnie jak w przypadku postępowania toczącego się przed Sądem I instancji, Sąd Okręgowy uznał, iż nie zachodzą podstawy do odstąpienia od zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c.