

Sygn. akt V ACa 67/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Barbara Kurzeja (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Tabak SO del. Tatiana Kania
Protokolant :	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Starosty (...)

przeciwko Miastu W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 26 listopada 2012 r., sygn. akt II C 41/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2 w ten sposób, że umarza postępowanie w części odnoszącej się do żądania zapłaty kwoty 48.667,43 złotych, a w pozostałej części powództwo oddala;
2. oddala apelację w pozostałej części;
3. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt **V ACa 67/13**

Uzasadnienie.

Skarb Państwa - Starosta (...) w pozwie skierowanym przeciwko Miastu W. domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanego kwoty 1.259.248,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21.03.2001 r. od kwoty 654.386,87 zł oraz od dnia 10.03.2011 r. od kwoty 604.861,48 zł. W motywach żądania wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w W.przy ul. (...), której nabycie w drodze zasiedzenia stwierdził Sąd Okręgowy w Gliwicach

postanowieniem z dnia 18.09.2006 r. w sprawie o sygn. akt III Ca 748/06. Nieruchomość jest zabudowana dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym budynkiem użytkowym wzniesionym w 1947 roku, w którym znajdują się lokale użytkowe o powierzchni 123 m⁽²⁾ i 103 m⁽²⁾. Od dnia 1 kwietnia 1971 r. były one przedmiotem umowy najmu zawartej przez działający w imieniu Skarbu Państwa (...) w W. ze (...) w W.. W okresie od 1.04.2001 roku nieruchomość tę 17.02.2011 roku najemca uiszczał czynsz za wynajmowane lokale na rzecz strony pozwanej, która wydała ją powódce dopiero w dniu 17 lutego 2011 r. Na należności objęte żądaniem składają się: czynsz za najem lokali pobrany nienależnie w okresie od 2 kwietnia 2001 roku do 17 lutego 2011 roku w kwocie 654.386,87 zł oraz wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z przedmiotowej nieruchomości w tym okresie w kwocie 604.861,48 zł.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że powód nabył własność wyniku wniosku złożonego przez pozwaną, gdyż nieruchomość przeszła w jej posiadanie w dniu wejścia w życie przepisów powołujących gminy jako jednostki samorządu terytorialnego (27 maja 1990 r.). Kierując do sądu wnioski o zasiedzenie tej nieruchomości była przekonana, że przysługuje jej na mocy przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych prawo do przeprowadzenia komunalizacji przedmiotowej nieruchomości. Skarb Państwa nie zadbał bowiem wcześniej o uregulowanie jej stanu prawnego. O ujawnienie swojego prawa własności w księdze wieczystej wystąpił dopiero w dniu 8 maja 2008 roku, a więc po 2 latach od zakończenia postępowania w sprawie o zasiedzenie. Dopiero wówczas pozwana mogła rozpocząć przygotowanie wniosku o komunalizację nieruchomości, pozytywnie zaopiniowanej (w dniu 30 czerwca 2009 roku) przez Starostę (...). Wniosek ten, decyzją Wojewody (...) z dnia 16 listopada 2010 roku, nie został wprawdzie uwzględniony, niemniej jednak wymienione okoliczności dają podstawę do postawienia stronie powodowej zarzutu nadużycia prawa (art. 5 k.c.).

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego Miasta W. na rzecz powoda kwotę 281 356, 84 zł z ustawowymi odsetkami poczynając od dnia 22.09.2011 r., a w pozostałej części powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu ustalając, co następuje.

W księdze wieczystej prowadzonej dla wymienionej wyżej nieruchomości wpisana była jako jej właścicielka E. N., która w 1958 roku wyjechała do Niemiec, a za nią, w 1961 r. jej syn z dziećmi. Prawa do spadku po E. N. zostały poświadczone przez sądy niemieckie oraz wynikały z umowy darowizny udziałów spadkowych pozostałych po niej, ale Sąd Rejonowy w W. odmówił postanowieniem z dnia 03 grudnia 1992 roku wpisu prawa własności nieruchomości na rzecz następców prawnych E. N. wskazując, że umowa darowizny udziałów spadkowych sporządzona w Niemczech jest bezskuteczna bez postanowienia polskiego sądu o stwierdzeniu nabycia spadku. W sprawie z wniosku Gminy W. z udziałem Skarbu Państwa – Ministra Skarbu Państwa oraz spadkobierców E. N., toczącej się przed Sądem Rejonowym w W.. pod sygn. akt I Ns 646/05 o zasiedzenie nieruchomości, Sąd Okręgowy w Gliwicach, jako sąd drugiej instancji, postanowieniem z dnia 18 września 2006 roku (w sprawie III Ca 748/06) stwierdził, że Skarb Państwa nabył własność przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, z dniem 2 kwietnia 2001 roku, jako posiadacz samoistny w złej wierze. Ustalił, że po roku 1961 nieruchomość E. N.,j w bliżej nieustalonych okolicznościach, bez podstawy prawnej, bo nie została wywłaszczona ani oddana w zarząd na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 09 czerwca 1959 roku w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. nr 38, poz. 273), znalazła się w posiadaniu (...)w W., będącego jednostką organizacyjną Skarbu Państwa, który w dniu 1 kwietnia 1971 roku zawarł ze (...) w W. umowę najmu lokali użytkowych: handlowego o powierzchni 103 m⁽²⁾ i biurowego o powierzchni 123 m⁽²⁾, znajdujących się w budynku usytuowanym na nieruchomości wskazanej w pozwie. Powyższa umowa najmu była w późniejszych latach przedłużana aneksami regulującymi wysokość czynszu.

Funkcje (...) w W. przejął następnie (...)jako zakład budżetowy pozwanej administrujący zasobami lokalowymi będącymi w dyspozycji i faktycznym jej posiadaniu. Bezsporne było również i to, że przedmiotowa nieruchomość, w dniu 27.05.1990 roku, w wyniku reformy administracyjnej kraju wprowadzonej ustawą z dnia 10.05.1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.) znajdowała się w posiadaniu pozwanej w warunkach prowadzących do zasiedzenia.

Faktyczne władztwo nad rzeczą sprawowała bowiem w imieniu Skarbu Państwa, który dysponował przedmiotową nieruchomością w ramach posiadania w złej wierze; w księdze wieczystej jako jej właściciel wpisana była bowiem E. N..

Skarb Państwa został wpisany do tej księgi jako właściciel dopiero w dniu 18 lipca 2008 roku, na wniosek Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) z dnia 08.05.2008 roku.

W dniu 17 sierpnia 2009 roku pozwana wystąpiła do wojewody (...) o komunalizację przedmiotowej nieruchomości po uzyskaniu pozytywnej opinii Starosty (...). Wojewody (...), decyzją z dnia 16.11.2010 roku odmówił pozwanej nieodpłatnego przekazania na jej rzecz własności nieruchomości Skarbu Państwa w trybie art. 5 ust. 4 ustawy z 10.05.1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, motywując swą decyzję tym, że dotychczasowe korzystanie przez Gminę z nieruchomości mające postać wynajmowania jej osobom trzecim, nie jest związane z realizacją zadań własnych Gminy, a tylko taki cel uzasadniałby możliwość uzyskania przez nią mienia ogólnonarodowego.

W dniu 17 lutego 2011 roku strona pozwana przekazała tę nieruchomość protokolarnie Starostwu Powiatowemu w W..

Z przedstawionego przez pozwaną wykazu pobranych należności czynszowych, udokumentowanych fakturami wynika, że w okresie od kwietnia 2001 roku do 17 lutego 2011 roku otrzymała ona kwotę 600.635,91zł.

Strona powodowa zaakceptowała ten wykaz, podnosząc jedynie, że nie ujęto w nim faktury na kwotę 5.271,79 zł tytułem czynszu najmu za kwiecień 2007 roku i ostatecznie ograniczyła pierwotne żądanie pozwu z kwoty 654.386,87 zł do kwoty 605.719,44 zł, cofając pozew odnośnie do kwoty 48.667,43 zł, jednakże bez precyzyjnego sformułowania swojego stanowiska w tej kwestii.

Pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu w tej części i oświadczyła, że jest skłonna uznać w ramach ugody kwotę 277.818,52 zł będącą wartością pożytków cywilnych uzyskanych przez nią od 01 września 2006 roku, a więc od daty uprawomocnienia się postanowienia w przedmiocie zasiedzenia przez Skarb Państwa przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, że w świetle unormowań zawartych w art. 224 i 225 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie był obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy ani też nie był odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę. Nabywał własność pożytków naturalnych oraz zachowywał pobrane pożytki cywilne, jeśli stały się w tym czasie wymagalne. Jednak od chwili, w której dowiedział się o wytoczonym przeciwko niemu powództwie o wydanie rzeczy, był obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z niej i odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę. Obowiązany był też do zwrotu pobranych od tej chwili pożytków, których nie użył, jak również tych, które zużył (art. 224 § 1 i 2 k.c.). Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela były takie same, jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 225 k.c.).

Dokonując jurydycznej oceny powyższych ustaleń faktycznych w świetle tych unormowań stwierdził, że prawna ochrona własności nieruchomości wskazanej w pozwie w odniesieniu do Skarbu Państwa jej właściciela, rozpoczęła się dopiero od prawomocnego stwierdzenia nabycia przez niego jej własności przez zasiedzenie. Wcześniej posiadała bowiem tę nieruchomość bez podstawy prawnej, w złej wierze. Dotyczy to również strony pozwanej, która przy milczącej akceptacji powoda administrowała powyższą nieruchomością.

Z tej przyczyny, w ocenie tego Sądu, żądanie powoda zasądzenia od strony pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i roszczenie o zwrot pożytków cywilnych w postaci czynszu za wynajmowane przez stronę pozwaną lokale znajdujące się na tej nieruchomości za okres wskazany w pozwie od dnia 02 kwietnia 2001 roku do dnia 18 września 2006 roku, czyli do dnia wydania postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa, są bezzasadne i podlegają oddaleniu.

Odnosząc się do roszczeń powoda za dalszy okres, a więc od dnia 18 września 2006 roku do dnia wydania nieruchomości powodowi przez pozwaną w dniu 17 lutego 2011 roku Sąd Okręgowy zważył natomiast, że subiektywne

przekonanie pozwanej o możliwości komunalizacji posiadanej nieruchomości zmieniły od chwili wejścia tej ustawy w życie jej status posiadacza nieruchomości w złą wierzę na posiadanie w dobrej wierze, gdyż nieodpłatne jej nabycie od Skarbu Państwa uniemożliwiła dopiero negatywna decyzja Wojewody (...) o odmowie komunalizacji, mająca charakter uznaniowy.

W dacie wejścia ustawy komunalizacyjnej w życie, a więc w dniu 27.05.1990 roku nieruchomość wskazana w pozwie nie była jeszcze mieniem Skarbu Państwa, tylko byłej właścicielki będącej osobą fizyczną, a prawomocna późniejsza decyzja administracyjna Wojewody (...) z dnia 16.11.2010 roku o odmowie komunalizacji jest wiążąca bez względu na ocenę jej zasadności.

W ocenie Sądu Okręgowego, strona pozwana od daty wydania prawomocnego orzeczenia o stwierdzeniu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, winna była jednakże liczyć się z ewentualnymi skutkami prawnymi wynikającymi dla niej z art. 225 k.c. bez względu na jej oczekiwania, co do ewentualnej, przyszłej komunalizacji nieruchomości. W związku z tym za zasadne uznał Sąd Okręgowy jedynie żądanie zapłaty pobranych przez pozwaną pożytków w postaci czynszu za okres od września 2006 roku do 17 lutego 2011 roku od najemcy – (...) w W., od chwili prawomocnego sądowego stwierdzenia nabycia własności nieruchomości wskazanej w pozwie przez Skarb Państwa przez zasiedzenie do chwili wydania jej obecnemu właścicielowi, w kwocie łącznej 281.356,84 zł wynikającej z wyliczenia dokonanego przez Sąd na podstawie sporządzonego przez pozwaną wykazu otrzymanych należności czynszowych powiększonego o kwotę 5.271,79 zł wynikającą z faktury na luty 2007 r., której wskazany wyżej wykaz nie obejmował wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22.09.2011 r., tj. od dnia doręczenia stronie pozwanej odpisu wniosku o wezwanie do próby, bo od tej pory pozostawała w zwłoce ze spełnieniem świadczenia.

Żądanie zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za powyższy okres Sąd Okręgowy uznał natomiast za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Na skutek przejścia nieruchomości przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia do zasobów mienia ogólnonarodowego przeszła nieruchomość o bardzo znacznej wartości materialnej. Do stwierdzenia zasiedzenia doszło z inicjatywy i na wniosek Gminy W., bo Skarb Państwa nie był zainteresowany uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości ani korzystaniem z niej od 2001 roku. Dotyczy to także nieruchomości sąsiedniej, przejętej bez zachowania właściwej procedury prawnej, a następnie odzyskanej przez byłych właścicieli będących osobami fizycznymi, na co wskazuje sprawa Sądu Okręgowego w Gliwicach, sygn. akt II C 175/04/5, w której Skarb Państwa, pomimo zawiadomienia go o toczącym się procesie w trybie art. 196 k.p.c. o możliwości wstąpienia do udziału w sprawie w miejsce Gminy W., która nie miała legitymacji czynnej do dochodzenia zwrotu nakładów poczynionych na tę nieruchomość, nie wziął udziału w postępowaniu twierdząc, że jego wierzytelności będące przedmiotem sporu przeszły na Gminę.

Również na przedmiotową nieruchomość strona pozwana czyniła nakłady związane z utrzymaniem jej w należytym stanie, administrowała nią za przyzwoleniem, wiedzą i akceptacją Skarbu Państwa i na jego rzecz pozostając w przeświadczeniu o możliwości komunalizacji nieruchomości w przyszłości. Gdyby ta komunalizacja nastąpiła, to przekazanie własności nieruchomości na rzecz strony pozwanej przez Skarb Państwa byłoby nieodpłatne.

W tych okolicznościach, w ocenie Sądu Okręgowego, żądanie przez powoda od Miasta W. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w poza zasądzoną w wyroku kwotą jest nadużyciem przysługującego powodowi prawa i narusza zasady współżycia społecznego, bo stanowiłoby swoistą karę materialną za wieloletnią dbałość o mienie ogólnonarodowe należące od 2 kwietnia 2001 roku do zasobów Skarbu Państwa. Uwzględnienie tego żądania nastąpiłoby kosztem znacznego uszczerbku w zakresie zaspokojenia i realizacji statutowych zadań własnych Miasta W., służących potrzebom społeczności lokalnej, a więc ogółowi jego mieszkańców doprowadzając do zachwiania równowagi finansowej budżetu Miasta.

Wskazał także Sąd Okręgowy, że na skutek przeoczenia, nie umorzył postępowania w części odnoszącej się do żądania zapłaty kwoty 48.667,43 zł wobec cofnięcia pozwu w tej części.

Powyższy wyrok w części oddalającej powództwo zaskarżył powód i podnosząc zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 355 § 1 k.p.c. polegającego na oddaleniu powództwa o zapłatę 48.667,43 zł w sytuacji skutecznego cofnięcia

pozwu w tej części oraz art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 1 k.c. przez ich błędną wykładnię i art. 5 k.c. przez jego błędne zastosowanie wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez umorzenie postępowania o zapłatę 46. 667,43 zł i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dalszej kwoty 880.519,60 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 324.362,60 zł od dnia 22 września 2011 r. i od kwoty 556.157 zł od dnia 10 marca 2011 r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja podlega uwzględnieniu jedynie w części, w której Sąd Okręgowy na skutek przeoczenia oddalił powództwo o zapłatę kwoty 48.667,43 zł pomimo cofnięcia pozwu w tej części za zgodą strony pozwanej (art. 386 § 3 k.p.c. w zw. z art. 355 k.,p.c.).

W pozostałej części apelacja podlegała oddaleniu, gdyż zaskarżony wyrok odpowiada prawu (art. 385 k.p.c.).

W świetle niekwestionowanych przez skarżącego ustaleń faktycznych brak bowiem było podstaw do zastosowania przepisów art. 224 i 225 k.c.; nie zachodziła także potrzeba sięgania w tych warunkach do art. 5 k.c. Przewidzianych przepisami art. 224 i nast. k.c. roszczeń uzupełniających powód mógłby bowiem dochodzić jedynie wówczas, gdyby zachodziła podstawa do przyjęcia, że pozwanej Gminie Miejskiej można przypisać status posiadacza objętej sporem nieruchomości w rozumieniu art. 336 k.c.; taka zaś sytuacja w sprawie niniejszej nie zachodzi. Zastępowanie powoda przez pozwaną polegało na wykonywaniu czynności, do których zobowiązana i uprawniona była strona powodowa. Obejmowały one w szczególności obowiązki i prawa wobec użytkownika lokali wynikające ze stosunku najmu oraz zachowania wymagane Prawem budowlanym.

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miała ocena charakteru władania sporną nieruchomością przez stronę pozwaną, a zatem czy było to posiadanie samoistne, zależne czy też dzierżenie, o którym mowa w art. 338 k.c., a który stanowi, że kto rzeczą faktycznie włada za kogo innego, jest dzierżycielem. Oceny tej Sąd Okręgowy dokonał z naruszeniem wymienionych przepisów, bo przez błędne zastosowanie przepisów wskazanych w apelacji i niezastosowanie przepisu art. 338 k.c., co Sąd Apelacyjny miał obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu.

W dacie wejścia w życie ustawy komunalizacyjnej nieruchomość pozostawała w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa, co zostało przesądzone prawomocnie prawomocnym postanowieniem stwierdzającym nabycie jej własności przez tenże Skarb Państwa przez zasiedzenie już po wejściu w życie tej ustawy. Zarząd faktyczny tą nieruchomością przed wejściem w życie ustawy sprawowała jednostka organizacyjna Skarbu Państwa, a następnie, po wejściu w życie ustawy, kontynuowała je jednostka budżetowa pozwanej Gminy Miejskiej. Ponieważ w dniu wejścia w życie ustawy Skarb Państwa nie był właścicielem nieruchomości, a jedynie jej posiadaczem w złej wierze, pozwana nie mogła nabyć tego mienia na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy; podstawę jego nabycia w późniejszym okresie mógł bowiem stanowić wyłącznie ust. 4 art. 5 tej ustawy, wedle którego gminie, na jej wniosek, może być także przekazane mienie ogólnonarodowe (państwowe) inne niż wymienione w ust. 1-3, jeżeli jest ono związane z realizacją jej zadań.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, ustalone przez Sąd Okręgowy okoliczności faktyczne i analiza prawna władania nieruchomością przez pozwaną Gminę dają podstawę do przyjęcia, że pozwana władała nieruchomością w imieniu Skarbu Państwa, jako jej posiadacza, bez zamiaru posiadania nieruchomości dla siebie. Sprawowane przez jednostkę organizacyjną pozwanej, która przejęła - po wprowadzeniu reformy ustrojowej w 1990 r. - władztwo (zarząd) nad tą nieruchomością, nie mogło być bowiem traktowane jako posiadanie w rozumieniu art. 336 k.c. Wykonywane w jego ramach przez stronę pozwaną czynności dają bowiem podstawę do uznania, że z tą chwilą władztwo pozwanej nad nieruchomością uległo przekształceniu na dzierżenie w rozumieniu art. 338 k.c.

Dzierżenie, którego definicję zawiera wymieniony przepis, jest różnym od posiadania rodzajem władztwa nad rzeczą. Różnica między posiadaniem a dzierżeniem polega na innym ukierunkowaniu woli władania rzeczą. O ile posiadacz włada rzeczą dla siebie, o tyle dzierżyciel czyni to w imieniu innej osoby, wykazując wolę władania rzeczą za kogo innego (np. przedstawiciele ustawowi, pełnomocnicy, przechowawcy, przewoźnicy, zarządcy). Przyjmuje się, że dzierżenie jest najczęściej następstwem istniejącego między posiadaczem a dzierżycielem rzeczy stosunku prawnego, z tym że istnienie takiego stosunku nie jest konieczną przesłanką dzierżenia. Zatem dzierżycielem może być także

osoba prowadząca cudzą sprawę bez zlecenia, ze skutkami określonymi w dalszych przepisach kodeksu (art. 752-757), jak i osoba władająca rzeczą wbrew woli posiadacza. Artykuł 338 k.c. uzależnia bowiem kwalifikację władztwa jako dzierżenia jedynie od tego, czy władztwo to jest wykonywane z wolą władania za kogo innego. Dopuszcza się także możliwość przekształcenia posiadania w dzierżenie w wypadku gdy posiadacz zmieni zamiar władania rzeczą czy to wskutek porozumienia z posiadaczem, czy też wbrew jego woli (por. postanowienie SN z dnia 26 marca 2010 r., III CSK 174/09, Lex nr 585822 oraz z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 124/10, LEX nr 1102861). Do dzierżenia nie stosuje się w związku z tym przepisów dotyczących posiadania, w tym przepisów art. 224 i n. k.c.

Pozwana Gmina Miejska niewątpliwie nie miała przymiotu posiadacza skoro złożyła wniosek o zasiedzenie tej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, jako jej faktycznego samoistnego posiadacza, przy jego uczestnictwie w tym postępowaniu i tym samym akceptacji podjętych przez pozwaną na jego rzecz czynności, a więc ze skutkami z art. 756 k.c. Jak już bowiem wyżej wskazano, dla istnienia dzierżenia nie jest konieczne nawiązanie stosownego stosunku prawnego; dla jego bytu - w rozumieniu art. 338 k.c. - wystarczy władanie rzeczą za kogo innego, przy świadomości dzierżyciela, że wykonuje władztwo w cudzym imieniu.

Podkreślenia wymaga, że na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się również faktyczne władanie rzeczą (corpus), które przedstawia się - na zewnątrz - tak samo, jak posiadanie. Z tego też względu sposób władania sporną nieruchomością przez pozwaną, polegający na zawieraniu umów najmu, pobieraniu czynszu i wykonywaniu remontów, choć odpowiadał władaniu wykonywanemu przez właściciela, nie wyłączał możliwości przyjęcia, że pozwana była jedynie dzierżycielem nieruchomości.

Stwierdzenie, że pozwana od objęcia spornej nieruchomości w faktyczne władanie nie była jej posiadaczem nie wykluczało wprawdzie możliwości późniejszej zmiany charakteru władania tą nieruchomością z dzierżenia na posiadanie samoistne, niemniej jednak, w ocenie Sądu Apelacyjnego, samo wydanie przez Sąd Okręgowy w Gliwicach postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia nie oznaczało automatycznego przekształcenia się dzierżenia spornej nieruchomości przez wnioskodawcę w posiadanie samoistne. Jego wydanie, a następnie wpisanie - na jego podstawie - Skarbu Państwa w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości dało jedynie pozwanej podstawę do wystąpienia z wnioskiem o komunalizację nieruchomości, którą władała nieodpłatnie jako dzierżyciel, za przyzwoleniem i wiedzą powoda, zwłaszcza że wykonywanie tego rodzaju czynności było niewątpliwie związane z realizacją jej zadań, o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy komunalizacyjnej i w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowiącym, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, w tym spraw z zakresu gospodarki nieruchomościami należy do zadań własnych gminy.

Odrębnym zagadnieniem jest natomiast rozliczenie pomiędzy stronami dokonanych na rzecz nakładów i pobranych przez pozwaną korzyści z nieruchomości, sprowadzające się obecnie do korzyści uzyskanych przez pozwaną

w okresie poprzedzającym stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. Zważywszy na przedmiot sporu, problematyka ta w sprawie nie występuje, co zwalnia Sąd Apelacyjny od rozważań odnośnie do zasadności roszczeń, których źródłem jest inny niż posiadanie stosunek prawny. Roszczenia te nie stanowią bowiem przedmiotu sporu w rozpoznawanej sprawie, jako że wynikają z innego niż będącego przedmiotem rozpoznania stosunku faktycznego i prawnego. Żądanie powództwa określa bowiem nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna; dlatego też zasądzenie sumy pieniężnej, która wprawdzie mieści się w granicach kwotowych powództwa, lecz na innej podstawie faktycznej, bo wynikającej z innego stosunku prawnego stanowiłoby niewątpliwie orzeczenie ponad żądanie (art. 321 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia art. 98 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.