

**Sygn. akt V Ca 2416/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Joanna Machoń

Sędziowie: SSO Beata Gutkowska

SSR Wiesława Śmich

Protokolant: sekr. sąd. Urszula Kujawska

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2017 r. w Warszawie na rozprawie sprawy

z wniosku J. L. (1), M. S., W. P., M. W. (1) i H. P.

z udziałem P. L. (1), H. S., D. S., T. S. (1), Skarbu Państwa-Prezydenta (...) W. i (...)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika (...)

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie

z dnia 8 marca 2016 r., sygn. akt I Ns 1346/13

### **postanawia:**

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od (...) solidarnie na rzecz J. L. (1), P. L. (1), M. S., H. S., W. P., H. P., M. W. (1), D. S. i T. S. (1) kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 2416.16

## UZASADNIENIE

J. L. (1), M. S. oraz następcy prawni zmarłego w toku postępowania wnioskodawcy A. P. (1): W. P., M. W. (1) i H. P., wnieśli o stwierdzenie, że w dniu 1 października 2005 r. własność zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. nabyli przez zasiedzenie J. i P. małżonkowie L. w 1/3 udziału do majątku wspólnego, M. i H. małżonkowie S. w 1/3 udziału do majątku wspólnego oraz W. i A. małżonkowie P. w 1/3 udziału do majątku wspólnego.

Uczestnicy P. L. (1), H. S., D. S. i T. S. (1) przyłączyli się do wniosku.

Uczestnik Skarb Państwa wniósł o zwolnienie od udziału w sprawie, wskazując, że od dnia 1 września 2005 r. objęta wnioskiem nieruchomość stanowi własność (...).

Uczestnik (...) wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania.

**Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie postanowieniem z dnia 8 marca 2016 r.:**

1. stwierdził, że J. i P. małżonkowie L., M. i H. małżonkowie S. oraz A. i W. małżonkowie P. nabyli przez zasiedzenie w dniu 1 października 2005 roku, do ich majątków wspólnych na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, udziały wynoszące po 1/3 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W., w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), w granicach obejmujących:

a. działkę o projektowanym numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 5.544 m<sup>2</sup> (część działki o dotychczasowym numerze(...)), wskazaną na mapie sporządzonej do celów sądowych przez biegłego sądowego geodetę uprawnionego A. J. (1) w dniu 30 listopada 2015 roku w W., wpisanej przez Prezydenta (...) W. do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 21 grudnia 2015 roku pod numerem (...), która to mapa znajduje się na karcie 1390 akt sprawy i stanowi integralną część niniejszego postanowienia;

b. działkę o projektowanym numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 25 m<sup>2</sup> (część działki o dotychczasowym numerze (...)), wskazaną na mapie opisanej w punkcie a.;

c. działkę o projektowanym numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1 m<sup>2</sup> (część działki o dotychczasowym numerze (...)), wskazaną na mapie opisanej w punkcie a. pkt 1)

2. oddalił wnioski w pozostałej części

oraz orzekł o kosztach.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujący stan faktyczny i prawny:

Nieruchomość gruntowa położona przy ul. (...) w W., stanowiąca działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy i od dnia 21 listopada 1945 r., tj. daty wejścia w życie dekretu, stanowiła własność gminy (...) W.. Na działce ewidencyjnej nr (...), liczącej 5.565 m<sup>2</sup> powierzchni, posadowiony jest budynek mieszkalny.

W dniu 17 maja 1947 r. A. i F. małżonkowie P. zawarli ze Z. B., przed W. Z., zastępcą S. P., notariusza w W., udokumentowaną aktem notarialnym Rep. nr (...) umowę sprzedaży nieruchomości „W.-S. nr (...)” położonej w granicach (...) W. przy ul. (...) (obecnie ul. (...)) o powierzchni 1.165 m<sup>2</sup>, zabudowaną spalonym wskutek działań wojennych jednopiętrowym domem murowanym, z zachowaniem praw Gminy (...) W. do ww. gruntu, wynikających z Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. W. (Dz. U.R.P.N. 50, poz. 279). W dniu podpisania powyższej umowy sprzedaży A. i F. małżonkowie P. objęli przedmiotową nieruchomość we władanie.

Bezpośrednio po objęciu władania nad ww. nieruchomością F. i A. małżonkowie P. wystąpili do odpowiednich organów władzy o zgodę na rozbudowę znajdującego się tam spalonego budynku mieszkalnego. Następnie odbudowali dom i zamieszkali w nim wraz z trojgiem swoich dzieci: A., M. i A.. Objęta ww. umową sprzedaży nieruchomość o powierzchni 1.165 m<sup>2</sup> nie była odrębnie ogrodzona. Istniejące wokół posesji drewniane ogrodzenie, oprócz ww. terenu, obejmowało bowiem również sąsiednie grunty o powierzchni około 4.400 m<sup>2</sup>. Wobec faktu, że nikt inny nie korzystał z powyższego terenu, małżonkowie P. objęli we władanie całość ww. gruntów, w graniach istniejącego ogrodzenia. Od strony obecnej ulicy (...) w ogrodzeniu znajdowała się żelazna brama wjazdowa i furka. W kolejnych latach A. P. (2) i jego syn A. sukcesywnie modernizowali ww. ogrodzenie, stopniowo wymieniając drewniany parkan na drucianą siatkę rozpiętą na żelbetonowych słupkach, z zachowaniem dotychczasowego przebiegu ogrodzenia. W latach 70-tych małżonkowie P. dobudowali do ich budynku mieszkalnego klatkę schodową. Od 1947 r. małżonkowie P. traktowali całość ww. nieruchomości w granicach otaczającego ją ogrodzenia jednolicie, jak swoją własność.

Do końca lat 70-tych F. P. (1) hodowała na ww. nieruchomości drób. W związku z tym, na działce znajdowały się klatki oraz odpowiednio wytyczone ogrodzenia ze stalowej siatki, aby drób nie rozchodził się po całej działce. Jednocześnie F. P. (1) hodowała na ww. nieruchomości krowę, dla której państwo P. wybudowali niewielką obórkę.

Na przedmiotowej nieruchomości znajdowały się trzy garaże: dwa murowane i jeden blaszany, postawione przez A. P. (2). Garaże te były wykorzystywane przez A. P. (2) do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na naprawach pojazdów ciężarowych i wykonywaniu transportu ciężarowego dla przedsiębiorstwa państwowego. W tym celu A. P. (2) wybudował na ww. działce kanał do naprawy samochodów oraz specjalny zajazd dla pojazdów ciężarowych. W prowadzeniu powyższej działalności A. P. (2) pomagał jego syn A. P. (1). W celu ochrony przedmiotów znajdujących się na nieruchomości, państwo P. trzymali na posesji dwa psy.

A. P. (2) zbudował również na terenie działki gołębnik, w którym hodował gołębie pocztowe. Na nieruchomości A. P. (2) posadził wiele drzew i krzewów owocowych. W północnej części nieruchomości zasadził drzewa owocowe, urządzając sad. Na terenie posesji uprawiał także ziemniaki i inne warzywa. W północno zachodniej części nieruchomości aż do chwili obecnej rosną drzewa owocowe.

W 1971 r. do domu na ww. nieruchomości wprowadził się H. S., po tym, jak zawarł związek małżeński z M. P.. W ich małżeństwie obowiązywał ustrój wspólności ustawowej. Od 1974 r. na części przedmiotowej nieruchomości - od strony ul. (...) małżonkowie S. prowadzili hodowlę nutrii. W tym celu na nieruchomości umieszczono około 20 specjalnych klatek hodowlanych oraz zorganizowano wybieg dla nutrii. Państwo S. zaprzestali powyższej hodowli w 1980 r. Następnie, w roku 1983 wybudowali na nieruchomości cztery foliowe tunele, w których aż do 1994 uprawiali warzywa (m.in. pomidory, ogórki) oraz kwiaty. W 1975 r. państwo S. wyprowadzili się z ww. nieruchomości, ale w dalszym ciągu często tam przyjeżdżali i współuczestniczyli wraz z rodzeństwem M. S. w zarządzaniu i gospodarowaniu przedmiotową posesją. Taki stan rzeczy ma miejsce nieprzerwanie do chwili obecnej.

Na początku lat 70-tych z ww. nieruchomości wyprowadził się A. P. (1) wraz z jego żoną W. P.. W ich małżeństwie obowiązywał ustrój wspólności ustawowej. Mimo wyprowadzki, A. P. (1) nadal regularnie przyjeżdżał na przedmiotową nieruchomość, m.in. prowadząc tam działalność gospodarczą związaną z naprawą pojazdów. A. P. (1) kontynuował tę działalność także po śmierci jego ojca A. P. (2) w 1986 r. Także po przejściu na emeryturę A. P. (1) zajmował się ww. nieruchomością, doglądając sad owocowy, kosząc trawę, pielęgnując roślinność, korzystając ze znajdujących się na posesji garaży i parterowego budynku warsztatowego, dokonując napraw ogrodzenia. Mimo wyprowadzenia się z ww. nieruchomości A. P. (1) nieprzerwanie traktował ją, jak swoją własność, dziedzictwo po jego rodzicach. Partycypował również wraz z M. S. i A. K., a po roku 1991 - z J. L. (1), w utrzymaniu nieruchomości, m.in. płacąc podatek od nieruchomości.

Pismem z dnia 9 marca 1978 r. Urząd Dzielnicy W. (...), na podstawie art. 43 Prawa budowlanego, wezwał A. P. (2) do rozbiórki znajdujących się na nieruchomości przy ul. (...) w W. domków dla nutrii i gołębnika, które w ocenie Urzędu szpeciły otoczenie, a ponadto do zazielenienia i uporządkowania tego terenu. A. P. (2) częściowo nie zgodził się z powyższym wezwaniem i w odwołaniu wskazał, że przedmiotowa nieruchomość stanowi jego własność i że ogrodził ją siatką drucianą, zaś wjazd na jego posesję prowadzi przez żelazną bramę i stale zamykaną furtkę.

W (...) urodziła się córka A. J. (2) L., która od urodzenia zamieszkiwała w domu przy ul. (...) w W.. W 1989 r. J. L. (2) wyszła za mąż za P. L. (1), który zamieszkał wraz z nią na powyższej nieruchomości. Małżonkowie L. zamieszkują ww. posesję nieprzerwanie do chwili obecnej, wraz ze swoim dzieckiem, zajmując górną kondygnację domu. Na dolnej kondygnacji przez pewien okres zamieszkiwała również starsza córka M. S. A. S.. Obecnie w na dolnej kondygnacji domu zamieszkuje druga córka M. D. S.-S. wraz z mężem T. S. (1) i ich córką. W 2002 r. w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. zameldowani byli: J. L. (1) (od 1970 r.), B. L. (od 1991 r.), P. L. (1) (od 1991 r.) i W. L. (od 1999 r.).

A. K. (1) i jej mąż wyprowadzili się z domu przy ul. (...) w W. w roku 1991, wraz z dwoma z trzech swoich córek. Opuszczając nieruchomość A. K. (1), za zgodą M. S. i A. P. (1), przekazała swój udział w posiadaniu ww. nieruchomości na rzecz swej najstarszej córki - J. L. (1), która pozostała w domu przy ul. (...) z mężem P. L. (1) i ich kilkumiesięcznym

wówczas dzieckiem. Od tego czasu J. i P. L. (2) na stałe przejęli po A. K. (1) obowiązki związane z zajmowaniem się przedmiotową nieruchomością. Kolejno, umową sprzedaży udokumentowaną aktem notarialnym z 13 kwietnia 2000 r., Rep. (...), A. K. (1) sprzedała przysługujący jej udział 1/3 części w prawach i roszczeniach wynikających z opisanej wyżej umowy sprzedaży realności położonej przy ul. (...) (obecnie ul. (...)) w W. z dnia 17 maja 1947 r., na rzecz małżonków J. i P. L. (1), którzy nabyli te prawa i roszczenia na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Zawarcie ww. umowy było podyktowane wymogami formalnymi toczącego się postępowania administracyjnego, w którym A. K. (1) nadal miała status strony, pomimo, że faktycznie już w 1991 r. przekazała swój udział w posiadaniu nieruchomości na rzecz córki i zięcia i od tamtej pory nie rościła sobie już żadnych praw do ww. posesji.

W dniu 7 maja 1948 r. F. i A. P. (2) złożyli wniosek o przyznanie im prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) do nieruchomości położonej przy ul. (...) oznaczonej jako (...) nr (...) o powierzchni 1.165 m<sup>2</sup>. Decyzją z dnia 17 stycznia 1977 r., znak T.III. (...).77JK wydaną z upoważnienia (...) (...), państwu P. odmówiono przyznania prawa użytkowania wieczystego do ww. nieruchomości, albowiem miało tam powstać osiedle studenckie (...). Decyzją nr (...) z dnia 11 września 2001 r. Wojewoda (...) stwierdził nieważność decyzji z dnia 17 stycznia 1977 r. Kolejno, w dniu 21 grudnia 2001 r. (...) uchylił w całości ww. decyzję z dnia 11 września 2001 r. Jednocześnie, w decyzji z dnia 21 grudnia 2001 r. odmówiono stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 11 września 2001 r. W dniu 27 kwietnia 2004 r., po ponownym rozpoznaniu sprawy z wniosku A. K. (2), M. S. i A. P. (1), decyzją nr (...) Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 17 stycznia 1997 r. Decyzją nr (...) z dnia 25 lutego 2006 r., po ponownym rozpatrzeniu wniosku A. K. (2), M. S. i A. P. (1) Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia nieważności decyzji wydanej z upoważnienia (...) (...) z dnia 17 stycznia 1977 r. znak(...) o odmowie przyznania F. i A. P. (2) prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) ozn. (...) nr (...). Wyrokiem z dnia 23 listopada 2009 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny wydanym w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 1209/09 uchylił decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 8 czerwca 2009 r. o nr (...) oraz decyzję Wojewody (...) z dnia 25 maja 2006 r. o nr (...). Ostatecznie, w dniu 27 stycznia 2011 r. Naczelny Sąd Administracyjny w sprawie o sygn. akt I OSK 456/10 uchylił wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 23 listopada 2009 r., sygn. akt I SA/Wa 1209/09 zaś sprawę przekazał ponownie do rozpoznania temu Sądowi.

Od dnia 1 stycznia 1951 r., tj. daty wejścia w życie ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej, objęta wnioskiem nieruchomość z mocy prawa stała się własnością Skarbu Państwa. Na podstawie decyzji z dnia 22 listopada 1978 r. Urząd Dzielnicowy W. (...) zgodnie z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 maja 1962 r. w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach (j. t. Dz. I. z 1969 r., nr 3, poz. 19) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 listopada 1978 r. wniesionego przez (...) orzekł o przekazaniu w użytkowanie (...) terenu położonego przy ul. (...) o łącznej powierzchni 67.735 m<sup>2</sup> w granicach oznaczonych listerami (...) na mapie sytuacyjnej KEM nr (...), który objęty był decyzją o lokalizacji inwestycji nr (...) z dnia 25 maja 1976 r. wydaną przez Urząd Miasta Stołecznego W.. Przekazywany teren o powierzchni 7,5 ha przy ul. (...) (od wschodu), ul. (...) (od północy), terenie projektowanego zbiornika retencyjnego (od południa) i ul. (...) (od zachodu) miał zostać przeznaczony na osiedle studenckie.

Nieruchomość objęta wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia w niniejszej sprawie (o oznaczeniu nr (...) nr (...)) znajdowała się w obszarze objętym decyzją lokalizacyjną z dnia 25 maja 1976 r. Zawiadomieniem z dnia 21 stycznia 1997 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował o założeniu i dokonaniu w dniu 20 stycznia 1997 r. wpisu w księdze wieczystej KW nr (...), w dziale II tejże księgi właściciela nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne nr (...) w obrębie (...) (pow. 81.230 m<sup>2</sup>) - Skarbu Państwa, zaś jako użytkownika wieczystego - (...). W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i zawartym w tym akcie prawnym przepisem art. 256, decyzją z dnia 8 października 2007 r. o nr (...) Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej z dniem 1 września 2005 r. przez (...), który dotychczas od 1990 r. był użytkownikiem wieczystym tego terenu.

Mimo podpisania w dniu 11 stycznia 1979 r. protokołu zdawczo-odbiorczego użytkownika gruntu określonego w decyzji lokalizacyjnej nr (...) z dnia 25 maja 1976 r., (...) nigdy nie objął we władanie nieruchomości przy ul. (...), która nieprzerwanie pozostawała w wyłącznym władaniu rodziny P..

Pismem z dnia 19 czerwca 1980 r. (...) zwrócił się do A. P. (2) z prośbą o wyrażenie zgody na zajęcie pod teren budowy przyłącza kanalizacyjnego części działki „stanowiącej własność A. P. (2)”, informując, że uszkodzone w ramach tych robót ogrodzenie nieruchomości przy ul. (...) zostanie wynagrodzone odpowiednim odszkodowaniem zgodnie z wyceną rzeczoznawcy.

W dniu 31 października 1980 r. A. P. (2) złożył w Urzędzie Dzielnicowym W. (...) wniosek o przyznanie mu działki zamiennej i przeniesienie na tę działkę wszystkich zabudowań znajdujących się na jego nieruchomości przy ul. (...). Powyższy wniosek został zgłoszony w ramach postępowania o wywłaszczenie nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), za odszkodowaniem. A. P. (2) oświadczył wówczas, że dokonał rozbiórki drewnianych naniesień w postaci gołębnika i altany. Ostatecznie nieruchomość nie uległa wywłaszczeniu, a A. P. (2) nie przydzielono nieruchomości zastępczej.

F. P. (1) zmarła w dniu 9 maja 1982 r., a A. P. (2) - w dniu 27 sierpnia 1986 r. Postanowieniem z dnia 18 marca 1987 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie stwierdził, że spadek po F. P. (1) na mocy ustawy nabyli: jej mąż A. P. (2) oraz dzieci: A. P. (1), A. K. (1) i M. S., po 1/4 części spadku każde z nich. Spadek po A. P. (2) na podstawie ustawy nabyli dzieci: A. P. (1), A. K. (1) oraz M. S. po 1/3 części spadku każde z nich.

Na zlecenie (...), w dniu 24 kwietnia 1983 r. został sporządzony protokół inwentaryzacyjny nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., w którym wskazano, że stanowi ona własność małżonków F. i A. P. (2). W protokole wskazano, że na ww. posesji znajdują się rośliny sadownicze i ozdobne oraz drzewa i krzewy owocowe. Przy sporządzeniu protokołu uczestniczyła A. K. (1), określona w nim, jako „córka właścicieli”.

Pismem z dnia 5 maja 1983 r. (...), załączając do pisma elaboraty szacunkowe gruntu, roślin, upraw, budynków i innych urządzeń budowlanych wniósł do Urzędu Dzielnicy W.(...) o podjęcie wszczętego postępowania wywłaszczeniowego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Pismem z dnia 26 lutego 1988 r. następcy prawni F. i A. P. (2): A. P. (1), M. S. i A. K. (1) zwrócili się do Dzielnicowej Rady Narodowej W. (...) z wnioskiem o przywrócenie prawa użytkowania wieczystego położonego w W. przy ul. (...) gruntu o powierzchni 1.165 m<sup>2</sup> i znajdujących się tam budynków. W piśmie wskazano, że w dacie jego sporządzenia posadowiony na tym gruncie budynek mieszkalny zamieszkiwany jest przez A. K. (2) oraz jej męża i trójkę dzieci, a pozostali spadkobiercy małżonków P. korzystają z gruntu i budynków, prowadzą tam doraźne remonty, utrzymują nieruchomość w stanie używalności oraz uiszczają wszelkie opłaty związane z użytkowaniem tej nieruchomości. W latach 1988-1991 A. P. (1), M. S. i A. K. (1) kierowali do Urzędu Dzielnicowego W.(...) wnioski o przywrócenie im prawa użytkowania wieczystego ww. gruntu.

Decyzją nr (...) z dnia 1 lipca 1996 r. Prezydent (...) W. odmówił A. P. (1) i M. S. wprowadzenia zmiany do operatu ewidencji gruntów dla działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 5.565 m<sup>2</sup>. Przedmiotowa decyzja została uchylona przez Wojewodę (...) decyzją nr (...) z dnia 21 lutego 1997 r., a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania.

A. P. (1) zmarł w dniu 29 marca 2013 r. Postanowieniem wydanym w dniu 29 października 2013 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy stwierdził, że spadek po ww. z mocy ustawy nabyli: jego żona W. P. oraz dzieci: M. W. (2) i H. P., po 1/3 części spadku każde z nich.

M. S. była podatnikiem podatku rolnego i opłacała ten podatek za ww. nieruchomość co najmniej od 1986 r. A. P. (1), M. S. i A. K. (1) co najmniej od 1987 r. są podatnikami podatku od nieruchomości za ww. nieruchomość. Ponadto, w latach 1992 i 1993 podatek od nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. uiszczany był przez A. K. (2). W 1995 r. podatek ten uiszczony został przez J. L. (1). Wszystkie ww. osoby opłacały podatek od nieruchomości w wysokości wynikającej z decyzji urzędu miasta, tj. za powierzchnię 1.165 m<sup>2</sup>, nie zawiadamiając urzędu, że w rzeczywistości zajmowana przez nich działka ma obejmuje obszar niemal pięciokrotnie większy. Podatek od prawidłowej powierzchni został wyliczony dopiero w trakcie postępowania sądowego w niniejszej sprawie.

W okresie od 2003 r. do 2005 r. podatek od działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 5565 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) uiszczal także (...).

W dniu 26 października 2006 r. (...) wystąpił przeciwko wnioskodawcom w niniejszej sprawie z pozwem o wydanie spornej nieruchomości.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wniosek zasługiwał na uwzględnienie w przeważającej części.

Jak wskazał, w przedmiotowej sprawie przedmiotem wniosku o stwierdzenie nabycia własności była nieruchomość należąca do (...), a przed dniem 1 września 2005 r. - do Skarbu Państwa. W ocenie Sądu I instancji zasiedzenie tej nieruchomości mogło nastąpić najwcześniej z dniem 1 października 2005 r., pod warunkiem, że stan, który według aktualnie obowiązujących przepisów prowadzi do zasiedzenia, istniał w odniesieniu do niej co najmniej od dnia 1 października 1975 r.

Zdaniem Sądu Rejonowego wszystkie przesłanki z art. 172 k.c. do nabycia własności w drodze zasiedzenia zostały spełnione przez A. P. (1), M. S. i J. L. (1) i ich małżonków, w odniesieniu do udziałów wynoszących po 1/3 części w nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne o projektowanych numerach (...), wskazanej na mapie do celów sądowych sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę uprawnionego, znajdującej się na k. 1390 akt sprawy.

Rozpatrując w sposób niezwykle drobiazgowy kwestię samoistności posiadania nieruchomości przez wnioskodawców, Sąd Rejonowy wskazał w szczególności, że uczestnicy nie udowodnili w toku postępowania, aby wnioskodawcy bądź ich poprzednicy kiedykolwiek zachowali się wobec właścicieli ww. nieruchomości jak jej posiadacze zależni. Mając zatem na względzie, iż z całokształtu materiału dowodowego sprawy nie wynika, aby powyżej wskazane osoby lub ich poprzednicy byli posiadaczami zależnymi objętej wnioskiem działki, Sąd Rejonowy uznał, że brak podstaw do przyjęcia, że posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez powyższe osoby kiedykolwiek utraciło przymiot samoistności.

W ocenie Sądu Rejonowego, nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie niewątpliwie pozostawała w posiadaniu: najpierw małżonków F. i A. P. (2), a następnie - ich trojga dzieci: A. P. (1), M. S. i A. K. (2), zaś po roku 1991 r. - w miejsce A. K. (2) wstąpiła jej córka J. L. (1). Z całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika jednoznacznie, że A. P. (1) i M. S., także po wyprowadzeniu się przez nich z posesji przy ul. (...) w W. w dalszym ciągu traktowali tę nieruchomość jak swoją własność. W szczególności, M. S. w ramach swojego udziału pozwala zamieszkiwać na dolnej kondygnacji domu swojej córce D. S. z jej mężem i dzieckiem.

W ocenie Sądu I instancji, posiadanie przez F. i A. małżonków P., a później - przez ich dzieci oraz J. L. (1), nieruchomości przy ul. (...) w W. miało charakter samoistny. Przemawia za tym m.in. okoliczność, że ww. osoby zajmowały się całą nieruchomością w niezmiennych od lat 40-tych granicach ogrodzenia. Ich zachowanie świadczyło zatem o tym, że traktują całą nieruchomość jak swoją własność. Osoby te w ciągu kilkudziesięciu lat posiadania przedmiotowej posesji prowadziły na jej terenie najróżniejsze formy działalności: uprawiały ogród warzywny i kwiatowy, drzewa i krzewy owocowe, hodowały różnego rodzaju zwierzęta (drób, bydło, psy, nutrie itd.), prowadziły działalność gospodarczą związaną z naprawą pojazdów i transportem ciężarowym. Kluczowe znaczenie w rozpoznawanej sprawie miało to, że ww. osoby korzystały z przedmiotowej nieruchomości według ich własnego uznania, w zależności od ich własnych potrzeb w danym okresie czasu oraz, że osoby te były uznawane i traktowane przez inne osoby jako właściciele tej nieruchomości.

Sąd Rejonowy w sposób szczegółowy rozpoznał podniesione w toku postępowania zarzuty uczestnika (...). W szczególności uznał za chybiony podniesiony przez niego zarzut, jakoby zasiedzenie objętej wnioskiem nieruchomości było wyłączone z uwagi na fakt, że od 1990 r. do 31.08.2005 pozostawała w użytkowaniu wieczystym. Sąd ten uznał, że ani ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz (...), ani późniejsze przekształcenie się tego prawa w prawo własności nie pociągnęły za sobą zmian w zakresie dotychczasowego, wieloletniego, faktycznego władania

nieruchomością przez wnioskodawców (a wcześniej - ich poprzedników prawnych) oraz że w niniejszej sprawie ustanowienie użytkownika wieczystego na przedmiotowej nieruchomości nie wyłączało możliwości nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd I instancji uznał także za nietrafny podniesiony przez (...) zarzut, jakoby bieg terminu zasiedzenia objętej wnioskiem nieruchomości mógł się rozpocząć najwcześniej w roku 1977, wobec uzyskania wtedy przez ww. uczestnika prawa żądania wydania tej nieruchomości, w związku z uprawomocnieniem się decyzji z 17.01.1977 r. o odmowie A. i F. P. (1) przyznania prawa użytkowania wieczystego do ww. gruntu z jednoczesnym przejściem na własność Państwa wszystkich budynków znajdujących się na tym gruncie. W ocenie Sądu Rejonowego, Skarb Państwa - jako właściciel nieruchomości - niewątpliwie mógł w szczególności wytoczyć powództwo windykacyjne przeciwko małżonkom P. także przed wydaniem i uprawomocnieniem się ww. decyzji.

Sąd Rejonowy uznał także za chybiony podniesiony przez (...) argument o niewygasaniu ograniczonych praw rzeczowych pomimo zmiany właściciela nieruchomości. Należy bowiem podkreślić, że zgodnie z utrwalonym w judykaturze poglądem, który podziela Sąd Rejonowy podzielił, prawo użytkowania wieczystego nie jest ograniczonym prawem rzeczowym, tylko kategorią pośrednią między tym prawem, a prawem własności.

Podkreślił ponadto, że F. i A. P. (2) nie nabyli prawa własności nieruchomości przy ul. (...) o powierzchni 1.165 m<sup>2</sup> na podstawie umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym z dnia 17 maja 1947 r. Należy bowiem podkreślić, że w dacie zawarcia tej umowy prawo własności powyższej nieruchomości przysługiwało gminie -(...) W., co wynika zresztą wprost z treści ww. umowy aktu notarialnego, a także z samych przepisów prawa - przedmiotowa nieruchomość była bowiem objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. W.. Jest zatem oczywiste, że skoro właścicielem powyższego terenu w 1947 r. była gmina, prawa własności do tej nieruchomości nie mogła zbyć osoba fizyczna, w szczególności Z. B.. Powyższa umowa sprzedaży nie dotyczyła zatem w istocie przeniesienia prawa własności powyższej działki, tylko jej posiadania, z zachowaniem przysługujących gminie praw określonych Dekretem z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. W.. Wobec takiego stanu prawnego nieruchomości, ewentualne późniejsze decyzje o jej wywłaszczeniu za odszkodowaniem, a tym bardziej - co miało miejsce w niniejszej sprawie - jedynie plany jej wywłaszczenia, nie stanowią dowodu na przysługiwanie poprzednikom prawnym wnioskodawców prawa własności ww. terenu. Plany wydania powyższych decyzji świadczą zatem jedynie o traktowaniu wskazanych w nich podmiotów (członków rodziny P.) przez władze państwowe jako właścicieli nieruchomości, mimo, że tymi właścicielami w rzeczywistości nie byli. Okoliczność ta przemawia za przyjęciem samoistności posiadania przedmiotowej nieruchomości przez F. i A. P. (2) oraz ich następców prawnych.

W oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawcy, a wcześniej ich poprzednicy prawni, od 1947 r. do 1.10.2005 r. byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości przy ul. (...) w granicach ogrodzenia istniejącego na gruncie niezmiennie zarówno w powyższym okresie, jak i obecnie.

Sąd Rejonowy uznał za nietrafny podniesiony przez uczestnika UW zarzut, jakoby w świetle art. 176 k.c. niemożliwe było uznanie J. L. (1) za następcę prawnego A. K. (2). Sąd ten uznał za udowodnione zeznaniami świadka A. K. (2) oraz przesłuchaniem zainteresowanych, że wyprowadzając się z przedmiotowej nieruchomości w 1991 r., A. K. (1) na podstawie ustnej umowy przeniosła przysługujący jej udział w posiadaniu nieruchomości na rzecz jej córki J. L. (1). Powyższa czynność prawna została następnie potwierdzona umową sprzedaży udokumentowaną aktem notarialnym z dnia 13 kwietnia 2000 r., Rep. (...), zawartą przez A. K. (2) oraz J. i P. L. (1). Pojęcie „przeniesienie posiadania” z art. 176 k.c., przy którym możliwe jest doliczenie posiadania poprzednika, ma ściśle określoną treść i oznacza przejście posiadania na inną osobę w sposób unormowany w art. 348-351 k.c. lub w drodze dziedziczenia. Zdaniem Sądu Rejonowego, wnioskodawcy sprostali spoczywającemu na nich obowiązkowi wykazania przeniesienia udziału wynoszącego 1/3 części w posiadaniu samoistnym nieruchomości objętej wnioskiem.

Sąd I instancji uznał, że F. i A. P. (2) objęli przedmiotową działkę przy ul. (...) w posiadanie w złej wierze. Mając to na uwadze, Sąd ten stwierdził, że J. L. (1), M. S. oraz A. P. (1) spełnili wszystkie przesłanki nabycia przez zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości po upływie 30-letniego zasiedzenia, którego termin rozpoczął się w dniu 17 maja 1947 r.

**Uczestnik (...) zaskarżył powyższe postanowienie w zakresie pkt 1.** Orzeczeniu zarzucił naruszenie:

I. Prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji błędne ustalenie, że:

- nieruchomość objęta wnioskiem od lat 40-tych XX. do chwili obecnej była ogrodzona w tych samych granicach.
- nieruchomość objęta wnioskiem nigdy nie została objęta we władanie przez Uczelnię i pozostawała w wyłącznym władaniu rodziny P.,
- poprzednicy prawni wnioskodawców nie składali oświadczeń, że są użytkownikami spornej nieruchomości, a za właściciela uważają Skarb Państwa,
- w 1991 r. doszło do przeniesienia posiadania pomiędzy A. K. (1) J. L. (1)

a ponadto:

- pominięcie faktu prowadzenia przez Uczelnię na nieruchomości prac budowlanych,
- pominięcie części zeznań A. P. (1), w której mowa o działce, którą uważał on za swoją.

II. Prawa materialnego przez:

1. niewłaściwe zastosowanie art. 336 k.c, art. 339 k.c. i art. 172 § I i 2 k.c, polegające na ocenie, że władztwo wnioskodawców miało charakter posiadania samoistnego,
2. błędną wykładnię art. 172 § 1 i 2 k.c. i art. 232 k.c. w zw. z art. 182 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz.U. Nr 65, poz. 385 ze zm.), polegającą na uznaniu, że przepisy te nie wyłączają możliwości zasiedzenia przez osoby fizyczne nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste;
3. niewłaściwe zastosowanie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) i niezastosowanie art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 i 2 k.c. oraz art. 5 dekretu z dnia 26 października o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. W. (Dz.U. Nr 50, poz. 279) przez uznanie, że do zasiedzenia spornej nieruchomości wystarcza upływ 15-letniego terminu.

Wskazując na powyższe zarzuty, uczestnik wniósł o zmianę postanowienia w zaskarżonym zakresie poprzez oddalenie wniosku oraz o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz (...) kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku apelacji, wnoszę o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w analizowanej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego. Z poczynionych ustaleń wyciągnięte zostały prawidłowe wnioski prawne i poprawnie Sąd I instancji zinterpretował treść oraz znaczenie zastosowanych przepisów. Wobec faktu, iż uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia odpowiadało wymogom określonym w art. 328 k.p.c., możliwa była jego merytoryczna kontrola przez Sąd



Okręgowy. Z uwagi na powyższe, Sąd II instancji, na podstawie art. 382 k.p.c., przyjął ustalenia faktyczne i wnioski prawne Sądu Rejonowego jako swoje własne.

Rozważeniu podlegały zatem jedynie dwa zarzuty zawarte w apelacji uczestnika postępowania: naruszenia prawa materialnego oraz sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Żaden z podniesionych w apelacji zarzutów nie zasługiwał na uwzględnienie.

Na wstępie, należy odnieść się do drugiego z podniesionych zarzutów, zarzutu naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. Skarżący zarzuca Sądowi I instancji dokonanie błędnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, co jego zdaniem doprowadziło do sprzecznego z tymże materiałem ustalenia, iż wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości w granicach określonych wnioskiem. Powyższy zarzut nie znajduje podstaw w niniejszej sprawie.

Przede wszystkim, podkreślić należy, iż zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może stanowić jedynie polemiki z ustaleniami faktycznymi dokonanymi przez Sąd I instancji. Skuteczne postawienie tego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o odmiennej ocenie poszczególnych dowodów, niż ocena sądu (tak SN w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r., III CKN 4/98). Skarżący musi zatem wskazać przyczyny, które w jego ocenie dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie dokonanych ustaleń faktycznych, a zwłaszcza podać jakie kryteria oceny i w jaki sposób naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów oraz jaki to miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy (tak SN w: postanowieniu z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/2000; wyroku z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05).

Dokonując analizy zawartego apelacji uzasadnienia ww. zarzutu, nie sposób nie zauważyć, iż stanowi on jedynie polemikę z ustaleniami Sądu I instancji dotyczącymi posiadania przez rodzinę P. przymiotu posiadaczy samoistnych. Skarżący nie wskazał natomiast jakie zasady i kryteria oceny naruszył Sąd Rejonowy, wyprowadzając powyższy wniosek ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Sąd II instancji podziela ustalenie dokonane przez Sąd Rejonowy, iż wnioskodawcy, uczestnicy P. L. (3) i H. S. oraz ich poprzednicy prawni byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości.

Skarżący podnosili w apelacji, jak i w trakcie postępowania przed Sądem I instancji, że w 1947 r. F. i A. małż. P. objęli w posiadanie jedynie nieruchomość o powierzchni 1.165 m<sup>(2)</sup>, odpowiadającej nieruchomości hipotecznej „(...) (...)”, której dotyczył akt notarialny z 17 maja 1947 r. Jednakże jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy małżonkowie P. od samego początku tj. od 1947 roku objęli w posiadanie nieruchomość o większej powierzchni, w granicach istniejącego wówczas ogrodzenia, tj. o powierzchni ponad 5500 m<sup>(2)</sup>. Dowodzą tego zeznania wnioskodawców i uczestnika H. S. oraz przesłuchanych w sprawie świadków T. S. (2), A. K. (2), D. W., C. W., T. W., a nawet przesłuchanego na wniosek skarżącego świadka S. B.. Z których jednoznacznie wynika, że ogrodzenie przedmiotowej działki od lat czterdziestych było w tym samym miejscu. Fakt, iż praktycznie ogrodzenie cały czas znajduje się w tym samym miejscu wynika zakres posiadania przedmiotowej nieruchomości przez rodzinę P.. Skarżący bowiem nie wykazał, że w granicach tego ogrodzenia oprócz rodziny P. nieruchomość posiadały również inne osoby.

Nie stoi w sprzeczności z powyższym ustaleniem pismo A. P. (2) z dnia 30 kwietnia 1979 r. Nie wynika z niego, jak wywodzi skarżący, że ogrodzona była jedynie nieruchomość o powierzchni 1.165 m<sup>2</sup>. Bezsprzecznie nieruchomość była ogrodzona ogrodzeniem niejednorodnym, które stopniowo ulegało wymianie na nowe (co potwierdził również świadek S. B.). A więc parkan o długości 200 m, o którym mowa w tym piśmie, mógł odnosić się do części ogrodzenia.

Nie mógł podważyć prawidłowych ustaleń Sądu Rejonowego plan sytuacyjny – wysokościowy (k.1427- 1431). Jak trafnie podniósł Sąd Rejonowy plan ten nie przedstawiał faktycznego ogrodzenia działki objętej wnioskiem. W związku z tym nie można na jego podstawie dokonać oceny przebiegu ogrodzenia działki będącej w posiadaniu rodziny P..

Należy przede wszystkim zauważyć, że przyznane zostało przez skarżącego, że w dacie 25 października 2006 r. wnioskodawcy posiadali nieruchomość o powierzchni ponad 5,5 tysiąca m<sup>2</sup>. Wynika to wprost z pozwu (...) o eksmisję i zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie, wniesionego w tej dacie do Sądu Okręgowego w Warszawie. W pozwie tym (...) przyznał, że wnioskodawcy od wielu lat korzystają z nieruchomości o takiej powierzchni. Nie wskazał natomiast, ani w tym pozwie ani w niniejszym postępowaniu kiedy miało rzekomo dojść od rozszerzenia zakresu posiadania przez rodzinę P.. Zdaniem Sądu Okręgowego w sprawie brak jest jakichkolwiek dowodu, który świadczyłby o tym, że w jakimś momencie rodzina P. zaczęła posiadać większą nieruchomość niż w dacie objęcia w posiadanie w 1947 r. A skoro sam skarżący przyznaje, że na pewno w latach 2000 to posiadanie dotyczyło działki o powierzchni ponad 5.000 m<sup>2</sup>, uznać należy że stan taki trwał od samego początku, tj. od 1947 roku.

Skarżący zarzuca w apelacji, że Sąd Rejonowy pominął okoliczność prowadzenia przez (...) prac budowlanych na przedmiotowej nieruchomości w latach 1978 – 1984. Zarzut ten jest niezasadny. Po pierwsze z dokumentów złożonych przez skarżącego nie wynika zakres prac. Po drugie z zeznań wnioskodawców i świadka S. B. wynika, że prace te miały charakter tymczasowy, a po zakończeniu prac nieruchomość została przywrócona do stanu poprzedniego. Po trzecie z materiału dowodowego wynika, że rodzina P. była traktowana wówczas przez (...) jako właściciele całej działki przez ul. (...). A więc jeśli nawet doszło do naruszenia posiadania przez (...), to wobec jego przywrócenia, poczytać je należy za nie przerwane (art. 345 k.c.).

Niezasadnie również skarżący zarzuca niewykazanie przejścia posiadania z A. K. (2) na J. L. (1). Okoliczność tę Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zeznań świadka A. K. (2) oraz wnioskodawców a także aktu notarialnego z dnia 13 kwietnia 2000 r. Sam fakt wskazywania A. K. (2) jako płatnika w zaświadczeniach o opłacie podatku od nieruchomości nie może obalić powyższego ustalenia. Opłata podatku od nieruchomości jest jedynie jedną z form manifestacji posiadania. I brak wykazania opłat tego podatku nie może przesądzać o nieistnieniu posiadania, w sytuacji gdy zostało ono wykazane innymi dowodami.

Skarżący podnosił, iż wnioskodawcy nie udowodnili samoistności posiadania dlatego, za właściciela uważali Skarb Państwa, a siebie postrzegali jedynie jako użytkowników gruntu. O czym miało świadczyć pismo z dnia 27 października 1995 r. Sąd Rejonowy prawidłowo uznał to pismo jako dowód na to, że posiadanie przedmiotowej nieruchomości było w złej wierze. Autorzy pisma tj. A. P. (1), M. S. i A. K. (1) mieli przecież w dacie sporządzania tego pisma świadomość, że właścicielem tej nieruchomości jest Skarb Państwa. Jednakże nie wykluczało to możliwości traktowania ich jako posiadaczy samoistnych. O samoistności świadczą czynności faktyczne podejmowane przez rodzinę P. na tej nieruchomości – dokonywanie licznych nakładów, zamieszkiwanie, prowadzenie działalności gospodarczej, uprawy roślin, hodowla zwierząt. I to wszystko od 1947 r. w granicach działki objętej wnioskiem, a więc na nieruchomości o powierzchni ponad 5,5 tysiąca m<sup>2</sup>. Oraz bez żadnej przeszkody ze strony (...), który miał prawo do tej nieruchomości aż od dnia 27 września 1990 roku jako użytkownik wieczysty, a od dnia 1 września 2005 r. jako właściciel. Z powództwem windykacyjnym skarżący wystąpił dopiero pod koniec 2006 r. Z takim powództwem nie wystąpili również wcześniej poprzedni właściciele działki tj. (...) W. i Skarb Państwa. Nadto, jak zostało podniesione powyżej w latach 70/80 – tych skarżący sam taktował rodzinę P. jako właścicieli nieruchomości, co wynika wprost z pism znajdujących się w aktach sprawy. W związku z tym uznać należy za niepoparte żadnymi dowodami, że rodzina P. korzystała z przedmiotowej nieruchomości tylko w takim zakresie jak zezwalał im na to skarżący, co ponosił skarżący w apalcacji.

Nie pozbawia również wnioskodawców przymiotu samoistności fakt ubiegania się o ustanowienie użytkownika wieczystego na przedmiotowej nieruchomości. A. i F. P. (2) stając do aktu notarialnego w 1947 roku mieli świadomość, że nie nabywają własności nieruchomości. Mieli świadomość stosunków własnościowych na terenie (...) W., wynikających z obowiązującego wówczas prawa. A więc w tamtym czasie aby uregulować stan prawny i móc wykazać się tytułem prawnym do nieruchomości mogli jednie ubiegać się o ustanowienie na ich rzecz użytkownika wieczystego.

Wobec urzędów P. mogli wykazać się jedynie aktem notarialnym z 1947 r., w którym mowa o nieruchomości o powierzchni 1165 m<sup>2</sup>. Stąd ich starania o działkę zamienną oraz opłacania podatków od mniejszej powierzchni, niż faktycznie posiadali. Wydaje się usprawiedliwione okolicznościami sprawy, że w tamtym czasie w pismach do urzędów

P. odwoływali się jedynie do działki o powierzchni 1165 m<sup>2</sup>. Na taką działkę mieli jedynie „papiery”. Jednakże nie przeszkadza to w ustaleniu, że posiadanie to miało większy zakres i zawierało się w granicach istniejącego przez cały czas odgrodzenia (z nieznacznymi odstępstwami, o których mowa w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia). O czym dobitnie świadczą wskazane wyżej czynności faktyczne. W związku z tym Sąd Rejonowy prawidłowo zinterpretował te okoliczności.

Sam fakt, iż wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni nie uiszczali podatku od całej nieruchomości w żaden sposób nie dowodzi braku po ich stronie samoistności posiadania, które zostało przez nią wykazane w inny sposób. Z zeznań wnioskodawców, uczestników i przesłuchanych w sprawie świadków wynika natomiast, iż A. i F. P. (2), a następnie ich dzieci posiadali przedmiotową nieruchomość od wielu lat i traktowali ją jak swoją własność – podejmowali na niej czynności faktyczne jak właściciele, takie jak budowy, rozbudowy, remonty, liczne nasadzenia. Nieruchomość zajmowana przez rodzinę P. praktycznie nie zmieniała swojej powierzchni na przestrzeni lat, była ogrodzona, zaś dostęp do niej osób trzecich był ograniczony. Skarżący zaś upominał się o zwrot nieruchomości dopiero w trakcie trwania tego postępowania, w 2006 r. (a więc po upływie posiadania koniecznego do nabycia własności przez zasiedzenie).

W tym stanie rzeczy brak było podstaw do uwzględnienia opisanego wyżej zarzutu, albowiem Sąd I instancji ocenił materiał dowodowy nie przekraczając granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c.. Z materiału dowodowego wynika w sposób wystarczający, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości. Brak było podstaw do odmowy wiarygodności zeznaniom tak wnioskodawców oraz uczestniczek, jak i świadków zeznających w niniejszej sprawie, gdyż wszystkie zeznania są w zasadzie (poza zeznania S. B. w nieznaczonej części) ze sobą spójne i logiczne. Nadto, wskazać należy, iż w szczególności świadkowie (poza A. K.), jako osoby obce dla wnioskodawców, nie mieli żadnego interesu w tym by zeznawać na ich korzyść. Z kolei skarżący nie zgłosił żadnego wniosku dowodowego, który zdołałby wykazać istnienie innego stanu faktycznego. Tym samym domniemanie samoistnego posiadania ww. działek przez cały okres zasiedzenia nie zostało przez skarżącego obalone.

Nietrafny jest również podniesiony przez (...) zarzut, jakoby bieg terminu zasiedzenia objętej wnioskiem nieruchomości mógł się rozpocząć najwcześniej w roku 1977, wobec uzyskania wtedy przez ww. uczestnika prawa żądania wydania tej nieruchomości, w związku z uprawomocnieniem się decyzji z 17 stycznia 1977 r. o odmowie A. i F. P. (1) przyznania prawa użytkowania wieczystego do ww. gruntu z jednoczesnym przejęciem na własność Państwa wszystkich budynków znajdujących się na tym gruncie. Należy podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że Skarb Państwa - jako właściciel nieruchomości - niewątpliwie mógł w szczególności wytoczyć powództwo windykacyjne przeciwko małżonkom P. także przed wydaniem i uprawomocnieniem się ww. decyzji. Natomiast oczekiwanie na decyzję nie mogło być skutecznym wobec Skarbu Państwa do władania nieruchomością o powierzchni ponad 5 tysięcy metrów.

Na przeszkodzie w stwierdzeniu zasiedzenia nie stał również fakt, że w okresie od 1990 r. do 2005 r. na przedmiotowej nieruchomości ustanowiono na rzecz (...) prawo użytkowania wieczystego. Jak stwierdził Sąd Najwyższy u uzasadnieniu uchwały z dnia 9 grudnia 2016 r. III CZP 57/16, nie ma podstaw do uznania, że nieruchomości obciążone prawem użytkowania wieczystego mają cechy wyłączającej je spod zasiedzenia. Kodeks cywilny zawiera wyraźne przesłanki zasiedzenia własności, a wśród nich nie ma negatywnej przesłanki oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Zawarta w kodeksie regulacja zasiedzenia nie można być więc ograniczana regułą niemającą ustawowej podstawy. Nabycie prawa przez zasiedzenie powoduje, że traci je dotychczasowy uprawniony; na takim założeniu opiera się koncepcja zasiedzenia. Nie jest ona sprzeczna z Konstytucją, tak samo jak przesłanki zasiedzenia, co potwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z dnia 28 października 2003 r., P 3/03 (OTK Zb. Urz. 2003, nr A, poz. 82) i z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98 (OTK Zb. Urz. 1999, nr 4, poz. 57), ale konstytucyjna ochrona własności wymaga, aby wszelkie wątpliwości co do zasad stosowania instytucji zasiedzenia były tłumaczone na korzyść ochrony własności. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11 (OSNC 2011, nr 12, poz. 129) także stwierdził, że wykładnia przepisów o zasiedzeniu musi uwzględniać aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności. Stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie po ustaleniu, że zasiadający

prawo spełnił przesłanki ustawowe, nie może być uznane za naruszenie konstytucyjnie chronionych wartości, gdyż utrata prawa jest w takim przypadku konsekwencją zaniechania jego wykonywania i tolerowania stanu sprzecznego z nim przez odpowiednio długi okres.

Wejście osoby trzeciej w posiadanie samoistne nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest możliwe tylko wtedy, gdy użytkownik wieczysty dopuścił tę osobę do władania nieruchomością w szerszym zakresie niż przysługujący jemu samemu. Jeśli zatem nieruchomość obciążona użytkowaniem wieczystym znalazła się w posiadaniu samoistnym innej osoby niż użytkownik wieczysty, to jej posiadanie skierowane jest nie tylko przeciwko właścicielowi, ale także przeciwko użytkownikowi wieczystemu. Jest ono możliwe wyłącznie wtedy, gdy użytkownik wieczysty zaniechał korzystania z przedmiotu ustanowionego na jego rzecz prawa w zakresie, w jakim powinien je wykonywać. Skoro użytkowanie wieczyste może być wykonywane tylko w ramach stosunku prawnego łączącego użytkownika wieczystego ze Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego, to wpływ odpowiednio długiego czasu, prowadzący do nabycia własności nieruchomości przez jej posiadacza samoistnego, musi doprowadzić także do wygaśnięcia prawa, które nie może istnieć na nieruchomości, która wyszła z zasobu publicznego. Zasiedzenie własności gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste powoduje zatem nie tylko utratę jego własności przez Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego, lecz także wygaśnięcie ustanowionego na nim użytkowania wieczystego, zgodnie bowiem z art. 232 k.c. użytkowanie wieczyste nie może obciążać gruntów prywatnych (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1968 r., III CRN 139/68, OSNCP 1969, nr 5, poz. 93, i z dnia 14 maja 1986 r., II CR 28/86, OSNCP 1987, nr 8, poz. 122). Oba te prawa wygasają w tym samym czasie.

Dopuszczalność zasiedzenia nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste potwierdził również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 marca 2017 r. sygn. III CZP 49/16. Sąd Okręgowy w całości podziela to stanowisko, z tymże w niniejszej sprawie nie może mieć ono wprost zastosowania, albowiem zarówno w dacie objęcia w posiadania jak i w dacie upływu terminu zasiedzenia, nieruchomość nie była obciążona prawem użytkowania wieczystego. Tym bardziej, że biegu terminu zasiedzenia własności gruntu nie przerywa ustanowienie na nim użytkowania wieczystego (tak Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 106, z dnia 19 lutego 2015 r., III CSK 188/14, nie publ., z dnia 18 marca 2015 r., I CSK 200/14, nie publ.), a bieg terminu zasiedzenia własności nie ulega zawieszeniu przez czas istnienia użytkowania wieczystego.

Nie spowodowało również przerwy w biegu zasiedzenia postępowanie o wywłaszczenie, jak podnosi apelujący. Nie można bowiem uznać, że postępowanie o wywłaszczenie na podstawie ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o trybie i wywłaszczeniu nieruchomości jest czynnością przed organem administracyjnym przedsięwziętą w celu dochodzenia roszczenia, w rozumieniu art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Według dominującego poglądu doktryny i orzecznictwa skutek w postaci przerwania biegu terminu zasiedzenia mogą wywołać jedynie czynności zaczepne, a nie obronne właściciela, i to wyłącznie takie, które wprost lub pośrednio zmierzają do pozbawienia posiadacza władania rzeczą, co do której biegnie zasiedzenie. Wobec tego obrona przed wywłaszczeniem nie może być uważana za czynności skutkujące jednocześnie przerwaniem biegu terminu zasiedzenia.

W tym kontekście wskazać ponownie należy, że ani skarżący, ani Skarb Państwa, ani (...) W., przed upływem okresu zasiedzenia nie występowali do sądu z powództwem windykacyjnym lub z innymi roszczeniami przeciwko wnioskodawcom, które mogłyby zostać uznane za czynności, wymienione w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Nadto postępowanie wywłaszczeniowe ze swojej natury służy pozbawieniu prawa własności, a nie jest spornym, że w latach 70/80 – tych rodzina P. nie była właścicielami przedmiotowej nieruchomości. A więc ten argument nie mógł być w żaden sposób w tej sprawie uwzględniony. A raczej przemawia na niekorzyść skarżącego, albowiem wynika z niego że w tamtym czasie rodzina P. była traktowana przez (...) jako właściciele przedmiotowej nieruchomości. Co świadczy o samoistności posiadania. Argument skarżącego, że rodzina P. pozostała na przedmiotowej nieruchomości jedynie ze względów humanitarnych, za zgodą Uniwersytetu, nie został poparty żadnym dowodem.

Konsekwencją uznania, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych było nie uwzględnienie zarzutu naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 9 i 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny,

bowiem na podstawie materiału dowodowego w sprawie należało uznać, że wnioskodawcy w sposób dostateczny wykazali, że spełnili wszystkie określone w ww. przepisach przesłanki do nabycia przedmiotowej nieruchomości w trybie zasiedzenia.

W realiach niniejszej sprawy jako początek biegu zasiedzenia należało przyjąć 1947 rok. Na gruncie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie Kodeksu cywilnego w przedmiotowej sprawie obowiązywałby okres trzydziestoletni, który zakończyłby się w 1977 roku. Nie miało to jednak żadnego wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie wobec zmian przepisów mających miejsce przed upływem wymaganego okresu zasiedzenia, tj. wejścia w życie z dniem 1 stycznia 1965 r. Kodeksu cywilnego, w którym wyłączona została możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowych, a następnie z dniem 1 października 1990 r. ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, w której taką możliwość przywrócono, z tym zastrzeżeniem, że zasiedzenie biegnie na nowo od dnia wejścia w życie ustawy, z możliwością skrócenia tego okresu o czas, w którym samoistne posiadanie istniało przed jej wejściem w życie, jednakże maksymalnie o połowę. Sąd Rejonowy słusznie obliczył zatem, iż w niniejszej sprawie zasiedzenie nastąpiło z dniem 1 października 2005 r.

W tym stanie rzeczy brak było podstaw do uwzględnienia apelacji, a co za tym idzie Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c.

SSR Wiesława Śmich SSO Joanna Machoń SSO Beata Gutkowska