

Sygn. akt **V Ca 923/19**

POSTANOWIENIE

Dnia 19 września 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Sylwia Gózdź
Sędziowie:	Beata Gutkowska (del.) Agnieszka Sidor - Leszczyńska (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Urszula Kujawska

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku (...)

z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej i Gminy B.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Pruszkowie

z dnia 11 grudnia 2017 r. sygn. akt I Ns 726/16

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. ustalić, iż uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania w instancji odwoławczej związane ze swym udziałem w sprawie.

Agnieszka Sidor – Leszczyńska Sylwia Gózdź Beata Gutkowska

Sygn. akt V Ca 923/19

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 19 kwietnia 2016 roku (k. 1-14) (...) wniosło

o stwierdzenie, iż nabyło przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości, stanowiącej uprzednio własność Skarbu Państwa, składającej się z działek o nr ewidencyjnych:

1. (...) o powierzchni 1,34 ha, (...) o powierzchni 1,72 ha, (...) o powierzchni 1,31 ha, położonych w miejscowości M., dla których Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr (...),
2. (...) (dawny nr (...)) o powierzchni 0,12 ha, położonej w miejscowości M., dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr (...),
3. (...) o powierzchni 0,050 ha, (...) o powierzchni 0,040 ha, położonych w miejscowości M., dla których nie jest prowadzona księga wieczysta,
4. (...) o powierzchni 0,0803 ha, (...) o powierzchni 0,0834 ha, położonych w miejscowości M., dla których nie jest prowadzona księga wieczysta.

W uzasadnieniu wniosku (...) wskazało, iż władza faktycznie nieruchomością wskazaną we wniosku na zasadach posiadania samoistnego. Wcześniej władztwo sprawowali poprzednicy prawni wnioskodawcy, tj. (...) i (...).

Z uzasadnienia wniosku wynikało ponadto, że na nieruchomość zostały poczynione znaczne nakłady, m.in. wybudowano ogrodzenie o długości 1 685 metrów, trafostację wraz z podłączeniem kablowym, wykonano kanalizację deszczową zewnętrzną o długości 1 065 metrów wraz z podłączeniem do kolektora miejskiego, przeprowadzono adaptację i modernizację dwóch hal jednonawowych o powierzchni około 1 250 m² poprzez wykonanie twardego podłoża posadzkowego, pokrycia dachu, wykonania instalacji elektrycznych, odgromowych, robót blacharskich, szkleniu okien, uzupełnieniu kilkunastu bram wjazdowych i operacyjnych, zabezpieczeniu antykorozyjnym konstrukcji i poszycia ścian w halach, utwardzono plac operacyjny między halami o powierzchni około 400 m², przeprowadzono gruntowny remont budynku administracyjnego o kubaturze około 900 m² wraz z wykonaniem wszystkich potrzebnych instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych, wykonano zabezpieczenia antykorozyjne części konstrukcji stalowej hali trzynawowej o kubaturze 93 000 m².

(...) powołało się na domniemanie posiadania samoistnego przewidziane w treści art. 339 k.c. i twierdziło, że tak znaczne nakłady wykluczają posiadanie zależne. Wnioskodawca wskazał ponadto, że w posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem (...) i jego poprzednicy prawni weszli w dniu 29 listopada 1984 roku na podstawie umowy z dnia 14 listopada 1984 roku zawartej z Przedsiębiorstwem Instalacji Przemysłowych „(...)”, należącym do Skarbu Państwa.

Na mocy tej umowy PIP (...) przekazał odpłatnie w użytkowanie na rzecz (...) nieruchomości objęte wnioskiem wraz z budynkami za kwotę 530 000 000 zł. Z twierdzeń wnioskodawcy wynikało, że mimo iż umowa nie została zawarta w przewidzianej prawem formie, na jej podstawie doszło do faktycznego przeniesienia władztwa nad nieruchomością. Następnie władanie było kontynuowane przez następców prawnych (...), tj. przez (...), a obecnie (...). Przy przekształceniach wnioskodawcy każdorazowo dochodziło do przejścia posiadania. Wnioskodawca podał również, że posiadanie samoistne nieruchomości trwa nieprzerwanie do chwili obecnej, co oznacza, że spełniona została również przesłanka posiadania przez okres 30 lat. Powołano się ponadto na domniemanie ciągłości posiadania, uregulowane w art. 340 k.c.

W piśmie z dnia 10 czerwca 2016 roku (k. 50-51) wnioskodawca wskazał, że wartość nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie wynosi 3 081 000 zł.

Uczestnik Skarb Państwa, zastępowany przez Prokuratorię Generalną RP (k. 78-79) wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej RP kosztów postępowania według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 17 sierpnia 2016 roku (k. 83-86) wnioskodawca sprecyzował, iż właściwym statio fisci, uprawnionym do reprezentacji Skarbu Państwa jest Starosta (...). Wniósł o wezwanie tego podmiotu do udziału w sprawie.

Postanowieniem z dnia 12 września 2016 roku (k. 88) Sąd Rejonowy w Pruszkowie ustalił prawidłową reprezentację Skarbu Państwa w ten sposób, iż stwierdził, że jest on reprezentowany przez Starostę (...), zastępowany przez Prokuratorię Generalną RP.

W odpowiedzi na wniosek, w piśmie z dnia 22 września 2016 roku (k. 91-94) Skarb Państwa, zastępowany przez Prokuratorię Generalną RP, wniósł o oddalenie wniosku. Przede wszystkim wskazał, iż wnioskodawca nie wykazał tożsamości nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (...) z działkami objętymi decyzją z dnia 27 kwietnia 1981 roku. W ocenie uczestnika decyzja była o tyle istotna w niniejszej sprawie, gdyż umowa, na której swe posiadanie opierał wnioskodawca odwoływała się do jej treści. Przedmiotowy zarzut uczestnik odnosił również do pozostałych niehipotekowanych działek objętych żądaniem wniosku.

Skarb Państwa zakwestionował ponadto, by (...) wykazał, że był samoistnym posiadaczem nieruchomości. Zwrócił uwagę na to, że umowa z dnia 14 listopada 1984 roku, będąca podstawą objęcia zgodnie z twierdzeniami wniosku nieruchomości w posiadanie przez (...), nie stanowiła tytułu świadczącego o posiadaniu samoistnym, a raczej o posiadaniu zależnym, czy też dzierżeniu. Była to umowa nienazwana, której przedmiotem był zakup inwestycji określonej w treści umowy. W skład tej inwestycji wchodziło prawo użytkowania, które jest prawem niezbywalnym. Skarb Państwa wskazał ponadto, że objęte wnioskiem o zasiedzenie działki nr (...) mają charakter drogi, a działka nr (...) zlokalizowana jest na terenie przebiegu autostrady (...).

Ustosunkowując się do twierdzeń Skarbu Państwa wnioskodawca w piśmie z dnia 11 października 2016 roku (k. 96-102) wskazał, że zwrócił się do Starosty (...) o potwierdzenie tożsamości nieruchomości objętych wnioskiem i tych, których dotyczyła decyzja z dnia 27 kwietnia 1981 roku. (...) zakwestionował ponadto twierdzenia uczestnika o braku wykazania samoistności posiadania nieruchomości. Wskazał, że fakt prawnej nieskuteczności umowy z dnia 14 listopada 1984 roku nie ma żadnego wpływu na charakter posiadania, a jedynie wskazuje na posiadanie w złej wierze. Istotne jest bowiem to, czy posiadanie zostało faktycznie przeniesione. Ten fakt, w ocenie wnioskodawcy, w sposób wystarczający dokumentuje protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 29 listopada 1984 roku. Z twierdzeń wnioskodawcy wynikało też, że dla oceny charakteru posiadania (...) nie miał znaczenia fakt, że PIP (...) był użytkownikiem nieruchomości, co wskazywało na posiadanie zależne. O charakterze posiadania nie decyduje bowiem stan prawny, na podstawie którego objęto nieruchomość w posiadanie, ani okoliczności uzyskania władania, tylko sposób władania odpowiadający prawu własności. Jednak w ocenie wnioskodawcy posiadanie PIP (...) miało charakter posiadania samoistnego. (...) powołał się na orzecznictwo wskazujące na możliwość przekształcenia posiadania zależnego w samoistne. Z twierdzeń (...) wynikało, że o samoistności posiadania nieruchomości przez PIP (...) świadczy m.in. to, że dokonał szeregu inwestycji na nieruchomości bez zgody właściciela, tj. wybudował ogrodzenie o długości 1 685 metrów, trafostację wraz z podłączeniem kablowym, wykonał kanalizację deszczową zewnętrzną o długości 1 065 metrów wraz z podłączeniem do kolektora miejskiego, przeprowadził adaptację i modernizację dwóch hal jednonawowych o powierzchni około 1 250 m⁽²⁾ poprzez wykonanie twardego podłoża posadzkowego, pokrycia dachu, wykonania instalacji elektrycznych odgromowych, robót blacharskich, szkleniu okien, uzupełnieniu kilkunastu bram wjazdowych i operacyjnych, zabezpieczeniu antykorozyjnym konstrukcji i poszycia ścian w halach, utwardził plac operacyjny między halami o powierzchni około 400 m⁽²⁾, przeprowadził gruntowny remont budynku administracyjnego o kubaturze około 900 m⁽²⁾ wraz z wykonaniem wszystkich potrzebnych instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych, wykonał zabezpieczenia antykorozyjne części konstrukcji stalowej hali trzynawowej o kubaturze 93 000 m⁽²⁾. Wnioskodawca powołał się ponownie na domniemanie samoistności posiadania, które zwalnia go z obowiązku dowodzenia faktów potwierdzających wolę posiadania rzeczy jak właściciel.

Postanowieniem z dnia 4 stycznia 2017 roku (k. 126) Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika Gminę B..

W odpowiedzi na wniosek Gmina B., w piśmie z dnia 6 lutego 2017 roku (k. 140-141) wniosła o jego oddalenie. Wskazała, że nie zostały spełnione przesłanki niezbędne do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, w szczególności w postaci posiadania samoistnego oraz upływu okresu 30 lat posiadania. Z twierdzeń Gminy wynikało,

że od 1992 roku co najmniej do roku 2013 trwały liczne postępowania, inicjowane przez (...), mające na celu uzyskanie do nieruchomości objętej wnioskiem prawa użytkowania wieczystego. Samo występowanie z takimi wnioskami, w ocenie uczestnika, przeczy właścicielskiemu charakterowi posiadania.

Na rozprawie w dniu 23 marca 2017 roku (k. 356) pełnomocnik wnioskodawcy popierał wniosek. Wskazał, iż to, że (...) zwracała się z wnioskami o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu nie niweczy jej posiadania samoistnego. Wyjaśnił, iż nieruchomość częściowo znajduje się na terenie Miasta P., a częściowo na terenie Gminy B.. Wskazał, iż część z terenu P. została wnioskodawcy oddana w użytkowanie wieczyste, natomiast druga część nie doczekała się uregulowania w postaci ustanowienia tego prawa. Pełnomocnik wnioskodawcy oświadczył ponadto, że przez jakiś czas (...) płaciło podatki od nieruchomości, nie potrafił natomiast wskazać okresu dokonywania wpłat. Uczestnicy wnieśli o oddalenie wniosku o zasiedzenie.

W piśmie z dnia 5 kwietnia 2017 roku (k. 368-380) wnioskodawca cofnął wniosek o zasiedzenie działki nr (...) z uwagi na fakt, iż jest ona częścią drogi publicznej. W pozostałym zakresie wniosek podtrzymał. W ocenie wnioskodawcy dla istnienia posiadania samoistnego nie miało znaczenia to, czy posiadacz czuje się właścicielem rzeczy. Samoistności posiadania nie niweczy również to, że posiadacz samoistny w okresie biegu zasiedzenia zwracał się do osoby, którą uważa za właściciela z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy. Wnioskodawca oświadczył, iż przez okres posiadania nieruchomości zachowywał się jak właściciel, o czym świadczą znaczne inwestycje poczynione w toku trwającego posiadania, m.in. ogrodzenie całego terenu oraz samodzielne podejmowanie decyzji co do nieruchomości.

W piśmie z dnia 24 kwietnia 2017 roku (k. 400-403) Skarb Państwa wyraził zgodę na cofnięcie wniosku o zasiedzenie działki nr (...). Podtrzymał dotychczas prezentowane stanowisko w sprawie. Podkreślił, że dokumentacja zgromadzona w aktach sprawy wskazuje, że wnioskodawca nie czuł się właścicielem nieruchomości, a ewentualnie użytkownikiem wieczystym.

Na rozprawie w dniu 25 maja 2017 roku (k. 440-441) wnioskodawca wskazał, iż dozorca nieruchomości był zatrudniony do 2004 roku, tj. do czasu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości po „stronie (...)” firmie (...). Po tej dacie to ta spółka przejęła dozór nad nieruchomością.

W toku rozprawy z dnia 26 października 2017 roku (k. 540) wnioskodawca podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Uczestnik Gmina B. wniósł o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych. Na ostatniej rozprawie w dniu 11 grudnia 2017 roku (k. 549-550) wnioskodawca i uczestnicy podtrzymali dotychczas prezentowane stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy w Pruszkowie w sprawie sygn. akt I Ns 726/16:

1. umorzył postępowanie w zakresie wniosku o zasiedzenie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0834 ha,
2. w pozostałym zakresie oddalił wniosek,
3. zasądził od (...) na rzecz Skarbu Państwa – /Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 7200 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania,
4. zasądził od (...) na rzecz Gminy B. kwotę 7200 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania,
5. nakazał pobrać od (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pruszkowie kwotę 2.922,75 zł tytułem nieuiszczonych wydatków.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Nieruchomość objęta żądaniem wniosku położona jest w miejscowości M. (gmina B.). Działki nr (...) położone są w strefie przemysłowej, a działki nr (...) posiadają przeznaczenie drogowe. Dla nieruchomości składających się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 4,3626 ha Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działka nr (...) (obecnie (...)), o powierzchni 0,12 ha objęta jest księgą wieczystą nr (...). W obu księgach wieczystych jako właściciel figuruje Skarb Państwa, przy czym księga wieczysta nr (...) zawiera wpis dotyczący oddania nieruchomości w użytkowanie na rzecz (...) Biura (...) w W., natomiast księga wieczysta nr (...) podmiot ten oznacza jako statio fisci Skarbu Państwa. Działki nr (...) nie posiadają uregulowanego stanu prawnego. Z wypisu z rejestru gruntów wynika, że działka nr (...) znajduje się we władaniu Gminy B., a działki nr (...) posiada Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „(...)” w W..

W dniu 27 kwietnia 1981 roku została wydana przez Urząd Miasta i Gminy w B. decyzja, mocą której Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „(...)” w W. został przekazany w użytkowanie na czas nieokreślony teren położony we wsi M. (gmina B.), składający się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 1,6114 ha. Z tytułu użytkowania nieruchomości ustalono opłatę w wysokości 0,25 zł za 1 m⁽²⁾ w stosunku rocznym. Jednocześnie Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „(...)” w W. zostało zwolnione z obowiązku uiszczania opłat za użytkowanie terenu do 1997 roku.

W dniu 5 maja 1981 roku została wydana przez Urząd Miasta i Gminy w B. decyzja, mocą której na rzecz (...) Biura (...) w W. został przekazany w użytkowanie teren położony we wsi M. (gmina B.), składający się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 3,0745 ha. Z tytułu użytkowania nieruchomości ustalono opłatę w wysokości 0,25 zł za 1 m² w stosunku rocznym. Jednocześnie (...) Biuro (...) w W. zostało zwolnione z obowiązku uiszczania opłat za użytkowanie terenu do 1994 roku.

W oparciu o wydane wcześniej pozwolenia na nieruchomościach objętych decyzjami z dnia 27 kwietnia 1981 roku i z dnia 5 maja 1981 roku miała zostać zlokalizowana inwestycja budowy Wytwórni (...). Bezpośrednim inwestorem robót było Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „(...)”.

Na mocy umowy z dnia 14 listopada 1984 roku, zawartej w zwykłej formie pisemnej, Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „(...)” w W. przekazało na rzecz Zjednoczonego Stronnictwa Ludowego, odpłatnie za kwotę 530 000 000 zł, majątek pochodzący z zaniechanej inwestycji w P. – G.. W skład tego majątku wchodziło: prawo użytkowania na czas nieokreślony terenu o powierzchni 13,9 ha, określonego w decyzji Urzędu Miasta i Gminy w B. z dnia 27 kwietnia 1981 roku w sprawie przekazania terenu, zabudowanego halami przemysłowymi, częściowo wykończonymi. W umowie przewidziano, że wszelkie opłaty i ewentualne podatki, związane z jej przedmiotem obciążają każdą ze stron w zakresie jej działania.

Zawarcie umowy z dnia 14 listopada 1984 roku zostało poprzedzone uzyskaniem aprobaty Wiceprezydenta (...) W. z dnia 23 października 1984 roku przejęcia przez (...) obiektu wraz z terenem i zagospodarowania go na zakłady poligraficzne.

W dniu 29 listopada 1984 roku został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy, którego przedmiotem było przekazanie na rzecz (...) praw i składników majątkowych określonych w umowie z dnia 14 listopada 1984 roku, pochodzących z zaniechanej inwestycji PIP (...), tj. prawo użytkowania terenu o powierzchni 13,9 ha oraz wykonane obiekty i instalacje.

Zjednoczone Stronnictwo (...) planowało na nieruchomości objętej przedmiotem umowy z dnia 14 listopada 1984 roku wybudować drukarnię. W latach 1985 – 1986 opracowano kilkuwariantowy program produkcyjny drukarni, studium architektoniczno – budowlane dotyczące możliwości adaptacji zakupionych obiektów, dokonano bilansu mediów technicznych niezbędnych do prowadzenia drukarni. W drugiej połowie lat 80-tych zrezygnowano jednak z lokalizacji drukarni na terenie nieruchomości objętej wnioskiem i podejmowano próby zorganizowania tam innej działalności, m.in. budowy chłodni – zamrażalni. Do roku 1988 (...) prowadziło na nieruchomości prace inwestycyjno – modernizacyjne, tj. wybudowano ogrodzenie o długości 1 685 metrów, trafostację wraz z podłączeniem kablowym, wykonano kanalizację deszczową zewnętrzną o długości 1 065 metrów wraz z podłączeniem do kolektora miejskiego,

przeprowadzono adaptację i modernizację dwóch hal jednonawowych o powierzchni około 1 250 m² poprzez wykonanie twardego podłoża posadzkowego, pokrycia dachu, wykonania instalacji elektrycznych, odgromowych, robót blacharskich, szkleniu okien, uzupełnieniu kilkunastu bram wjazdowych i operacyjnych, zabezpieczeniu antykorozyjnym konstrukcji i poszycia ścian w halach, utwardzono plac operacyjny między halami o powierzchni około 400 m², przeprowadzono gruntowny remont budynku administracyjnego o kubaturze około 900 m² wraz z wykonaniem wszystkich potrzebnych instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych, wykonano zabezpieczenia antykorozyjne części konstrukcji stalowej hali trzynawowej o kubaturze 93 000 m². Została zorganizowana też służba dozorców, pracująca w układzie całodobowym. Po 1988 roku odstąpiono od dalszych robót inwestycyjnych w związku z powołaniem spółki (...), której rolą było opracowanie nowego planu zagospodarowania obiektów w P. – G.. Dalsze czynności względem nieruchomości polegały wyłącznie na dozorowaniu zlokalizowanej na niej inwestycji, które trwały do ok. 2001 roku, z uwagi na zgon zatrudnionego na tym stanowisku pracownika. Część hal magazynowych była jeszcze wynajmowana w latach 90-tych.

Początkowo, po przejęciu posiadania nieruchomości, (...) opłacał podatki od nieruchomości. Z biegiem czasu zaprzestał dokonywania wpłat z tego tytułu. Żaden inny podmiot nie zgłosił obowiązku podatkowego do przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej na terenie Gminy B..

Na mocy uchwały XI Nadzwyczajnego Kongresu (...) i Kongresu O. (...) Ludowego z dnia 26 listopada 1989 roku postanowiono zakończyć działalność Zjednoczonego Stronnictwa Ludowego, tworząc jednocześnie (...). Uchwała wskazywała na to, że wszelkie prawa i obowiązki majątkowe (...) przechodzą na rzecz (...). Jednocześnie w protokole z dnia 27 listopada 1989 roku sprecyzowano przedmiotowe prawa majątkowe, wśród których wymieniono, jako będącą w zarządzie (...), nieruchomość położoną w P. – G. o powierzchni 13,9 ha. W dniu 5 maja 1990 roku, w wyniku zjednoczenia stronnictw ludowych, (...) przekształcono w (...), postanawiając, że majątek (...) staje się własnością (...).

Obecnie nieruchomość składająca się z działek objętych wnioskiem o zasiedzenie nie jest zagospodarowana przez (...). Od strony przebiegu autostrady (...) jest ogrodzona. Częściowo wykorzystywana jest przez Spółkę (...) jako teren składowania materiałów budowlanych. Na nieruchomości posadowiona jest też część stalowej hali, znajdującej się w bardzo złym stanie technicznym. Pozostały teren nie nosi śladów jakiegokolwiek zagospodarowania, jest porośnięty drzewami i krzakami. Działka nr (...) nie stanowi urządzonej drogi, jest zarośnięta i całkowicie nieprzejezdna. Znajduje się poza ogrodzeniem pozostałego obszaru nieruchomości.

Zaniechana w 1988 roku przez (...) inwestycja zlokalizowana została na nieruchomości znajdującej się we wsi M. – na terenie Gminy B. oraz na sąsiadującym z nią, bezpośrednio przylegającym, terenie znajdującym się w granicach administracyjnych Miasta P.. Na granicy gmin posadowiona była jedna z hal, częściowo znajdująca się na nieruchomości z obszaru P., a częściowo Gminy B..

Od 1992 roku do 2015 roku (...) rozpoczęło i czyniło starania o przekazanie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowych nieruchomości. Kolejno wszczynane postępowania administracyjne w tym zakresie dotyczące nieruchomości zlokalizowanych na terenie Gminy B. kończyły się odmową ustanowienia na rzecz (...) prawa użytkowania wieczystego. Początkowe wnioski w tym zakresie zawierały powołanie się na przejęcie prawa użytkowania gruntu o powierzchni 13,9 ha. Ostatecznie nie uzyskano na drodze administracyjnej prawa do nieruchomości zlokalizowanej na terenie Gminy B. w postaci wnioskowanego prawa użytkowania wieczystego. Część nieruchomości położona we właściwości miejscowej Gminy M. P., tj. grunt o powierzchni 9,1957 ha, został natomiast oddany w użytkowanie wieczyste (...) na mocy umowy z dnia 14 grudnia 1999 roku. Prawo to zostało następnie zbyte spółce (...) z siedzibą w P..

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, na podstawie opinii biegłego geodety oraz częściowo na podstawie zeznań świadków, którym co do zasady dał wiarę. Sąd Rejonowy uznał, że pozostawały one spójne, a w konfrontacji z całokształtem materiału dowodowego tworzyły logiczną całość. Świadkowie zgodnie zeznali, iż nieruchomość objęta wnioskiem znajdowała się w posiadaniu wnioskodawcy od 1984 roku, co potwierdzała umowa z dnia 14 listopada 1984 roku i protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 29 listopada

1984 roku. Sąd nie znalazł również podstaw do kwestionowania zeznań świadków co do prowadzenia inwestycji na nieruchomości przez (...) i jego następców do końca lat 80-tych.

Wątpliwości Sądu I instancji budziły jedynie te twierdzenia świadków, w których podawali, że (...) czuł się przez cały okres posiadania właścicielem nieruchomości. Sąd zauważył przy tym, że nie mogły polegać na prawdzie zeznania o wykonywaniu przez okres 30 lat czynności właścicielskich nad nieruchomością, choćby z tego względu, że obecny stan nieruchomości ujawniony podczas oględzin nieruchomości na wykonywanie takich czynności nie wskazywał. Przeciwnie oględziny nieruchomości wykazały, że teren jest zaniedbany, zarośnięty, hala częściowo zlokalizowana na nieruchomości jest w bardzo złym stanie technicznym. Okoliczności te, w ocenie Sądu Rejonowego, wskazywały na to, że od co najmniej kilkunastu lat nie było wystarczających, widocznych oznak dbałości o teren, mogących potwierdzić władztwo (...) na zasadach posiadania samoistnego, właścicielskiego. Również fakt zatrudnienia dozorczy nie mógł w okolicznościach niniejszej sprawy dowodzić samoistnego posiadania nieruchomości. Logicznym było bowiem, że (...) zainwestował w nieruchomość środki, miał określone plany zagospodarowania przejętych hal, w związku z tym dozorował nieruchomość celem zachowania dotychczasowego stanu zabudowań. Co najmniej jednak od początku lat 2000 nie było już dozorczy nieruchomości, a faktyczny dozór sprawowała spółka (...), która nabyła od wnioskodawcy prawo użytkowania wieczystego części terenu znajdującego się po stronie Gminy P..

W tym kontekście Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na treść zeznań świadka H. C. (k. 121), który wskazał, że w 1988 roku cały proces inwestycyjny wyhamował, osłabło natężenie inwestycji, „teren był sobie”. Zajmowano się nim jak nieruchomością nieaktywną, zatrudnieni byli dozorczy, którzy pilnowali inwestycji. Te słowa świadka w sposób wyraźny wskazują na podejmowanie przez poprzedników prawnych wnioskodawcy działań względem nieruchomości w zasadzie do 1988 roku. Po tym roku „teren był sobie”. Świadek nie potrafił nawet wskazać, w jaki sposób (...) wykorzystywał tę nieruchomość (k. 122).

Sąd I instancji odniósł się także do zeznań świadka J. S., który nie umiał określić w jaki sposób (...) funkcjonował na nieruchomości” (k. 124), oraz do zeznań świadka J. Z., który wskazał, że od dawna nie były przez (...) podejmowane działania inwestycyjne na nieruchomości oraz że (...) niczego tam nie prowadziła” oraz że hale po prostu tam stoją (k. 359).

Sąd Rejonowy wskazał, że zeznania świadków potwierdziły brak wymaganej aktywności wnioskodawcy, pozwalającej na zidentyfikowanie posiadania jako posiadania samoistnego.

Zdaniem Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy (...) nie wykazał, by po 1990 roku były jakiegokolwiek przejawy władztwa nad nieruchomością, które mogłyby zmanifestować na zewnątrz, również właścicielowi, wolę posiadania nieruchomości na zasadzie posiadania samoistnego. W szczególności nie ma żadnych dowodów świadczących o tym, by (...), bądź jego następcy prawni, uiszczali choćby podatki od nieruchomości. Z zeznań świadka M. M. (k. 551, protokół skrócony k. 547-549) wynikało jedynie, że początkowo podatki były płacone, a po jakimś czasie zaniechano tego. To zaś w ocenie Sądu świadczyło o tym, że wbrew twierdzeniom wnioskodawcy, posiadanie (...) nie trwało przez okres 30 lat wymaganych przepisami prawa.

Zdaniem Sądu Rejonowego, na samoistność posiadania nie mógł wskazywać brak uiszczania na rzecz Skarbu Państwa jakiegokolwiek opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, bowiem wnioskodawca wywodził swe prawa do nieruchomości z umowy z dnia 14 listopada 1984 roku, której przedmiotem było użytkowanie nieruchomości, które z kolei do 1997 roku było na mocy decyzji z dnia 27 kwietnia 1981 roku zwolnione z obowiązku dokonywania opłat.

Sąd Rejonowy wskazał, że oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka geodety R. J. (k. 541), który na zlecenie wnioskodawcy wykonał mapę do celów zasiedzenia, wskazując, że kwestie granic nieruchomości objętej wnioskiem były przedmiotem badania przez biegłego sądowego geodetę A. B., zatem przesłuchiwanie na tę okoliczność również autora mapy było całkowicie zbędne i nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego sprawy, Sąd I instancji w pierwszej kolejności wskazał, że zasiedzenie jest instytucją, która biegnie przeciwko osobie legitymującej się tytułem prawnym do rzeczy, ale ze swego

prawa nie korzysta, tolerując władanie rzeczą przez osobę nieuprawnioną. Do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, w świetle treści art. 172 § 1 k.c., konieczne jest spełnienie łącznie dwóch przesłanek, a mianowicie samoistnego, nieprzerwanego posiadania oraz upływu czasu przewidzianego w ustawie.

Definiując pojęcie posiadania samoistnego, jako przesłanki koniecznej do stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, należy odnieść się przede wszystkim do treści art. 366 k.c., według którego posiadaczem samoistnym jest tylko ten, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel. Należy zatem stwierdzić, iż zakres faktycznego władania rzeczą przez posiadacza samoistnego jest taki sam, jak właściciela, że znajduje się on w położeniu pozwalającym na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak może to czynić właściciel. Wyrazem tego jest między innymi niezależność w podejmowaniu decyzji co do przedmiotu posiadania. Gdy decyzje te są uzależnione od zezwolenia, zgody innej osoby – o której posiadacz wie, że jest właścicielem – niweczy to możliwość uznania, że posiadacz działa w takim zakresie jak właściciel.

Drugą przesłanką nabycia własności w drodze zasiedzenia jest nieprzerwane posiadanie przez czas określony w ustawie w zależności od posiadania w złej lub dobrej wierze. Decydująca przy tym dla każdego terminu jest tylko chwila uzyskania posiadania. Kodeks cywilny nie zawiera definicji dobrej i złej wiary. W świetle tradycyjnego pojęcia dobra wiara posiadacza istnieje wówczas, gdy jest on przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, przy czym to jego przekonanie znajduje usprawiedliwienie w danych okolicznościach. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym oraz jego niedbalstwo. Posiadaczem nieruchomości w złej wierze jest osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy nie spełniającej wymogów formalnych przewidzianych w przepisach prawa (uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991 roku, III CZP 108/91, OSNCP 1992/4/48).

Zdaniem Sądu Rejonowego nie ulegało wątpliwości, iż (...) weszło w posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem w dniu 29 listopada 1984 roku. Bezsporną była też okoliczność, że nieruchomość ta została w latach 80-tych ogrodzona, a ogrodzenie nie uległo zmianie i istnieje do chwili obecnej.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było jednak ustalenie tego, jaki był charakter posiadania (...) przedmiotowej nieruchomości, czy na przestrzeni lat charakter posiadania uległ zmianie oraz ewentualnie z jakim zdarzeniem należy tę zmianę wiązać. Samo bowiem władanie rzeczą nie jest jeszcze wystarczającą przesłanką do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Konieczne jest ponadto ustalenie po stronie posiadacza woli władania rzeczą jak właściciel z pominięciem innych osób, w tym samego właściciela rzeczy, traktowanie siebie jak właściciela rzeczy, władanie rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie.

Posiadanie samoistne oznacza faktyczne władanie rzeczą jak właściciel (art. 336 kc in principio). Zgodnie z utrwalonymi w tym zakresie poglądami doktryny i orzecznictwa, o samoistości posiadania decydują dwa czynniki: corpus – fizyczne, faktyczne władanie rzeczą, oraz animus – wyrażona na zewnątrz, zmanifestowana w sposób widoczny dla otoczenia wola władania rzeczą jak właściciel, we własnym imieniu i na własną rzecz z pominięciem innych osób, w tym i samego prawowitego właściciela rzeczy, władanie rzeczą z uwidocznionym zamiarem posiadania jej wyłącznie dla siebie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 roku, III CSK 184/10, Lex nr 863394; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 roku, I CSK 54/08, Lex nr 457865).

Sąd Rejonowy ustalił w toku niniejszego postępowania, iż (...) wywodziło swe prawa do nieruchomości z treści umowy z dnia 14 listopada 1984 roku. Na mocy tej umowy wnioskodawca przejął od PIP (...) jedynie prawo użytkowania nieruchomości, które nie może być utożsamiane z posiadaniem samoistnym. Wnioskodawca nie wykazał też, by w toku postępowania w sposób wyraźny zmanifestował na zewnątrz wolę posiadania nieruchomości jak właściciel. Sam fakt czynienia do 1988 roku, czyli jedynie przez okres 4 lat od przejścia inwestycji, nakładów na nieruchomość nie może przemawiać za przyjęciem samoistości posiadania. Nakłady te były konieczne do realizacji inwestycji rozpoczęcia na nieruchomości działalności poligraficznej. Do tego niezbędne było przede wszystkim zaplecze lokalowe, które dawała przejęta, a niedokończona inwestycja od PIP (...). Nakłady miały na celu realizację zamierzeń gospodarczych i utrzymanie dobrego stanu zabudowań, za które (...) wydatkowało znaczną sumę pieniędzy.

Sąd Rejonowy nie dopatrył się innych form władztwa nad nieruchomością. W 1988 roku plany inwestycyjne wnioskodawcy zostały porzucone, a tym samym nieruchomość przestała być konieczna do rozwijania działalności gospodarczej. W kontekście 30 lat deklarowanego przez wnioskodawcę posiadania samoistnego okres 4 lat nie jest okresem znaczącym, decydującym o spełnieniu przesłanek do zasiedzenia.

W ocenie Sądu I instancji, posiadanie (...), a wcześniej jego poprzedników prawnych, było posiadaniem zależnym, nie mogącym prowadzić do nabycia własności nieruchomości. Sąd nie dopatrył się żadnego zmanifestowania na zewnątrz zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistne. Przeciwnie, analiza okoliczności sprawy wskazywała raczej na słabnącą aktywność wnioskodawcy w stosunku do nieruchomości po 1988 roku. Jak wskazywali bowiem świadkowie na nieruchomości nie było żadnych inwestycji, wnioskodawca zaprzestał nawet płacenia podatków, mimo deklaracji wcześniejszego regulowania tych należności publiczno-prawnych. Na zewnątrz nie było śladów użytkowania nieruchomości. Sama obecność dozorca na terenie nieruchomości również nie może przemawiać za samoistnym posiadaniem nieruchomości przez wnioskodawcę. Jego zadaniem było dopilnowanie zachowania stanu zabudowań istniejących na nieruchomości, które w tamtym okresie, z uwagi na panujące realia rynkowe, były cenniejszą inwestycją niż wartość gruntu, na którym zostały posadowione.

Sąd Rejonowy wskazał, że niezwykle istotną okolicznością dla oceny charakteru posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę był jednak fakt podejmowania przez (...) od 1992 roku próby uzyskania prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, które jako prawo do cudzej nieruchomości gruntowej, jest rodzajem prawa rzeczowego, o statusie pośrednim między własnością i ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Sąd Rejonowy podkreślił, że samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto nią włada jak właściciel, korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). W świetle art. 336 k.c. tych cech nie ma władztwo nad nieruchomością wykonywane w zakresie treści innego prawa niż prawo własności, choćby było wykonywane przez posiadacza z zamiarem władania prawem dla siebie. Posiadacz zależny włada rzeczą w zakresie takiego innego prawa niż własność, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Może on wprowadzić samodzielnie zmianę swój charakter posiadania. Musi jednak zmanifestować tę zmianę w sposób widoczny dla otoczenia. Przekształcenie posiadania zależnego w posiadanie samoistne, jakkolwiek możliwe, wymaga uzewnętrznienia woli właścicielskiego władania w sposób pewny (tak w wyroku Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 1997 roku, I CKU 32/97, Lex nr 863071; postanowienie Sądu Najwyższego z 12 marca 1971 roku, III CRN 516/70, OSP 1971/11/207). Nie można zatem wykluczyć w toku posiadania zmiany charakteru tego posiadania, z zależnego na samoistne. Przypomnieć jednak należy, że zamiana charakteru posiadania musi być, w sposób nie budzący wątpliwości, zmanifestowana zarówno wobec otoczenia, jak i, czy też przede wszystkim, w stosunku do właściciela. Właściciel, który wie, że wydał nieruchomość w posiadanie pod tytułem niestanowiącym zagrożenia utratą prawa, musi wiedzieć, że z oznaczoną chwilą, na skutek jawnych zachowań posiadacza, jego prawo staje się zagrożone. Ponadto, jeżeli dochodzi do przekształcenia posiadania zależnego w samoistne, posiadacz nie może powołać się na domniemanie z art. 339 k.c. Obarcza go dowód takiej zmiany i dowód dalszego wykonywania posiadania, już pod tytułem właściciela. Konieczne jest więc udowodnienie konkretnych okoliczności faktycznych, które o tym świadczyłyby, jak również umiejscowienie ich w czasie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2016 roku, V CSK 590/15).

W uchwale z 23 lipca 2008 roku (III CZP 68/08, OSNC 2009/7-8/109) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że prawo użytkowania wieczystego jest – mimo wielu podobieństw – prawem odmiennym niż prawo własności, zatem także posiadanie nieruchomości w zakresie każdego z tych praw ma odmienny charakter. Posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością, z wolą posiadania jej dla siebie, jednak w granicach treści tego prawa. Jest to zatem wykonywanie władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom z art. 233 k.c., z wolą posiadania dla siebie. Na zewnątrz, różnica sposobu posiadania może być trudna do dostrzeżenia, jednak zaznacza się wyraźnie w sferze woli posiadacza. Oba prawa różnią się w wielu aspektach. Istotną i najłatwiej dostrzegalną na zewnątrz różnicą między tymi prawami jest fakt związania użytkownika

wieczystego z koniecznością świadczenia opłat rocznych na rzecz właściciela oraz korzystania z gruntu w sposób określony w umowie, z zagrożeniem jej rozwiązania.

W ocenie Sądu Rejonowego, z treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób jednoznaczny wynikało, że wnioskodawca próbował uregulować swój tytuł do nieruchomości wnioskując do właściciela o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego. Skoro zatem przez ten cały okres uważał, że przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, które winno być na jego rzecz ustanowione, nie sposób przyjąć, że w tym czasie wykonywał władztwo wobec nieruchomości jak właściciel. Wprawdzie zaaprobować należało pogląd wyrażony w treści postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 roku (I CKN 430/98), że samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą. Sytuacja w realiach niniejszej sprawy była jednak odmienna. (...) zwracał się bowiem do właściciela, nie o przeniesienie własności, a o ustanowienie innego prawa. Trudno w związku z tym przyjąć, że wnioskodawca był samoistnym posiadaczem nieruchomości, a zatem władał nią jak właściciel, gdy przez okres kilkunastu lat dążył do ustanowienia na swoją rzecz prawa użytkowania wieczystego. Zresztą już sam protokół z dnia 27 listopada 1989 roku (k. 29-31), będący wykonaniem uchwały powołującej (...) O., wymieniał nieruchomość położoną w P. – G. jako będącą jedynie w bezpośrednim zarządzie (...).

Sąd Rejonowy podniósł, że przez zasiedzenie można nabyć takie prawo, w zakresie którego posiadający wykonuje pewien zakres władztwa nad nieruchomością. Treść prawa własności istotnie różni się od treści użytkowania wieczystego, a nabyć przez zasiedzenie można tylko to prawo do rzeczy, którego dotyczy corpus i animus posiadacza. Charakter posiadania właścicielskiego jest inny niż charakter posiadania użytkownika wieczystego. Osoba, która wykonuje posiadanie właścielskie, nie może nabyć przez zasiedzenie użytkowania wieczystego nieruchomości, a osoba posiadająca nieruchomość w zakresie treści użytkowania wieczystego nie może nabyć przez zasiedzenie jej własności. Posiadający nieruchomość w zakresie treści pewnego prawa (własności lub użytkowania wieczystego) może zmienić charakter swego posiadania (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1971 roku, III CRN 516/70; z dnia 18 października 2013 roku, III CSK 12/13; z dnia 15 października 2015 roku, II CSK 811/14), ale zmiana animus posiadania z zależnego na samoistne musi być zmanifestowana dostatecznie wyraźnie na zewnątrz, względem osoby, przeciwko prawu której posiadanie jest wykonywane (uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2016 roku, III CZP 57/16).

W okolicznościach tej sprawy wnioskodawca nie wykazał, by wobec Skarbu Państwa w sposób wyraźny zmanifestował wolę władania nieruchomością jak właściciel. Już bowiem od 1992 do 2015 roku składał liczne wnioski do Starosty (...) (reprezentanta Skarbu Państwa) o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości.

W ocenie Sądu, również składane przez wnioskodawcę dokumenty mające potwierdzać to, że władał nieruchomością jak właściciel, nie dają podstaw do dokonania takich ustaleń. Jak bowiem zostało to już zaznaczone różnica między władaniem nieruchomością jak właściciel oraz jak użytkownik wieczysty może nie być wyraźnie dostrzegalna, albowiem użytkownik wieczysty również korzysta z szeregu uprawnień względem nieruchomości, jakie przysługują właścicielowi.

Powyższe okoliczności wykluczały możliwość uwzględnienia wniosku o zasiedzenie nieruchomości składającej się z działek wskazanych we wniosku na rzecz (...), albowiem wnioskodawca dążył na przestrzeni szeregu lat do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, zatem przyjąć należało, że w zakresie tego prawa posiadał nieruchomość. Wykluczało to możliwość uznania go za posiadacza samoistnego, uprawnającego do nabycia prawa własności nieruchomości.

Odwołując się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2015 roku, I CSK 988/14, Sąd Rejonowy wskazał, że uznanie określonego władztwa faktycznego nad rzeczą za posiadanie samoistne odpowiadające treści prawa własności zależy od tego, czy władztwo to jest sprawowane przez określony podmiot w jego własnym

imieniu (animus rem sibi habendi). Czynniki woli pozwala zatem odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego, ale rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych przejawów władania rzeczą. O tym zatem, jaki jest charakter posiadania, rozstrzygać należy na podstawie tego, co wnioskodawca manifestował swoim zachowaniem na zewnątrz. (...) natomiast od lat 90-tych korzystał z nieruchomości w minimalnym zakresie, zaprzestał też opłacania podatku. Z nieruchomości korzystały przy tym również inne podmioty, głównie spółka (...), składując na nieruchomości materiały budowlane. Wnioskodawca nie przedstawił przy tym jakichkolwiek dowodów świadczących o tym, że na takie korzystanie z nieruchomości wyrażał zgodę. Od początku lat 2000 na nieruchomości nie było już nawet dozorca.

W oparciu o powyższe rozważania zasadnym stało się przyjęcie, że wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości. Nie wykazał nawet, by przez okres 30 lat wykonywał faktyczne władztwo nad nieruchomością. Nie potwierdzał tego także stan nieruchomości, który świadczył o długotrwałym braku dbałości o teren nieruchomości.

Sąd Rejonowy zwrócił też uwagę na to, że sam wnioskodawca nie wiedział nawet, gdzie znajdują się zgłoszone do zasiedzenia nieruchomości. Dotyczyło to głównie działki nr (...), która zlokalizowana jest na terenie przebiegu autostrady (...) i w związku z tym nie mogła być do 2014 roku w posiadaniu (...). Całkowicie niezasadny był również wniosek o zasiedzenie nieruchomości oznaczonej nr (...), która nie znajduje się w kompleksie pozostałych działek zgłoszonych do zasiedzenia. Jest to bowiem wąska działka, projektowana pod inwestycję drogową, która nie nosi żadnych śladów użytkowania. Również podczas oględzin nie udało się przemierzyć całej długości działki ze względu na przeszkody naturalne w postaci rowów czy gęstych zarośli. Taki stan nieruchomości wykluczał jakąkolwiek formę władztwa nad nią nie tylko ze strony (...), ale i innych podmiotów.

Zdaniem Sądu Rejonowego, w okolicznościach ujawnionych w sprawie, wnioskodawca co najwyżej mógłby ubiegać się o zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego, ale również w tym zakresie wnioski nie podlegałyby uwzględnieniu, gdyż jak wynika z treści zgromadzonych w sprawie dokumentów, nieruchomości objęte zakresem żądania wniosku nie były przedmiotem istniejącego prawa użytkowania wieczystego. Jest to natomiast podstawowy warunek do możliwości nabycia prawa użytkowania wieczystego przez zasiedzenie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy oddalił wniosek o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie.

Co do działki nr (...) postępowanie zostało umorzone w związku z cofnięciem wniosku przez (...), któremu uczestnicy się nie sprzeciwili.

O obowiązku zwrotu kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. mając na uwadze fakt, iż interesy stron w niniejszej sprawie były sprzeczne. Wnioskodawca przegrał ją w całości, a uczestnicy reprezentowani przez profesjonalnych pełnomocników zażądali zwrotu kosztów postępowania. Sąd Rejonowy zasądził w związku z tym na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej RP oraz na rzecz Gminy B. kwoty po 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa w oparciu o przepis § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym na dzień wszczęcia postępowania, przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sprawy określonej przez wnioskodawcę na kwotę 3 081 000 zł (k. 50-51).

W zakresie nieuiszczonych kosztów sądowych Sąd obciążył nimi wnioskodawcę. Rozstrzygnięcie takie było uzasadnione tym, iż koszty te zostały poniesione w związku ze stanowiskiem (...) i zmierzały do ustalenia zasadności zgłoszonego żądania. Wysokość przedmiotowych kosztów wynikała z treści postanowienia referendarza sądowego z dnia 14 lipca 2017 roku (k. 516) i wynosiła 2 922,75 zł. Podstawę rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowił przepis art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 z późn. zm.).

Od powyższego postanowienia apelację wywiódł wnioskodawca, zaskarżając ww. postanowienie w części, tj. w zakresie punktów 2-5 orzeczenia, tj. w zakresie oddalającym wnioski oraz w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez:

a) błędną wykładnię art. 336 w zw. z art. 340 k.c., i w konsekwencji stwierdzenie, że niezagospodarowanie nieruchomości nie pozwala na uznanie Wnioskodawcy za jej posiadacza;

b) niezastosowanie przez Sąd I instancji domniemania samoistnego posiadania ustanowionego na podstawie art. 339 k.c. i w konsekwencji przerzucenie ciężaru udowodnienia samoistności posiadania na wnioskodawcę;

c) błędną wykładnię art. 336 k.c., polegającą na przyjęciu, że wnioskowanie przez posiadacza nieruchomości o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego świadczy o tym, że posiadacz ten nie jest posiadaczem samoistnym, podczas gdy zgodnie z prawidłową wykładnią, potwierdzoną w orzecznictwie złożenie propozycji nabycia nieruchomości nie świadczy o braku samoistności posiadania, i w konsekwencji błędne stwierdzenie, że Wnioskodawca nie był i nie jest posiadaczem samoistnym nieruchomości, co było podstawą oddalenia wniosku.

2. naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 § 1 k.p.c. sprzeczność ustaleń z materiałem dowodowym i błędną ocenę dowodów przez nietrafne uznanie, że nieruchomość objęta wnioskiem nie jest gospodarowana przez Wnioskodawcę oraz że Wnioskodawca nie objawiał woli posiadania nieruchomością jak właściciel.

3. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 520 § 2 k.p.c. zw. z art. 98 § 1 i 2 k.p.c.

Wskazując na powyższe zarzuty Wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie wniosku w zakresie stwierdzenia zasiedzenia przez Wnioskodawcę własności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), położonych w miejscowości M., gmina B., powiat (...).

Uczestnik Gmina B. w odpowiedzi na apelację Wnioskodawcy wniosła o oddalenie w całości apelacji oraz o obciążenie Wnioskodawcy kosztami postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uczestnik Skarb Państwa reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wniósł także o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od Wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym również kosztów zastępstwa procesowego.

Postanowieniem z dnia 26 września 2018 roku Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Pruszkowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy stwierdził, że w niniejszej sprawie zaistniały podstawy do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Odwołując się do treści art. 386 § 4 k.p.c., Sąd Okręgowy wskazał, że nie podzielił stanowiska Sądu I instancji, iż posiadanie wnioskodawcy było posiadaniem zależnym, o czym świadczyć miała okoliczność, iż wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o ustanowienie użytkowania wieczystego. Podniósł, że ogólnie rzecz biorąc świadomość braku uprawnienia do władania rzeczą jak właściciel po stronie posiadacza nie jest przesłanką wystarczającą do pozbawienia jego posiadania samoistnego charakteru. Sąd wskazał, że przekonanie wnioskodawcy, że przysługuje mu roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nie niweczy posiadania samoistnego, gdyż ze sposobu wykonywania tego prawa po dacie złożenia przedmiotowego wniosku nie wynika, aby charakter posiadania zmienił się z samoistnego na zależny, w szczególności odpowiadający użytkownikowi wieczystemu. Z takiego działania wynika jedynie wiedza

o braku prawa własności, a to - jak już wyżej powiedziano - jest jedynie przesłanką do stwierdzenia po stronie wnioskodawcy braku dobrej wiary na drodze do zasiedzenia. Nie wpływa to jednak na przesłanki, od których zależy nabycie własności w drodze zasiedzenia (vide: uzasadnienia postanowień Sądu Najwyższego: z 29.11.2012, V CSK 552/11, z 5.12.2002 r. sygn. akt I CKN 1182/00, z 15.10.2010 r. sygn. akt V CSK 65/10, (...), nr 11 - 12, str. 179). W sytuacji wieloletniego władania nieruchomością bez jakiegokolwiek tytułu prawnego, a zwłaszcza w sytuacji dokonywania kosztownych inwestycji w budynek, dążenie do uzyskania jakiegokolwiek podstawy prawnej do władania nieruchomością jest nie tylko zrozumiałe, ale wręcz usprawiedliwione i celowe; nie wyłącza natomiast samoistności posiadania przedmiotowej posesji przez wnioskodawcę.

Sąd Okręgowy stwierdził, że przy ponownym rozpoznawaniu sprawy Sąd Rejonowy powinien przeprowadzić postępowanie dowodowe, które obejmuje okoliczności, na które powołuje się strona powodowa w apelacji, ale również rozważyć argumenty i ocenę dowodów, przedstawione przez stronę przeciwną. W szczególności Sąd Rejonowy winien ustalić do jakiego czasu wnioskodawca legitymował się posiadaniem samoistnym nieruchomości, i czy był to wystarczający czas to stwierdzenia nabycia własności działek w drodze zasiedzenia. Takich ustaleń Sąd Rejonowy bowiem nie uczynił, stwierdzając w sposób nieuprawniony, iż złożenie przez wnioskodawcę wniosku o ustanowienie użytkownika wieczystego pozbawia jego posiadania cech samoistności.

Na powyższe postanowienie zażalenie złożył w trybie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uczestnik postępowania Skarb Państwa wnosząc o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

W odpowiedzi na powyższe zażalenie wnioskodawca wniósł o oddalenie zażalenia jako bezzasadnego oraz o zasądzenie o uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz Wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 21 lutego 2019 roku sygn. akt I CZ 7/19 Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i pozostawił rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy, jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i wyciągnął prawidłowe wnioski odnośnie rodzaju posiadania po stronie wnioskodawcy.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie w sposób prawidłowy. Wbrew stanowisku zawartemu w apelacji nie dopuścił się żadnych uchybień w zakresie stosowania zarówno prawa cywilnego materialnego, jak i procesowego.

Zgromadzone dokumenty stanowiły wystarczający materiał dowodowy i sąd nie dostrzegł potrzeby jego uzupełniania z urzędu. Ani wnioskodawca, ani uczestnicy, nie składali żadnych wniosków dowodowych na etapie odwoławczym.

Wprawdzie, słusznie apelujący podnosił, że w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia argument przeciwko uznaniu posiadania nieruchomości za samoistne wywodzony z podejmowanych prób wnioskodawcy ustanowienia użytkownika wieczystego na nieruchomości, nie jest zasadny, gdyż podjęcie starań o uzyskanie prawa użytkownika wieczystego nie niweluje samoistnie możliwości stwierdzenia zasiedzenia na skutek przyjęcia posiadania samoistnego, jednakże powyższe nie mogło doprowadzić do zmiany zaskarżonego postanowienia, albowiem orzeczenie to jest prawidłowe.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne i dokonaną ocenę prawną i przyjmuje je za własne, za wyjątkiem twierdzeń co do zniweczenia samoistnego posiadania poprzez występowanie do właściciela o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

Odnosząc się strictly do zarzutów apelacyjnych należy stwierdzić, że zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) okazał się bezzasadny.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważania zebranego materiału dowodowego. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych, bądź negatywnych, i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Wyrażona w tym przepisie zasada swobodnej oceny dowodów pozwala sądowi orzekającemu na ocenę i wysnucie wniosków z zebranego materiału procesowego. Ale ocena ta nie może być dowolna i wybiórcza, ukierunkowana tylko na poparcie zasadności wniosku o zasiedzenie. Ocena dowodów jest istotą sędziowskiego wymiaru sprawiedliwości i dla skutecznego zakwestionowania oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji konieczne jest wykazanie, że sąd ten dokonując oceny dowodów w sposób rażąco naruszył podstawowe reguły oceny, a więc zasady logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, prawidłowego wnioskowania.

Podkreślenia wymaga, że zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może polegać jedynie na przedstawieniu własnej korzystnej dla apelującego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartych na własnych ocenach, lecz konieczne jest wykazanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, a nadto, że miało to wpływ na wynik sprawy. Innymi słowy konieczne jest wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów.

Przedstawiona przez Sąd Rejonowy ocena dowodów nie narusza wspomnianych reguł.

Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy przyjął, czemu dał wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że wnioskodawca i jego poprzednicy prawni byli posiadaczami zależnymi, a nie posiadaczami samoistnymi przedmiotowych nieruchomości.

Kwestia ta jednak wymaga dodatkowego wyjaśnienia i wskazania w sposób bardziej precyzyjny podstaw prawnych poczynionych ustaleń.

Należy również zaznaczyć, że skoro postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 września 2018 r. wydane w przedmiocie rozpoznania apelacji zostało uchylone w całości przez Sąd Najwyższy, Sąd w niniejszej sprawie nie jest związany zawartymi w nim zapatrywaniami prawnymi odnoszącymi się do kwestii oceny rodzaju posiadania wnioskodawcy.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy, którego wnioskodawca nie kwestionował, wskazuje, że Przedsiębiorstwo (...) nabyło nieruchomości na podstawie decyzji z dnia 27 kwietnia 1981 roku oraz 5 maja 1981 roku, na mocy których zostały one oddane ww. podmiotowi w użytkowanie, a tym samym w posiadanie zależne.

Powyższe decyzje zostały wydane na podstawie ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Ustawa ta stanowiła szczególną regulację odnośnie przekazywania terenów stanowiących zasób skarbu państwa. Zastępowała bowiem w szczególności instytucję własności czasowej, instytucją użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 3 ust.1 tereny państwowe mogły być przekazywane jednostkom państwowym i organizacjom społecznym w użytkowanie, innym zaś osobom prawnym i osobom fizycznym oddawane w użytkowanie wieczyste. Wymieniona

norma rozróżnia w sposób oczywisty użytkowanie od użytkowania wieczystego, stąd też nie można tych dwóch praw utożsamiać.

Na podstawie art. 3 ust. 2 ww. ustawy organizacjami społecznym w rozumieniu ustawy były organizacje polityczne, związki zawodowe i organizacje spółdzielcze, prócz spółdzielni budownictwa mieszkaniowego i rolniczych spółdzielni produkcyjnych. Użytkowanie terenów przekazywanych organizacjom społecznym było odpłatne.

Zgodnie z treścią decyzji odpłatność rzeczywiście istniała (0,25 zł za 1 m² w stosunku rocznym), jednakże podmiot ten został do końca 1997 roku zwolniony z obowiązku ich ponoszenia w związku z pokryciem kosztów wypłaty odszkodowania za grunt przy wywłaszczeniu terenów na rzecz Skarbu Państwa. Stąd też sam brak wnoszenia opłat nie świadczy o posiadaniu samoistnym.

Z tych też względów, zarzut apelacji o naruszeniu art. 336 k.c. przez Sąd Rejonowy okazał się bezzasadny.

Z ujawnionych w sprawie okoliczności jednoznacznie wynika, że PIP (...) nie nabył prawa własności ani użytkowania wieczystego, ale odpłatne użytkowanie na czas nieokreślony - szczególnie wówczas formę władztwa nad nieruchomością państwową, przy czym czasowo był zwolniony z obowiązku uiszczania opłat za użytkowanie.

Artykuł 5 stanowił, że użytkowanie terenu państwowego przez jednostkę państwową lub organizację społeczną uprawniało do korzystania z terenu z wyłączeniem innych osób – zgodnie z jego przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 maja 1962 roku w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach decyzja ostateczna o przekazaniu stwarzała pomiędzy przekazującym, a przejmującym stosunek zobowiązaniowy, do którego mają zastosowanie przepisy o zobowiązaniach umownych.

Posiadanie przez PIP (...) miało więc charakter zależny, a nie samoistny.

Analogicznie taki sam zakres uprawnień przekazał ww. podmiot poprzednikom prawnym wnioskodawcy. Na mocy umowy z dnia 14 listopada 1984 roku przekazano majątek w postaci prawa użytkowania terenu na czas nieokreślony oraz hale magazynowe. Udzielona zapłata w postaci 530 000 000 złotych nie niweluje uznania, że przekazane zostało nie prawo własności, czy użytkowania wieczystego, a prawo użytkowania. Wskazana kwota obejmuje raczej rozliczenie nakładów z tytułu budowy hal, aniżeli przekształca posiadanie zależne terenu w posiadanie samoistne.

Nie sposób również zgodzić się z twierdzeniami wnioskodawcy, że nie zachowanie formy umowy przenosi więcej, aniżeli przenosiłaby umowa zawarta w prawidłowej formie.

Powyższe argumenty świadczą w sposób jednoznaczny, że poprzednik prawny wnioskodawcy wszedł w posiadanie zależne nieruchomości, albowiem objął ją w posiadanie jako użytkownik.

Zawarcie umowy z dnia 14 listopada 1984 roku zostało poprzedzone uzyskaniem aprobaty Wiceprezydenta (...) W. z dnia 23 października 1984 roku przejęcia przez (...) obiektu wraz z terenem i zagospodarowania go na zakłady poligraficzne. Nie było więc jedynie dokonane na podstawie uzgodnień pomiędzy dwoma niezależnymi podmiotami.

W ocenie Sądu Okręgowego, wniosek o zasiedzenie nieruchomości był niezasadny, ponieważ wnioskodawca był posiadaczem zależnym, a nie samoistnym w rozumieniu art. 172 k.c. Ponadto do dnia 31 stycznia 1989 r. – z racji obowiązywania art. 128 k.c. – posiadaczem samoistnym gruntu znajdującego się w zarządzie państwowej osoby prawnej mógł być tylko Skarb Państwa. Do 1 października 1990 r., wobec ówczesnego art. 177 k.c., istniał zakaz zasiadywania nieruchomości będących przedmiotem własności państwowej.

W ujawnionych w sprawie okolicznościach wnioskodawca nie wykazał, ażeby po dacie 1 października 1990 r. zmienił zakres i rodzaj poprzedniego posiadania nieruchomości objętych wnioskiem.

Słusznie podkreślił Sąd Rejonowy, że w trakcie użytkowania posiadacz zależny mógłby dokonać zmiany rodzaju posiadania z zależnego na samoistne, lecz w takim wypadku musiałby tę okoliczność na zewnątrz wyraźnie zmanifestować i to na wnioskodawcy ciążył obowiązek wykazania tego faktu. „Ewentualne ustalenie, że poprzednik prawny wnioskodawców objął nieruchomości jako posiadacz zależny nie przesądzałyby o bezzasadności wniosku o zasiedzenie, gdyż w prawie polskim dopuszczalna jest zmiana przez posiadacza tytułu i rodzaju posiadania /vide Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 roku, sygn. akt I CSK 360/11/. W ww. postanowieniu Sąd Najwyższy zaakcentował jeszcze jeden argument, tj. że „w razie zmiany posiadania z zależnego na samoistne, ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania przewidzianego w art. 339 k.c.”

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia art. 339 k.c. formułując wobec wnioskodawcy wymóg wykazania przekształcenia zamiaru posiadania zależnego w posiadanie samoistne.

Prawidłowo więc przyjął Sąd I instancji, że w realiach niniejszej sprawy to na wnioskodawcy ciążył obowiązek dowodzenia faktów świadczących o zmianie charakteru posiadania i obowiązkowi temu wnioskodawca nie sprostał.

Wnioskodawca nie wykazał, że jego zakres posiadania, przysługujące uprawnienia, są szersze aniżeli PIP (...), który miał status posiadacza zależnego. Stąd też zastrzeżeń nie budzą ustalenia jakoby wnioskodawca również był posiadaczem zależnym.

Dokonując oceny, czy dany podmiot wykonuje na nieruchomości władztwo samoistne, czy też zależne, należy uwzględnić szczególnie charakter posiadania samoistnego - jak właściciel.

Samo posiadanie z wyłączeniem innych osób danej nieruchomości, zarządzanie nią, pobieranie pożytków, możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, jest przeciw elementem również niektórych stosunków obligacyjnych, które świadczą o posiadaniu zależnym. Przykładowo osoby postronne nie będą w stanie w sposób łatwy i precyzyjny odróżnić dzierżawcy nieruchomości rolnej od jej właściciela, użytkownika czy posiadacza samoistnego. Dzierżawca dysponuje nieruchomością, pobiera pożytki, niekiedy wpłaca podatek rolny, może teren ogrodzić, jeśli na tym terenie znajdują się budynki, zatrudnić dozorcę czy objąć nieruchomością zakresem funkcjonowania monitoringu. Jednak zawarcie umowy dzierżawy powoduje, że nie jest on właścicielem i nigdy nie stanie się właścicielem na skutek upływu terminu, jeżeli jego sytuacja prawna nie ulegnie zmianie.

W ocenie Sądu Okręgowego, słusznie przyjął Sąd Rejonowy, że znaczenia decydującego nie może mieć ogrodzenie terenu. Po pierwsze świadek H. C. wskazał wprost, że ogrodzenie powstało dopiero w 1986 roku, gdyż w tym roku zaczęto to „ogarniać”. Ponadto było to ogrodzenie jedynie z siatki. Fakt zatrudnienia dozorca nieruchomości nie świadczy o rodzaju przysługującego do niej prawa. Jak już wskazano dozorca może i jest zatrudniany na nieruchomościach stanowiących nie tylko własność czy inne posiadanie samoistne, ale również na nieruchomościach np. dzierżawionych.

Trudno więc uznać, że ogrodzenie siatką terenów hal fabrycznych, czy nawet zatrudnienie dozorca, wskazuje na uprawnienia właścicielskie. Raczej służy zabezpieczeniu towarów znajdujących się w halach lub też wyposażenia hal przed kradzieżą.

PIP (...) nabywając prawo użytkowania terenu na podstawie decyzji administracyjnej uzyskał prawo użytkowania z wyłączeniem innych osób. Już w tej decyzji określono, że nieruchomości będzie przeznaczona na wybudowanie hal związanych z prowadzeniem działalności. Zresztą przeznaczenie terenu pod budowę hal zostało określone już w 1975 roku. Stąd też wybudowanie hal, prowadzenie działalności zgodnie z przeznaczeniem, następnie przejęcie tej zaniechanej inwestycji i jej kontynuowanie, nie jest zmianą zakresu przysługującego prawa.

Należy w pełni podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że wnioskodawca nie wykazał, aby on lub jego poprzednik prawny zmanifestowali rozszerzenie władztwa nad nieruchomością. Zwłaszcza, że de facto zaprzestali prowadzenia faktycznej działalności po około 4 latach od przejęcia nieruchomości, a więc jeszcze w latach 80-tych. Wbrew

stanowisku zawartemu w apelacji i bardzo obszernej argumentacji, to w tym kontekście zawarty został przez Sąd I instancji argument o znaczeniu zaprzestania działalności. Wnioskowanie to jest prawidłowe. Sąd I instancji nie podnosił, że konieczne jest efektywne prowadzenie działalności dla możliwości stwierdzenia rodzaju posiadania. Sąd Rejonowy jednak na tej podstawie poczynił ustalenia, że brak faktycznych działań i pozostawienie zaniedbanego terenu zaprzecza tezom o rozszerzeniu władztwa nad nieruchomością. Za chybiony należało więc uznać zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego tj. art. 336 k.c. w zw. z art. 340 k.c.

O ile właściciel nieruchomości może faktycznie zaprzestać z niej korzystania, o tyle za zamanifestowanie rozszerzenia uprawnień z użytkowania na własność nie może być uznane zaprzestanie prowadzenia działalności. Może ono być jedynie oznaką rezygnacji z umowy użytkowania.

Przekazanie użytkowania innemu podmiotowi przedmiotowej nieruchomości, które zostało prawnie uregulowane przez ustawodawcę nie świadczy o rozpoczęciu wykonywania atrybutów własności, ale skutkuje jedynie zmianą podmiotu, któremu przysługuje „użytkowanie terenu”.

Podkreślić należy również, że do 1990 roku wyłączona została możliwość nabycia przez zasiedzenie gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa. Tak więc trudno w tym okresie przyjmować, że po stronie wnioskodawców zmianie uległ zamiar posiadania z zależnego na samoistne prowadzące do zasiedzenia, skoro nie mogło ono mieć miejsca.

W niniejszej sprawie prawidłowa ocena uprawnień posiadacza terenu wymaga uwzględnienia specyficznych uwarunkowań historycznych, politycznych, prymatu własności państwowej i gospodarki uspołecznionej. Podmioty państwowe i organizacje społeczne nabywające jakiegokolwiek prawa miały szersze uprawnienia aniżeli podmioty prywatne. Wymienione okoliczności umożliwiały również samodzielne wnioskowanie, czy zawieranie umów w zakresie podłączeń mediów.

Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska wyrażonego w uzasadnieniu apelacji wnioskodawcy jakoby tylko posiadacz samoistny mógł oddać nieruchomość w posiadanie zależne. Na tej podstawie apelujący wysnuwał wniosek, jakoby wnioskodawca uzyskał status posiadacza samoistnego skoro udostępniał teren i hale innemu podmiotowi. W polskim porządku prawnym uregulowana jest i była m.in. instytucja podnajmu, czy poddzierżawy. Fakt zawarcia za zgodą lub bez zgody właściciela umowy podnajmu czy poddzierżawy nie skutkuje nieważnością umowy, jak również nie zmienia faktu, że pierwotny stosunek zależny najmu czy dzierżawy nadal istnieje. Zwłaszcza za chociażby milczącą aprobatą właściciela. Nawet w przypadku podmiotów prywatnych oddanie kolejnemu podmiotowi, wbrew warunkom umowy, nie powoduje zwykle nieważności umowy, lecz stanowi przesłankę wypowiedzenia natychmiastowego, z której to możliwości właściciel może skorzystać, lecz nie musi.

Słusznie również podniósł Sąd Rejonowy, że przeciwko możliwości stwierdzenia po stronie wnioskodawcy, czy też jego poprzedników prawnych posiadania samoistnego, należy uznać fakt, że wnioskodawca de facto nie miał świadomości, że część nieruchomości została przeznaczona pod inwestycję drogową o znacznym zasięgu. Była to inwestycja, która przy rzeczywistym wykorzystaniu władztwa na zasadach „jak właściciel” nad nieruchomością byłaby z pewnością dostrzeżona. Brak świadomości w tym zakresie świadczy niewątpliwie, że wnioskodawca nie interesował się nieruchomością w ramach posiadanego prawa użytkowania i nie wykonywał atrybutów szerszych niż niezbędnych z uwagi na przeznaczenie terenu. Z okoliczności sprawy wynika, że wnioskodawca zaprzestał faktycznie prowadzonej działalności, zabezpieczył teren jedynie przed utratą przedmiotów, a następnie część terenu przekazał w posiadanie zależne innemu podmiotowi.

Rodzaj posiadania - samoistne lub zależne - zdeterminowany jest przede wszystkim zakresem faktycznego władztwa nad rzeczą oraz faktem, czy odbywa się ono za wyraźną lub dorozumianą zgodą innej osoby, w tym właściciela. Posiadanie samoistne to władztwo nad rzeczą z wyłączeniem innych osób i niezależne od wyraźnej lub dorozumianej zgody innej osoby, w tym w szczególności niezależne od zgody i woli właściciela. Każdy posiadacz samoistny obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że z przyczyn usprawiedliwionych, uważa się za właściciela, albo dlatego, że chce rzeczą

właść dla siebie, jak właściciel, chociaż wie, że nie jest właścicielem (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2007 r. I CSK 300/07, OSNC -ZD 2008/3/91).

Dla oceny rodzaju posiadania ma więc znaczenie, czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli, czy świadomości. „Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy rzeczą „jak” osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym” (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 360/11 lex nr 1164722).

Odmienność traktowania podmiotów „społecznych” czy państwowych i tolerancja przez właściciela dysponowania nieruchomością z powodów przekształceń ustrojowych nie może być mylona z zaimplementowaniem zmiany rodzaju i zakresu posiadania.

Nie ulega wątpliwości, że posiadacz zależny może przekształcić swoje posiadanie zależne w samoistne i odwrotnie, ale skuteczność - z punktu widzenia zasiedzenia - takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jednoznacznie, tzn. zaimplementował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia. „Osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela - ze względu na to, że zezwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu - ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 KC. Może ona pobierać pożytki i dochody z gruntu. Ciężą na niej jednocześnie obowiązki związane z korzystaniem z gruntu, a więc podatki i inne świadczenia (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r., III CZP 99/70, OSNC 1972, Nr 2, poz. 22).

W ujawnionych w sprawie okolicznościach, zdaniem Sądu Okręgowego, wszystkie ustalone władztwa wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych były wyrazem korzystania z tego gruntu za milczącą zgodą właściciela i były objawem tylko i wyłącznie posiadania zależnego (vide podobnie SN w postanowieniu z dnia 1 czerwca 2017 roku, sygn. akt I CSK 587/16). Przypomnieć tu należy, że zawarcie umowy z dnia 14 listopada 1984 roku zostało poprzedzone uzyskaniem aprobaty Wiceprezydenta (...) W. z dnia 23 października 1984 roku przejęcia przez (...) obiektu wraz z terenem i zagospodarowania go na zakłady poligraficzne. Po przejęciu nieruchomości wnioskodawca, ani jego poprzednicy prawni, nigdy nie zaimplementowali, aby zmienili pierwotny sposób korzystania z nieruchomości, tym samym nie dali na zewnątrz wyrazu zmiany rodzaju posiadania z zależnego na samoistny.

Na aprobatę zasługuje również rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 3, 4 i 5 postanowienia i wyrażone przez Sąd I instancji motywy rozstrzygnięcia odnośnie kosztów postępowania. Rzeczywiście strony w niniejszym postępowaniu toczyły spór, ich interesy były ewidentnie sprzeczne. W związku z powyższym Sąd I instancji uprawniony był do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

Konkludując zatem powyżej czynione rozważania, uznać należało, że złożony w niniejszej sprawie wniosek podlegał oddaleniu, o czym słusznie orzekł Sąd Rejonowy. Z kolei zarzuty apelacji okazały się chybione, a ustalenia faktyczne oraz ocena prawna Sądu I instancji w pełni prawidłowa. Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., o czym orzeczono w pkt. 1 postanowienia.

W przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego, Sąd uznał, że mając na uwadze wyjątkowe okoliczności sprawy, a także uwzględniając, że Sąd I instancji obciążył już wnioskodawcę obowiązkiem zwrotu znacznych kosztów zastępstwa prawnego na rzecz uczestników, Sąd uznał, że w postępowaniu w instancji odwoławczej uczestnicy powinni ponieść koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. i przy odpowiednim zastosowaniu art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Oczywistym jest, że w sprawach nieprocesowych których przedmiotem jest stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie z założenia występuje sprzeczność interesów. Wnioskodawca dochodzi nabycia własności cudzej rzeczy poprzez instytucję zasiedzenia, natomiast właściciel nieruchomości, jako uczestnik postępowania, oponuje przeciwko temu wnioskowi. W tego rodzaju sprawach zawsze powstaje wyraźna kontradycja

co do oczekiwanego wyniku sprawy, gdyż wnioskodawca oczekuje uwzględnienia wniosku, a będący w opozycji uczestnik – jego oddalenia.

Nie mniej w sprawach nieprocesowych, zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego i przyjętą doktryną, zastosowanie mogą mieć także przepisy regulujące rozliczenie kosztów procesu, w tym nie jest wykluczone zastosowanie art. 102 k.p.c. (por. uzasadnienie postanowienia z dnia 19 lutego 1973 r., II CZ 29/73, OSNCP 1973, nr 12, poz. 223 z omówieniem W. Siedleckiego, Przegląd orzecznictwa, PiP 1974, z. 11, s. 141 i postanowienie SN z dnia 15 grudnia 2010 r., II CZ 151/10, IC 2011, nr 11, s. 41) /red. T. Ereciński Kodeks postępowania cywilnego komentarz tom 1 postępowanie rozpoznawcze 2016/.

Analizując okoliczności przedmiotowej sprawy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że nie byłoby słusznym obciążanie dodatkowo wnioskodawcy dalszymi kosztami zastępstwa prawnego uczestników postępowania na etapie odwoławczym, jak również kosztami poniesionymi w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem Najwyższym. Jak wynika bowiem z ujawnionych okoliczności wnioskodawca wielokrotnie – na przestrzeni lat 1992 - 2015 - podejmował próby uregulowania stanu prawnego nieruchomości poprzez ustanowienie użytkownika wieczystego. Kolejno wszczynane postępowania administracyjne w tym zakresie dotyczące nieruchomości zlokalizowanych na terenie Gminy B. kończyły się odmową ustanowienia na rzecz (...) prawa użytkownika wieczystego. Ostatecznie nie uzyskano na drodze administracyjnej prawa do nieruchomości zlokalizowanej na terenie Gminy B. w postaci wnioskowanego prawa użytkownika wieczystego z przyczyn każdorazowo określonych w decyzjach administracyjnych. Natomiast część nieruchomości położona we właściwości miejscowej Gminy M. P., tj. grunt o powierzchni 9,1957 ha, został oddany w użytkowanie wieczyste (...) na mocy umowy z dnia 14 grudnia 1999 roku. Wnioskodawca mógł zatem pozostawać w mylnym przekonaniu, że jego posiadanie winno doprowadzić do uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości w postaci własności.

Należy też wskazać, że część kosztów postępowania została wygenerowana na skutek postępowania zażaleniowego przed Sądem Najwyższym, który ostatecznie uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 września 2018 r.

Nie można też pominąć uprzywilejowania jakie ma Skarb Państwa na mocy art. 94 ustawy o kosztach sądowych w zakresie zwolnienia z ponoszenia opłat.

W istocie zatem koszty postępowania jakie powstały na etapie rozpoznania apelacji od zaskarżonego postanowienia w większym wymiarze obciążały wnioskodawcę, który oprócz kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem Okręgowym i Sądem Najwyższym poniósł opłatę od apelacji w kwocie 2.000 zł. Koszty zaś poniesione przez uczestników dotyczyły tylko kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem Okręgowym i Sądem Najwyższym.

Uwzględniając zatem powyższe okoliczności, oraz fakt, iż już na etapie rozpoznania sprawy przed Sądem I instancji na rzecz każdego z uczestników zostały zasądzone od wnioskodawcy znaczne koszty zastępstwa prawnego, Sąd Okręgowy stwierdził, że w instancji odwoławczej każdy z zainteresowanych winien ponieść koszty związane ze swym udziałem w sprawie, a tym samym pozostawił wnioskodawcę przy poniesionych przez niego kosztach opłaty od apelacji i kosztach zastępstwa prawnego, zaś uczestników postępowania przy poniesionych kosztach zastępstwa prawnego.

Z powyższych względów, Sąd Okręgowy orzekł jak w postanowieniu.

SSR (del) Agnieszka Sidor-Leszczyńska SSO Sylwia Gózdź SSO Beata Gutkowska

ZARZĄDZENIE

(...)