

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2021 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu w punkcie I stwierdził nabycie z dniem 6 marca 2012 r. w drodze zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego we W. przy ulicy (...), oznaczonego geodezyjnie obręb G., AM - 2, jako działki o numerach:

- 3/3 o powierzchni 0,0006 ha, ujawnionej w księdze wieczystej (...);

- 3/4 o powierzchni 0,2546 ha (aktualnie po podziale nieruchomości decyzją nr (...) Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we W. z dnia 31 grudnia 2020 r. nastąpił podział działki (...) na działki o numerach (...));

ujawnionej w księdze wieczystej (...);

- 3/5 o powierzchni 13,1540 ha (aktualnie po podziale nieruchomości decyzją nr (...) Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we W. z dnia 31 grudnia 2020 r. nastąpił podział działki (...) na działki o numerach (...)); ujawnionej w księdze wieczystej (...);

wraz z prawem własności znajdujących się na działce nr (...) budynków i urządzeń, stanowiących odrębną nieruchomość, objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Spółki Akcyjnej we W., wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem (...) i wykreślonego z tego rejestru z dniem 9 stycznia 2014 r.; w punkcie II ustalił, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe postanowienie zostało sprostowane postanowieniem z dnia 18 maja 2021 r. (k. 1263) w zakresie oznaczenie księgi wieczystej, którą objęte są budynki i urządzenia na działce (...).

Rozstrzygnięcie swoje Sąd Rejonowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Przedmiot wniosku stanowi nieruchomość gruntowa w postaci działek gruntu o numerach: (...) oraz (...) o łącznej powierzchni 13.4092 ha. Na działce nr (...) posadowione są budynki przemysłowe i urządzenia (zbiorniki, silosy i budynki magazynowe).

Wnioskodawca władał nieruchomością jak użytkownik wieczysty. Opłacał podatek od gruntu, prowadził na nieruchomości działalność gospodarczą.

Działka geodezyjna nr (...) jest oddzielona od działki nr (...) ogrodzeniem, stanowi nieruchomość drogową, umożliwia dostęp do całej nieruchomości i zapewnienie mediów.

Wnioskodawca władał także działką nr (...) jak właściciel, opłacał podatek od nieruchomości.

Wnioskodawca i jego poprzednicy posiadali całą opisaną wnioskiem nieruchomość i władali nią jak użytkownicy wieczysti. Przedmiotowa nieruchomość należała do przedsiębiorstwa wnioskodawcy co najmniej od 1976 roku. Firma przez ten czas zmieniała 4-krotnie nazwę. W latach 70-tych nazywała się Przedsiębiorstwo (...). Od 1981-1989 roku nazywała się Zakłady Budownictwa (...) zajmowała się budową infrastruktury kolejowej, po 1989 roku nosiła nazwę Przedsiębiorstwo (...). W 2013 roku nastąpiło połączenie firmy (...) z firmą (...) - aktualnie nazywa się (...)

S.A. w W.. W latach 80 tych przedsiębiorstwo zostało przekształcone w spółkę. Firma od początku była na tym terenie, od 1976 roku firma funkcjonowała na tym terenie. Cała działka jest ogrodzona ze wszystkich stron, działka ma pow. około 14 ha. W latach 50 tych był to też raczej teren państwowy. Od lat 70 tych były wypisy i wyrisy, właścicielem tego gruntu było Państwo. Wnioskodawca nie miał zawartej umowy na ten teren. Wnioskodawca uiszczał opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na pewno od lat 1976 do 31.12.2018 r. Działka została sprzedana firmie (...) z o.o. we W.. Akt notarialny był 27-28.12.2018 roku. Wnioskodawca wybudował nowe zaplecze techniczne na B., gdzie firma się przeniosła, zaś teren przy ul. (...) stał się zbyteczny. Teren ma urządzoną księgę wieczystą. Granica działki jest taka sama, nie została zmieniona. Miasto w planach chciało przebudować ulicę (...), ona miała iść po stronie firmy, wcześniej działka była ogrodzona murem ceglany w granicach działki, miasto chciało kawałek terenu odkupić. Płot został przesunięty bliżej, teren został zmniejszony w celu umożliwienia przeprowadzenia drogi. Nigdy nie było żadnych problemów z tym terenem. Siedziba firmy znajduje się w W. od 2013 roku, wcześniej zarząd firmy był we W. przy ul. (...). Dokumenty były przekazywane i trafiały do mnie. Żadnych roszczeń do tej nieruchomości nie było zgłaszanych. Teren działki się zmniejszył po zmianie ogrodzenia, jest to pas o szerokości około 12 m w najszerszym miejscu. Trudno określić tą powierzchnię, ale może to być teren o około 500 m² mniejszy. W latach 80 tych miasto chciało odkupić ten teren.

Część terenu została wyłączona z użytkowania, jest to trawnik, korzystają z niego wszyscy. Formalnie jest to w granicach działki Trakcji. Ogrodzenie powstało na przełomie lat 80 tych - 90 tych. Miasto zmuszało wnioskodawcę do ograniczenia terenu z uwagi na przebudowę ulicy (...), ale do niej nie doszło. Od początku lat 90 tych fragment naszego terenu jest do użytku publicznego. Granica działki się nie zmieniła. Gdyby miastu oddawano fragment tej działki, to trzeba by go było oddzielić geodezyjnie, nadać nowy numer, podzielić i sprzedać. Na przestrzeni 1976 do chwili obecnej nie było innych zmian na tym terenie poza płotem.

Spółka po zmianie ogrodzenia płaciła podatek od nieruchomości dalej od terenu jak przed zmianą. Nikt do tego fragmentu terenu nie rościł pretensji, że to nie należy do spółki. Teren cały czas należał do spółki. Granica działki dla spółki była taka sama, ale spółka nie korzystała z terenu za ogrodzeniem, to był trawnik dla większości korzystających.

Na początku lat 90 - tych przesunięto ogrodzenie, by umożliwić Miastu W. wybudowanie drogi. Wtedy też doszło do wydzielenia działki stanowiącej pas zieleni od strony drogi publicznej. Również za ten pas zieleni wnioskodawca i jego poprzednicy opłacali podatek od nieruchomości.

Minister Transportu i Gospodarki Morskiej zarządzeniem z dnia 20 maja 1991 r. utworzył z dniem 01 lipca 1991 r. przedsiębiorstwo państwowe Zakłady Budownictwa (...) we W. – przedsiębiorstwo państwowe”, które miało przejąć składniki mienia oraz wierzytelności i zobowiązania wydzielone z przedsiębiorstwa (...) na podstawie zarządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie wydzielenia z przedsiębiorstwa państwowego (...) Zakładów Budownictwa (...) we W.. Minister Transportu i Gospodarki Morskiej zarządzeniem z dnia 20 maja 1991 r. wydzielił z przedsiębiorstwa państwowego (...) - Zakłady Budownictwa (...) we W..

Minister Transportu i Gospodarki Morskiej decyzją z 06 marca 1992 r. przydzielił z dniem 01 lipca 1991 r. przedsiębiorstwu Zakłady Budownictwa (...) we W. – przedsiębiorstwo państwowe” składniki majątkowe według bilansu.

W dniu 13 lipca 1994 r. doszło do przekształcenia przedsiębiorstwa (...) Zakłady Budownictwa (...) we W. w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa.

Zakłady Budownictwa (...) wnioskiem z 10 lutego 1994 r. wniosły o wydanie decyzji stwierdzającej prawo użytkowania wieczystego i nieodpłatne stwierdzenie własności budynków, pozostających do dnia wejścia w życie ustawy z 29

września 1990 r. w zarządzie wnioskodawcy, na działkach nr (...). (...) te wnioskodawca przejął w 1949 r. od Państwowego Funduszu Ziemi jako nieruchomość rolną.

Wojewoda (...) decyzją z 19 października 1994 r. znak GK.gw. (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 05 grudnia 1990 r. przez (...) w W. prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, obejmującej działki nr (...) oraz prawa własności budynków i innych urządzeń na tych działkach posadowionych.

Prezydent W. pismem z 05 listopada 2008 r. wypowiedział użytkownikowi wieczystemu wysokość opłaty rocznej, ustalając ją w nowej wysokości.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Przedsiębiorstwa (...) S.A. we W. w dniu 27 listopada 2013 r. podjęło uchwałę o połączeniu ze spółką przejmującą poprzez przeniesienie całego majątku na tę spółkę. W tym samym dniu Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki (...) S.A. w W. podjęło uchwałę o połączeniu spółek i o zmianie firmy spółki na (...) S.A.

(...) S.A. powstała w dniu 27 listopada 2019 r. poprzez przeniesienie całego majątku spółki Przedsiębiorstwo (...) S.A. we W. na rzecz spółki przejmującej (...) S.A. w W..

Prezydent W. pismem z 17 sierpnia 2015 r. wypowiedział użytkownikowi wieczystemu wysokość opłaty rocznej, ustalając ją w nowej wysokości.

W dniu 27 grudnia 2018 r. wnioskodawca zawarł z (...) Sp. z o.o. we W. warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu nr (...). W umowie wskazano, że niezależnie od treści wpisów w księdze wieczystej, wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym gruntu także na podstawie zasiedzenia. Umowę zawarto pod warunkiem, że Prezydent W. nie wykona prawa pierwokupu.

W dniu 27 grudnia 2018 r. wnioskodawca zawarł z (...) Sp. z o.o. we W. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu nr (...), a także prawa własności nieruchomości i urządzeń, którymi zabudowana jest działka nr 3/5.

Działka (...) jest terenem zieleni, działka (...) stanowi część pasa zieleni pomiędzy chodnikiem a ogrodzeniem działki (...), na działce tej zlokalizowany jest wjazd na działkę (...) z ulicy (...). Działka (...) użytkowana jest jako składy i pomieszczenia biurowe. Działka ta jest ogrodzona ogrodzeniem trwałym.

Maksymalne odległości pomiędzy punktami granicznymi a ogrodzeniem działki (...) wynoszą około 10 cm, co mieści się w dokładności położenia punktów granicznych.

Mając na uwadze wyniki pomiarów należy przyjąć, że granica pomiędzy działką (...) biegnie po istniejącym ogrodzeniu. Działka (...) o powierzchni 0,0006 ha oraz działka (...) o powierzchni 0,2546 ha położone są poza terenem ogrodzonym.

W dniu 31 grudnia 2020 r. została wydana decyzja nr (...) o zatwierdzeniu podziału nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu G. jako:

- działka nr (...) położona przy ulicy (...) o powierzchni 0,2546 ha;
- działka nr (...) położona przy ul. (...) o powierzchni 13,1540 ha, w wyniku którego powstały następujące działki :
- działka nr (...) o powierzchni 0,0087 ha;
- działka nr (...) o powierzchni 0,0111 ha;
- działka nr (...) o powierzchni 0,0040 ha;

- działka nr (...) o powierzchni 0,2308 ha;

Razem: 0,2546 ha.

- działka nr (...) o powierzchni 0,1569 ha;

- działka nr (...) o powierzchni 0,4026 ha;

- działka nr (...) o powierzchni 0,1576 ha;

- działka nr (...) o powierzchni 0,0793 ha;

- działka nr (...) o powierzchni 0,2563 ha;

- działka nr (...) o powierzchni 0,1298 ha;

- działka nr (...) o powierzchni 11,9715 ha;

Razem: 13,1540 ha.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy uznał, iż wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy podzielił pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w uchwale siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego mającej moc zasady prawnej z dnia 11 grudnia 1975 r. sygn. akt III CZP 63/75, zgodnie z którym dopuszczalne jest nabycie prawa wieczystego użytkownika przez zasiedzenie biegnące przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkownikowi. Sąd Rejonowy biorąc pod uwagę w/w uchwałę Sądu Najwyższego odniósł się do przesłanek zasiedzenia użytkownika wieczystego, uwypuklając dwie okoliczności istotne także dla rozpoznania niniejszej sprawy. Po pierwsze, posiadanie, jakie ma doprowadzić do takiego skutku, powinno być posiadaniem odpowiadającym treści użytkownika wieczystego. Przez treść wieczystego użytkownika należy rozumieć faktyczne władztwo nad nieruchomością odpowiadające uprawnieniom określonym w art. 233 k.c. Sąd wskazał, iż ta okoliczność w realiach niniejszej sprawy generalnie nie była sporna i została wyczerpująco udowodniona. Zdaniem Sądu wnioskodawca udowodnił w toku postępowania, że od kilkudziesięciu lat on sam lub jego poprzednicy władali nieruchomością jak użytkownik wieczysty, opłacali podatek od nieruchomości, opłaty roczne z tytułu użytkownika wieczystego, sprawowali faktyczne władztwo nad całą nieruchomością objętą wnioskiem, łącznie z pasem zieleni przy drodze publicznej, znajdującym się już poza ogrodzeniem, wreszcie że przez inne podmioty i organy państwowe był w całym tym okresie traktowany jak użytkownik wieczysty. Dalej Sąd wskazał, iż drugą - obok posiadania - przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu. Zgodnie z art. 172 k.c. długość tego czasu uzależniona jest od złej lub dobrej wiary posiadacza. Momentem, na który następuje ocena dobrej lub złej wiary posiadacza nieruchomości jest chwila uzyskania tego posiadania. Historycznie pierwszą chwilą, w której można mówić o rozpoczęciu biegu zasiedzenia, czyli chwilą objęcia nieruchomości w posiadanie przez najdalszego możliwego poprzednika wnioskodawcy, którego okres posiadania nadawał się do doliczenia do okresu posiadania wnioskodawcy, jest zdaniem Sądu data 01 lipca 1991 r. W tym dniu nowopowstały podmiot o firmie Zakłady Budownictwa (...) we W. – przedsiębiorstwo państwowe” został wydzielony z przedsiębiorstwa państwowego (...) i objął w posiadanie majątek w postaci przedmiotowej nieruchomości. Sąd wskazał, iż w postanowieniu z dnia 26 września 2012 r. (sygn. akt II CSK 95/12) - Sąd Najwyższy wskazał, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego może być uznana za samoistnego posiadacza w dobrej wierze jedynie wyjątkowo, gdy, jej przeświadczenie o przysługiwaniu prawa własności jest poparte obiektywnymi okolicznościami. Sąd badając przymiot wiary samoistnego posiadacza jako przesłankę zasiedzenia winien dokonać w tej materii całościowej oceny, mając na uwadze także fakty, które podważają przeświadczenie posiadacza o przysługiwaniu mu prawa. Zdaniem Sądu z uwagi na obiektywne okoliczności niniejszej sprawy poprzednik prawny wnioskodawcy mógł być przekonany, że wykonuje posiadanie właścicielskie w stosunku do nieruchomości, w którą wyposażył go organ założycielski wraz z powołaniem nowego przedsiębiorstwa

państwowego. Zgodnie z art. 18 ustawy o przedsiębiorcach państwowych (Dz. U. z dnia 30 września 1981 r.) o podziale przedsiębiorstwa państwowego decydował organ założycielki, wydając w tej kwestii stosowny akt administracyjny (zarządzenie w sprawie podziału), podział przedsiębiorstwa państwowego mógł być dokonany w dwojaki sposób, a procedurę podziałową i sposoby podziału reguluje szczegółowo rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 listopada 1981 r. w sprawie wykonania ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. Nr 31, poz. 170 z późn. zm.). Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 marca 1995 IIICZP 33/95 OSNCP 1995/7-8/107, wskazując, że przeniesienie własności nieruchomości na rzecz przedsiębiorstwa państwowego, utworzonego w wyniku podziału innego przedsiębiorstwa, wymaga formy aktu notarialnego, gdyż "przydzielenie"- stosownie do § 43 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 listopada 1981 r.- składników majątku jako środków niezbędnych do prowadzenia działalności nowo utworzonego przedsiębiorstwa nie jest decyzją administracyjną. Fakt nienabycia własności spornej nieruchomości w dacie powołania nowo utworzonego przedsiębiorstwa, nie stoi w sprzeczności z oceną dobrej wiary jej posiadania. Sąd wskazał, iż istniejący w doktrynie spór, czy akt administracyjny mógł stanowić podstawę przeniesienia własności, przemawia za tym, że poprzednik prawny wnioskodawcy wyposażony w składniki majątku aktami administracyjnymi organu założycielskiego, miał obiektywne przesłanki do traktowania władztwa w sposób właścicielski. W ocenie Sądu nie było żadnych przesłanek uzasadniających przyjęcie, że majątek ten został przekazany w użytkowanie bezpłatne bądź za opłatą lub też w posiadanie czasowe. Mając na uwadze realia gospodarcze i transformację społeczno-gospodarczą i polityczną początku lat 90 - tych XX wieku, powszechnym było przekształcanie przedsiębiorstw państwowych w spółki kapitałowe w oparciu o decyzje administracyjne poszczególnych Ministrów, bezpośrednio wskazujących na bezpłatne przekazania określonego majątku przedsiębiorstwom nowo powstałym. Uzyskanie posiadania w oparciu o zarządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej, wydzielające z przedsiębiorstwa państwowego nowe przedsiębiorstwo - poprzednika prawnego wnioskodawcy oraz dalsze czynności będące jego wynikiem jak m.in. powołanie komisji do przeprowadzenia inwentaryzacji, sporządzenie bilansu, niezakłócone gospodarowanie przedmiotową nieruchomością przez okres ponad 20 lat – zdaniem Sądu Rejonowego należy uznać za wyjątkowe, obiektywne okoliczności pozwalające na przyjęcie po stronie posiadacza samoistnego dobrej wiary, uzasadniającej zasiedzenie nieruchomości w oparciu o przepis art. 172 § 1 k.c. po 20 latach nieprzerwanego posiadania.

Odnosząc się do początkowego terminu biegu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy podkreślił, że do 1 października 1990 r. obowiązywał przepis art. 177 k.c., zgodnie z którym przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomością jest przedmiotem własności państwowej. Przepis ten został uchylony na mocy art. 1 pkt 34) ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny z dniem 01 października 1990 r., jednak w tej dacie istniały także inne przyczyny uniemożliwiające rozpoczęcie biegu zasiedzenia w odniesieniu do nieruchomości objętej wnioskiem. Ewentualne samoistne posiadanie sprzed 01 października 1990 r. umożliwiałoby skrócenie terminu zasiedzenia zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, jednak przepis ten nie miał w niniejszej sprawie zastosowania. W okresie od 1965 r. do dnia 01 lutego 1989 r. (przepis art. 128 zmieniono ustawą z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny) obowiązywała zasada jednolitości własności państwowej, obowiązującej w k.c. Kolejną datę, przed którą nie mogło być w ogóle mowy o posiadaniu samoistnym, prowadzącym do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, wyznacza data powstania prawa użytkowania wieczystego do tej nieruchomości. Nie można zasiedzieć prawa, które nie istnieje – w takim wypadku zasiedzeniu może podlegać, o ile jest to prawnie dopuszczalne, prawo własności nieruchomości państwowej. Dalej Sąd wskazał, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa stają się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego. Nie narusza to praw osób trzecich. Uprawnienia państwowych gospodarstw rolnych do będących w dniu 5 grudnia 1990 r. w ich zarządzie gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa reguluje odrębna ustawa. Zgodnie z art. 2 ust. 2 tej ustawy budynki i inne urządzenia oraz lokale znajdujące się na gruntach, o których mowa w ust. 1, stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), będących w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych, stają się z tym dniem z mocy prawa własnością tych osób. Nabycie własności przez te osoby następuje odpłatnie, jeżeli obiekty te nie były wybudowane lub nabyte ze środków własnych tych osób lub ich poprzedników

prawnych. Po myśli ust. 3 tego artykułu, nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów, o których mowa w ust. 1, oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali, o których mowa w ust. 2, stwierdza się decyzją wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub decyzją zarządu gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy. W decyzji tej określa się również warunki użytkowania wieczystego z zachowaniem zasad określonych w art. 236 Kodeksu cywilnego. W decyzji ustala się także kwotę należną za nabycie własności, o której mowa w ust. 2, oraz sposób zabezpieczenia wierzytelności określony w ust. 9. Mając na uwadze wyżej przywołany przepis ustawy, Sąd uznał iż trafnie w toku postępowania powoływano się na skuteczne nabycie użytkowania wieczystego przez przedsiębiorstwo państwowe (...). Z mocy wyraźnego przepisu ustawy, przedsiębiorstwo to nabyło z dniem 05 grudnia 1990 r. prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i prawo własności posadowionych na niej budynków i urządzeń. Dopiero też od tej daty w ogóle można mówić o możliwości zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego, albowiem dopiero od tej daty prawo podlegające zasiedzeniu – a przede wszystkim mogące podlegać posiadaniu – zaczęło istnieć. Poprzednik prawny wnioskodawcy „Zakłady Budownictwa (...) we W. – przedsiębiorstwo państwowe” powstał z dniem 01 lipca 1991 r. poprzez wydzielenie z innego przedsiębiorstwa państwowego. Objął on przedmiotową nieruchomość w posiadanie samoistne, tj. zaczął gospodarować nieruchomością opisaną we wniosku tak, jakby czynił to użytkownik wieczysty. W ocenie Sadu pojawił się posiadacz samoistny przedmiotowej nieruchomości, który nie miał do niej tytułu prawnego. Nie doszło bowiem do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na poprzednika wnioskodawcy w formie aktu notarialnego, ale doszło do przeniesienia „zarządu”, posiadania na nowe przedsiębiorstwo państwowe.

Uwzględniając ziszczenie się przesłanek zasiedzenia Sąd wnioszek uwzględnił.

Złożony wniosek dowodowy o powołanie biegłego z zakresu rachunkowości zawarty w piśmie z dnia 9 października 2020 r. Sąd oddalił, jako zmierzający do przedłużenia toczącego się postępowania i nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 §1 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł uczestnik postępowania (...) Państwowe S.A. w W. wnosząc o jego zmianę i oddalenie wniosku w całości, oraz zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania za obie instancje; ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W apelacji uczestnik postępowania zarzucił:

1.naruszenie prawa materialnego tj.:

1) art. 172 k.c. w zw. z art. 158 k.c. przez błędne zastosowanie polegające na:

- przyjęciu, że poprzednik wnioskodawcy jest posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, gdy prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości objętej wnioskiem nie zostało przeniesione na poprzednika prawnego wnioskodawcy na podstawie umowy w formie aktu notarialnego;

- przyjęciu, że wnioskodawca wykazał spełnienie przesłanek samoistnego posiadania nieruchomości w dobrej wierze, gdy domniemanie dobrej wiary wnioskodawcy nie wynika z okoliczności niniejszej sprawy, a ponadto poprzednik prawny wnioskodawcy dopiero dnia 10 lutego 1994r. wystąpił o wydanie decyzji stwierdzającej prawo użytkowania wieczystego i nieodpłatne stwierdzenie własności budynków;

- stwierdzeniu nabycia z dniem 6 marca 2012r. w drodze zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego w/w gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nim budynków i urządzeń, gdy Sąd ustalił, że do dnia 1 lipca 1991r. nie było możliwości by posiadacz nieruchomości zasiedział prawo użytkowania wieczystego, bowiem od 5 grudnia 1990r. prawo użytkowania już mu przysługiwało, a nie da się nabyć w drodze zasiedzenia własnego prawa, a ponadto zgodnie z księgą wieczystą (...) prawo użytkowania wieczystego było ustanowione dnia 19 maja 1995r. na rzecz poprzedników prawnych wnioskodawcy;

Wyżej wymienione naruszenia zdaniem apelującego doprowadziły do błędu w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że poprzednik prawny wnioskodawcy wyposażony w składniki majątku aktami administracyjnymi organu założycielskiego miał obiektywne przesłanki do traktowania przekazanej nieruchomości w sposób właścicielki, gdy z powszechnie obowiązującego prawa wynika, że prawo użytkowania wieczystego nabywa się na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego;

2) art. 3 i 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 339 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie domniemania dotyczącego posiadania samoistnego w/w nieruchomości od dnia 6 marca 1992r., gdy z księgi wieczystej nr (...) wynika, że prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione dnia 19 października 1994r. na rzecz uczestnika postępowania ad 1, a wpisane na rzecz wnioskodawcy dnia 19 maja 1995r.

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, co miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.:

3) art. 233§1 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie a w konsekwencji dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz przeprowadzenie sprzecznej z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego analizy polegającej na uznaniu, że materiał dowodowy wskazuje, że poprzednik wnioskodawcy jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze, gdy prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie nie zostało przeniesione na poprzednika prawnego wnioskodawcy na podstawie umowy w formie aktu notarialnego;

4) art. 205¹²§2 w zw. z art. 278 k.p.c. przez ich niezastosowanie a w konsekwencji niedopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu geodezji oraz opinii biegłego z zakresu finansów i rachunkowości celem ustalenia na podstawie dokumentów przedstawionych przez wnioskodawcę z pismem z 1 lipca 2019r. czy grunty objęte wnioskiem o zasiedzenie faktycznie zostały przekazane poprzednikowi prawnemu wnioskodawcy, a jeśli tak to jakie to były działki oraz w jakiej wielkości;

co w konsekwencji zdaniem apelującego doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych polegającego na przyjęciu, że:

- poprzednik wnioskodawcy posiadał całą opisaną wnioskiem nieruchomość i władał nią jak użytkownik wieczysty, co jest wewnętrznie sprzeczne z ustaleniami Sądu dotyczącymi przesunięcia ogrodzenia z uwagi na wyłączenie fragmentu gruntu na potrzeby planowanej inwestycji w postaci budowy drogi, co w konsekwencji doprowadziło do znalezienia się działek (...) poza ogrodzeniem;

- doszło do przeniesienia „zarządu” posiadania na nowe przedsiębiorstwo państwowe (poprzednika wnioskodawcy) gdy nie wynika to z okoliczności niniejszej sprawy;

- w dacie objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne poprzednik prawny wnioskodawcy pozostawał w dobrej wierze mimo braku wymaganej prawem dla przeniesienia prawa użytkowania wieczystego formy aktu notarialnego, gdy obowiązek ten wynikał z obowiązującego prawa to jest art. 158 k.c. oraz art. 237 k.c. oraz art. 19 ustawy z 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Ponadto zaskarżonemu postanowieniu apelujący uczestnik zarzucił naruszenie prawa procesowego tj. art. 327¹ k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia z pominięciem wyjaśnienia podstawy prawnej wydanego rozstrzygnięcia oraz braku odniesienia się w jego treści do okoliczności przedmiotowej sprawy w kontekście uznania poprzednika prawnego wnioskodawcy za posiadacza samoistnego w dobrej wierze.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca oraz uczestnik postępowania (...) Sp. z o.o. we W. wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd II instancji – jako sąd merytoryczny - rozważył na nowo całość zebranego w sprawie materiału dowodowego, a także dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny w następstwie czego, nie znalazł ostatecznie podstaw do podważenia wydanego w sprawie orzeczenia i rozstrzygnięcia zgodnie z wnioskiem strony apelującej. Zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, który Sąd Okręgowy przyjął za własny oraz zasadniczo dokonał jego prawidłowej oceny prawnej, w szczególności pod kątem legitymowania się przez poprzednika prawnego wnioskodawcy prawem użytkownika wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, jak również prawem własności posadowionych na tych gruntach nieruchomości, szczegółowo opisanych w pkt I zaskarżonego postanowienia, nabytym w drodze zasiedzenia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 327¹ k.p.c. wskazać należy, iż naruszenie powyższego przepisu może wyjątkowo stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacyjną wtedy, gdy skutek uchybienia wymaganiom stawianym uzasadnieniu, zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej. Zatem nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia sądu może stanowić podstawę dla skutecznego podniesienia takiego zarzutu apelacyjnego, lecz tylko takie, które uniemożliwia Sądowi II instancji przeprowadzenie kontroli prawidłowości orzeczenia (zob. wyroki SN: z 7 października 2005 r., IV CK 122/05; z 28 listopada 2007 r., V CSK 288/07; z 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 118; z 2 czerwca 2011 r., I CSK 581/10; z 11 marca 2020 r., I CSK 585/18; z 24 września 2020 r., IV CSK 32/19).

W przedmiotowej sprawie Sąd II instancji takich uchybień w sporządzeniu uzasadnienia przez Sąd Rejonowy się nie dopatrył. Sąd poczynił niezbędne z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy ustalenia faktyczne, powołał dowody na których w tym zakresie się oparł. W istocie pewne nieścisłości językowe w sporządzeniu uzasadnienia w zakresie ustalonego stanu faktycznego polegające na cytowaniu zeznań świadka, nie uchybiają powyższej normie prawnej oraz nie wpływają na możliwość odczytania toku rozumowania Sądu i oceny prawnej dokonanej przez ten Sąd. Sąd Rejonowy podał także w swoim uzasadnieniu podstawę prawną rozstrzygnięcia, stosując prawidłowe przepisy prawa materialnego dotyczące instytucji zasiedzenia. Nie można również podzielić zarzutu apelującego uczestnika, iż Sąd Rejonowy nie uzasadnił przyjęcia dobrej wiary w zakresie posiadania przez poprzednika prawnego wnioskodawcy. Znaczna część rozważań prawnych Sądu odnosi się właśnie do tej kwestii. Powołanie się przez Sąd I instancji w tym zakresie na postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie II Ca 241/14 oraz na jego uzasadnienie, w tym zacytowane tam orzeczenia Sądu Najwyższego, należy uznać za wsparcie dla argumentacji Sądu. Powyższe orzeczenie Sądu Okręgowego zostało bowiem wydane w podobnej sprawie z analogicznym problemem prawnym w zakresie tego czy posiadanie poprzednika prawnego wnioskodawcy w okolicznościach, jak w niniejszej sprawie, można zakwalifikować jako posiadanie w dobrej wierze. Dokonane przy tym przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne oraz zastosowane przepisy prawa materialnego, przytoczona argumentacja prawna i powołane orzecznictwo umożliwiają dokonanie oceny toku wyводу Sądu.

Mając zatem powyższe na uwadze, jeżeli skarżący nie był przekonany przedstawionym tokiem rozumowaniem Sądu Rejonowego, to powinien je zwalczać za pomocą odpowiednich zarzutów naruszenia prawa procesowego czy materialnego, co jednak nie nastąpiło.

Sąd Okręgowy nie podzielił bowiem zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. który zdaniem apelującego polegał na dokonaniu dowolnej oceny materiału dowodowego, sprzecznej z zasadami wiedzy oraz doświadczenia życiowego i przyjęciu, iż poprzednik prawny wnioskodawcy jest posiadaczem w dobrej wierze, a także naruszenia art. 205¹² § 2 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu geodezji oraz finansów i rachunkowości.

Co do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. to pamiętać należy, że ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczają wymagania prawa procesowego, zasady doświadczenia życiowego, reguły logicznego rozumowania, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, jako całość, dokonuje wyboru

określonych środków dowodowych, a rozważając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z 2005.06.24 V CK 806/04 LEX nr 152459). Z ugruntowanej linii orzecnictwa wynika, że postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza zatem wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 27 września 2002 r., II CKN 817/00).

Według Sądu Okręgowego, ocena wyrażona przez Sąd Rejonowy została dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, przy uwzględnieniu wszystkich przeprowadzonych dowodów i okoliczności mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, a także żądania z jakim wystąpił wnioskodawca i zarzutów podnoszonych przez apelującego uczestnika w toku postępowania przed Sądem I instancji. Sąd Rejonowy ustalił, jak na przestrzeni kolejnych lat zmieniały się podmioty władające nieruchomością przy ul. (...) tj. działkami nr (...), kto był oraz na jakiej podstawie prawnej i od kiedy ich właścicielem, użytkownikiem wieczystym, a także posiadaczem i jaki był zakres tego posiadania oraz jakie czynności wobec tych działek podejmowano i kto je podejmował. Ponadto Sąd I instancji ustalił również, jak wyglądały przekształcenia organizacyjne obecnego wnioskodawcy, w jakiej relacji pozostawał on wobec apelującego uczestnika postępowania, a także, kto i kiedy został wpisany do księgi wieczystej i na jakiej podstawie prawnej, jako użytkownik wieczysty powyższych nieruchomości oraz właściciel posadowionych na nich budynków. A zatem wszystkie istotne ustalenia faktyczne z punktu widzenia niniejszej sprawy, zostały poczynione.

Apelujący podnosząc zarzut dowolnej i sprzecznej z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego wskazywał, iż w jego ocenie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie posiadania samoistnego w dobrej wierze z powodu niezachowania formy aktu notarialnego do przeniesienia na poprzednika prawnego wnioskodawcy prawa użytkowania wieczystego. Zarzut dowolnego czy fragmentarycznego rozważenia materiału dowodowego wymaga dla swej skuteczności konkretyzacji i to nie tylko przez wskazanie przepisów procesowych, z naruszeniem których apelujący łączy taki skutek, lecz również przez określenie, jakich dowodów lub jakiej części materiału zarzut dotyczy, a ponadto podania przesłanek dyskwalifikacji postępowanie sądu pierwszej instancji w zakresie oceny poszczególnych dowodów na tle znaczenia całokształtu materiału dowodowego oraz w zakresie przyjętej podstawy orzeczenia. A zatem zarzut ten wymaga wykazania, iż sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego.

Tak postawiony przez apelującego zarzut w zasadzie sprowadza się do odmiennej niż Sąd I instancji oceny dowodów zgromadzonych w sprawie. Z tym zarzutem Sąd Okręgowy się nie zgadza uznając, iż w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie można zarzucić Sądowi, aby dokonał błędnych ustaleń faktycznych z uwagi na niezgodność z doświadczeniem życiowym czy z zasadami wiedzy, oceny materiału dowodowego. Na podstawie przeprowadzonych dowodów i ustalonego stanu faktycznego w zakresie posiadania powyższej nieruchomości przez poprzednika prawnego wnioskodawcy, biorąc pod uwagę okoliczności przedmiotowej sprawy, Sąd I instancji stosując prawidłowe przepisy prawa materialnego, popierając wyprowadzone wnioski orzecznictwem Sądu Najwyższego, słusznie przyjął posiadanie w dobrej wierze, co zostanie szerzej omówione przy analizie zarzutów naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego.

Sąd nie dopatrył się także w oddaleniu wniosków dowodowych wskazanych w apelacji naruszenia przytoczonych powyżej przepisów prawnych. Przede wszystkim wskazać należy, iż brak było podstaw do rozważenia zarzutów naruszenia tych przepisów, gdyż warunkiem koniecznym przeprowadzenia oceny niezaskarżonego postanowienia na podstawie art. 380 k.p.c. jest zamieszczenie w środku odwoławczym wniosku w tym przedmiocie. Jeśli w sprawie występuje pełnomocnik wniosek powinien być sformułowany jednoznacznie, gdyż nie ma podstaw do przypisywania pismom wnoszonym przez takiego pełnomocnika treści wprost w tych pismach niewyrażonych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2014 r. II Cz 74/14 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2014 r., II UZ 63/13). Skarżący nie zawarł w apelacji ani stosownego wniosku, o którym stanowi art. 380 k.p.c., tj. o rozpoznania

postanowienia oddalającego powyższe wnioski dowodowe ani nawet nie powołał się na ten przepis. Zawarte w apelacji rozważania dotyczące okoliczności uzasadniających dopuszczenie wniosków dowodowych nie mogą być same w sobie uznane za taki wniosek i wywołać określonego w art. 380 k.p.c. skutku polegającego na zweryfikowaniu tego postanowienia. Ponadto Sąd Okręgowy zgadza się ze stanowiskiem wnioskodawcy prezentowanym zarówno w toku postępowania przed Sądem I instancji, jak i w odpowiedzi na apelację, iż dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji czy rachunkowości na okoliczności wskazywane przez apelującego było zbędne, gdyż przedmiotem dowodu miałyby być ustalenie, czy poprzednikowi prawnemu wnioskodawcy zostały faktycznie przekazane grunty objęte wnioskiem. Nie należy do biegłego z zakresu geodezji analiza treści dokumentów dotyczących w istocie przekształceń i powołania do życia przedsiębiorstwa państwowego Zakładu Budownictwa (...) we W., a do Sądu. Biegły wydał już opinię w zakresie swojej specjalności, która w związku z zarzutami skarżącego była uzupełniona, a ocena następnie dokumentów należała do Sądu. Jak wynikało natomiast z decyzji nr (...) Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 6 marca 1992 r. o przydzieleniu Zakładowi Budownictwa (...) składników bilansu z dnia 30 czerwca 1991 r. (k. 957) i z załącznika numer 5 (k. 939) do tej decyzji, który odnosi się do wprost do nieruchomości przy ul. (...), nieruchomości objęte wnioskiem zostały przekazane poprzednikowi prawnemu wnioskodawcy. Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktycznego, nie kwestionowane w apelacji, potwierdzają, iż przedmiotowa nieruchomość przez dziesiątki lat przynależała do poprzednika prawnego wnioskodawcy - Państwowego Przedsiębiorstwa (...), które na przestrzeni lat zmieniało kilkakrotnie nazwę. W okresie od 1982 roku do 1991 r. w/w przedsiębiorstwo zostało co prawda włączone do struktur (...), ale następnie zarządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej nr 49 z dnia 20 maja 1991 r. wydzielone i utworzone jako przedsiębiorstwo państwowe Zakłady Budownictwa (...) we W. – przedsiębiorstwo państwowe”, które miało przejąć według bilansu składniki mienia oraz wierzytelności i zobowiązania wyłączone z przedsiębiorstwa (...). W dniu 4 grudnia 1991 r. został sporządzony protokół z posiedzenia Komisji Trójstronnej powołanej na podstawie decyzji Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej nr 227 z dnia 24 czerwca 1991 r. (k. 932) do przeprowadzenia inwentaryzacji i wydzielenia składników (...), a jego postanowienia w sprawie wartościowego podziału majątku zawierała załączona do protokołu uchwała, która uwzględniając zasadę, iż nowo utworzone przedsiębiorstwo przejmuje użytkowany majątek trwały i obrotowy - odsyłała do bilansu Zakładów Budownictwa (...) we W. sporządzonego na dzień 30 czerwca 1991 r., przydzielając Zakładom Budownictwa (...) we W. – Przedsiębiorstwu Państwowemu mienie według załącznika numer 4 „ Zestawienie środków trwałych ” wraz z gruntami wyszczególnionymi w załączniku numer 5 „ zestawienie gruntów będących w użytkowaniu (...) W.”, wśród których znalazła się nieruchomość przy ul. (...). Przedstawiciel apelującego uczestnika postępowania podpisał powyższy protokół oraz uchwałę i nie zaprzeczał dokonany czynności faktycznym. W toku postępowania przed Sądem I instancji nie składał także wniosków dowodowych mających podważyć powyższe czynności, w tym objęcia w posiadanie powyższej nieruchomości i ciągłości posiadania przez poprzednika wnioskodawcy. Także sąd wieczystoksięgowy, dokonując w dniu 19 maja 1995 r. wpisu prawa użytkowania wieczystego na powyższej nieruchomości poprzednika prawnego wnioskodawcy, nie odnosząc się do kwestii prawidłowości wpisu, nie miał wątpliwości, której nieruchomości dotyczy wpis. Kwestia posiadania całej nieruchomości przez poprzednika prawnego wnioskodawcy i władania ją, jak użytkownik wieczysty wbrew zarzutom apelacyjnym także nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego. Okoliczność, iż dwie z powyższych działek znalazły się poza ogrodzeniem wskutek jego przesunięcia nie powoduje, iż posiadanie nie objęło całej nieruchomości. Przedmiotem badania przez Sąd I instancji był kwestia przebiegu ogrodzenia. W oparciu o opinie biegłego sądowego Sąd ustalił, iż ogrodzenie terenu przebiegało wzdłuż granicy działek (...). Działka (...) o powierzchni 0,0006 ha i działka (...) o powierzchni 0,2546 ha położone są poza terenem ogrodzonym, jednakże stanowią integralną część całej nieruchomości. Działka (...) stanowi część pasa zieleni pomiędzy działką (...) a chodnikiem. Na działce tej zlokalizowane jest wejście i wjazd główny do nieruchomości. Z kolei działki (...) to teren zielony. Przez działki przebiegają też istotne dla nieruchomości sieci i instalacje. Fakt przy tym znalezienia się poza ogrodzoną częścią nieruchomości w/w dwóch działek nie świadczy o tym, iż poprzednik wnioskodawcy zrezygnował z tej części nieruchomości i nie obejmował ich swoim zakresem posiadania. Przeczą temu przede wszystkim czynności podejmowane przez poprzednika wnioskodawcy i wnioskodawcę, jak uiszczanie opłat do których zobowiązany jest użytkownik wieczysty za całą nieruchomość, dbanie o stan i porządek na całej nieruchomości. Ponadto, co istotne, w dniu 19 maja 1995 r., poprzednik prawny wnioskodawcy uzyskał wpis prawa użytkowania wieczystego na powyższej nieruchomości na swoją rzecz, a zatem wszelkie czynności i decyzje jakie podejmował w stosunku do nieruchomości dokonywał w przeświadczeniu, iż przysługuje mu tytuł prawny do

zajmowania nieruchomości. Wykonywaniem prawa jest również podjęcie decyzji o przeznaczeniu jednej z działek na teren zielony i utrzymywanie na niej pasa zieleni z czym wiąże się przecież konieczność podejmowania odpowiednich zabiegów pielęgnacyjnych.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego w pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu apelującego, iż wykluczone jest nabycie przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej wnioskiem, skoro poprzednik prawny wnioskodawcy Przedsiębiorstwo (...) S.A. we W. zostało wpisane w dniu 19 maja 1995 r. do księgi wieczystej, jako użytkownik wieczystego tej nieruchomości. Rozpoznanie powyższego zarzutu wymaga rozważenie w istocie charakteru wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej, domniemaniach z tym związanych i możliwościach ich obalenia w postępowaniu innym niż tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Powyższe dopiero pozwoli na rozstrzygnięcie czy wpis poprzednika prawnego wnioskodawcy do księgi wieczystej uniemożliwiał wystąpienie wnioskodawcy z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia.

Przechodząc do rozważania powyższego zarzutu należy wskazać na treść obowiązującego w dacie dokonania wpisu przez sąd wieczystoksięgowy - art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości stanowiącego, iż „sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy wymaga zawarcia umowy. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu do księgi wieczystej.” Także obowiązująca następnie ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 27 stanowiła, iż „sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej”. A zatem, jak wynika z zacytowanych przepisów ustanowienie albo przeniesienie prawa użytkowania wieczystego wymaga, po pierwsze zawarcia odpowiedniej umowy, a po drugie, do osiągnięcia skutku w sferze prawa rzeczowego niezbędne jest dokonanie wpisu do księgi wieczystej. W obu tych przepisach została jednak oddzielona umowa od wpisu w księdze wieczystej. W pierwszym zdaniu jest mowa wyłącznie o umowie, w drugim dopiero pojawia się potrzeba dokonania wpisu do księgi wieczystej. Wpis ten jest konieczny, gdyż ma charakter konstytutywny - tworzący wpisywane prawo. Nie oznacza to jednak w ocenie Sądu Okręgowego, iż należy łączyć oba te elementy w ramy jednej czynności prawnej. Są one bowiem względem siebie zewnętrzne i dopiero ich sekwencja w kolejności zdarzeń prowadzi do skutecznego prawnie ustanowienia albo przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Jest to o tyle istotne, iż Sąd Okręgowy opowiadając się za wąskim rozumieniem czynności prawnej prezentowanym w doktrynie, podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 kwietnia 2019 r. w sprawie III CZP 100/18, iż konstytutywny wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej nie stanowi elementu czynności prawnej, którą jest umowa ustanowienia albo przeniesienia tego prawa rzeczowego. Jak już wspomniano powyżej, w doktrynie występują w tej kwestii dwa główne poglądy. Pierwszy z nich opiera się na szerokim ujęciu czynności prawnej jako stanie faktycznym, w którego składzie musi się znaleźć oświadczenie woli, ale również mogą albo także muszą się znaleźć inne elementy, łącznie stanowiące o wywołaniu określonych skutków prawnych, zamierzonych przez dokonującego danej czynności. Wśród tych elementów wymienia się np. obowiązek uzyskania decyzji administracyjnej, zezwolenia, dokonania wpisu do rejestru (np. spółki handlowej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego), a także wymagany przez ustawę wpis do księgi wieczystej, jak to ma miejsce w przypadku hipoteki oraz użytkowania wieczystego. Według wąskiego rozumienia czynności prawnej, jej istotą jest oświadczenie woli jednej lub obu stron czynności prawnej, tzn. wyrażenia woli o powstaniu, zmianie lub ustaniu

stosunku prawnego, a inne zdarzenia prawne są już obok samej czynności, nie decydując ani o jej dokonaniu, ani o jej ważności lub skuteczności.

W ocenie Sądu Okręgowego, choć do osiągnięcia potrzebnych skutków określonej czynności prawnej, potrzebne jest zaistnienie różnych elementów, to jednak oświadczenie woli jest najistotniejszym i zarazem koniecznym składnikiem każdej czynności prawnej. Nie ma zatem czynności prawnej bez oświadczenia woli. A wpis konstytutywny nie może konwalidować wadliwych czynności prawnych.

Sąd Okręgowy nie podziela poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 stycznia 2011 r. w sprawie III CZP 123/10, iż domniemanie zgodności prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Oznaczałoby to w przedmiotowej sprawie, iż wpis konstytutywny stworzył prawo, samodzielnie spowodował jego powstanie pomimo, iż konieczna do jego powstania czynność prawna nigdy nie została dokonana. O konstytutywnym charakterze wpisu decyduje ustawa. Również ustawa wskazuje zakres skutków materialnoprawnych związanych z danym wpisem. Brak w polskim systemie prawnym przepisu, zgodnie z którym sam wpis do księgi wieczystej, bez wystąpienia innych okoliczności, powoduje zmianę w zakresie stosunków prawnych objętych treścią wpisu. Funkcją ksiąg wieczystych jest rejestrowanie stanu prawnego nieruchomości na podstawie różnych zdarzeń prawnych. Tego rodzaju zdarzeniem nie może być wyłącznie wpis do księgi wieczystej. Jak już wskazano powyżej, wpis prawa do księgi wieczystej nie jest jedynym elementem stanu faktycznego, od którego wystąpienia dopiero zależy powstanie prawa. Skutki prawne następują dopiero po łącznym spełnieniu przesłanek ustawowych. A zatem wpis użytkowania wieczystego doprowadzi do powstania tego prawa, jeśli dojdzie do zawarcia umowy i będzie ona ważna. Zaprezentowane powyżej konstytutywne rozumienie wpisu w istocie sprowadzałoby się do pominięcia art. 3 u.k.w.h., a co za tym idzie także art. 234 k.p.c. i wynikającą z niego dopuszczalność obalenia każdego domniemania prawnego, a podstawowe znaczenia miałby art. 365 § 1 k.p.c. Można wyróżnić dwa rodzaje skutków jakie wywołuje orzeczenie sądu, które ma charakter konstytutywny. Pierwsza grupa to orzeczenia wskazujące wprost w swojej sentencji na określoną zmianę w stosunkach cywilnoprawnych i jednocześnie z uwagi na istnienie materialnoprawnej podstawy do wywołania takiego skutku przez orzeczenie sądu, opisane w ich sentencji konsekwencje następują z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia. Do takich orzeczeń zaliczyć należy postanowienie o ustanowieniu służebności, czy wyrok rozwodowy. Druga grupa skutków orzeczeń nie jest wyrażona wprost w sentencji orzeczenia. Sentencja wprost nie wskazuje na zmianę stosunków cywilnoprawnych, jednak zmiana taka następuje. Określony skutek materialnoprawny wynika natomiast ze szczególnego przepisu ustawy. Przykładem jest tu orzeczenie separacji w którym sąd nie orzeka wprost o wprowadzeniu pomiędzy stronami ustroju rozdzielności majątkowej, która jednak następuje na podstawie art. 54 § k.r.o. i skutek taki wywołuje. Orzeczenie sądowe w postaci wpisów do księgi wieczystej, które określane są jako konstytutywne polega na tym, iż wywołują one wyłącznie skutek należący do drugiej z opisanych grup, niewyrażony w sentencji. Wpis jest przy tym orzeczeniem specyficznym i treścią orzeczenia sądu wieczystoksięgowego jest dokonanie wpisu, oprócz oczywiście przypadków oddalenia czy odrzucenia wniosków i ujawnienie w rejestrze publicznym ewentualnych zmian treści istniejącego wpisu. Przy czym nie można tracić z pola widzenia źródła jego konstytutywnego charakteru. Sąd orzekając o takim wpisie nie orzeka o powstaniu prawa, nie jest to treścią sentencji orzeczenia. Przepis art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu obowiązującego w dacie wpisu, czy art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie stanowią, iż sąd wieczystoksięgowy orzeka o powstaniu prawa, a jedynie, że dla powstania tego prawa wymagane jest, poza zawarciem umowy również dokonanie wpisu do księgi wieczystej. W przypadku czy to wpisów deklaracyjnych, czy konstytutywnych, sąd orzeka o wpisie określonej treści, a zatem zmianie treści księgi wieczystej. Z tym, że w przypadku wpisu konstytutywnego, na mocy szczególnych przepisów, dodatkowo i niezależnie od treści samego orzeczenia, po spełnieniu określonych przesłanek wywołuje on skutek w postaci zmiany stanu prawnego nieruchomości. Sąd wieczystoksięgowy nie orzeka jednak o tym skutku. Nie ma zatem powodów by różnicować znacznie wpisów konstytutywnych i deklaracyjnych. Oznaczałoby to bowiem, iż domniemanie związane z wpisami deklaracyjnymi wynikają z art. 3 u.k.w.h. i mają charakter wzruszalny, a domniemanie związane z wpisami konstytutywnymi z art. 365 § 1 k.p.c. i mają charakter kwalifikowany co znaczy, że można je obalić

tylko w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10.u.k.w.h. Nie ma podstaw do odmiennego ich traktowania na tle art. 365 § 1 k.p.c.. Wpisy obu kategorii są orzeczeniami i dlatego do obu znajdzie zastosowanie powyższy przepis. Związanie stron, sądów i innych organów wpisem w księdze wieczystej na tle art. 365 § 1 k.p.c. polega na związaniu faktem istnienia wpisu jako orzeczenia sądu oraz określonej treści tego orzeczenia, lecz nie obejmuje konieczności przyjmowania istnienia prawa wpisanego do księgi wieczystej, gdyż taki skutek wynika z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., a ustanowione tu domniemanie ma charakter wzruszalny. Jeśli zatem strona procesu zmierza do obalenia w/w domniemania i powołuje dowody wskazujące, iż którakolwiek z przesłanek powstania lub zmiany stanu prawnego nieruchomości nie wystąpiła, to sąd musi samodzielnie zbadać te okoliczności i ocenić stan prawny nieruchomości. Obalenie domniemania zgodności wpisu użytkownika wieczystego w księdze wieczystej nie wymaga obalenia wpisu ale może nastąpić poprzez udowodnienie w postępowaniu niezawarcia lub nieważności umowy, która miała doprowadzić do powstania lub przeniesienia użytkownika wieczystego. (por. Krzysztof Gołębiowski, „ O domniemaniach związanych z wpisami w księgach wieczystych, ich obaleniu oraz konstytutywnym charakterze wpisu, część I i II, Przegląd Sądowy, listopad-grudzień 2014 r.).

W związku z powyższym, Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, co do dopuszczalności prowadzenia przedmiotowego postępowania i badania spełnienia przez poprzednika prawnego wnioskodawcy przesłanek zasiedzenia opisanego we wniosku prawa użytkownika wieczystego po wykazaniu, iż nie doszło do zawarcia umowy potrzebnej do przeniesienia użytkownika wieczystego. Ponadto Sąd w przedmiotowym postępowaniu w istocie nie podważa i nie obala wpisu użytkownika wieczystego poprzednika prawnego wnioskodawcy, gdyż potwierdza jego nabycie na rzecz poprzednika prawnego wnioskodawcy, jednakże na innej podstawie prawnej. Wskazać również należy, iż wydane w toku postępowania o zasiedzenie postanowienie uwzględniające wniosek jest orzeczeniem deklaratoryjnym na podstawie którego nieuprawniony posiadacz nabywa w sposób pierwotny prawo wskutek jego wykonywania ex lege, z dniem upływu terminu zasiedzenia i spełnieniu pozostałych przesłanek ustawowych określonych w art. 172 k.c. Nie wymaga przy tym wpisu do księgi wieczystej, a same wpisy w księdze wieczystej nie mają bezpośredniego znaczenia w postępowaniu o zasiedzenie nieruchomości. Ponadto dla stwierdzenia zasiedzenia został przewidziany szczególny tryb, a zatem żądanie stwierdzenia zasiedzenia może odbyć się na wniosek uprawnionego, tylko w tym szczególnym postępowaniu. Wyjątkiem stanowi tu zarzut zasiedzenia podniesiony w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez przeciwnika powoda , który to jako niweczący zasadność żądania musi być zbadany w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym , co potwierdza postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2018 r. w sprawie I CSK 440/18. Niemniej jednak stanowi to wyjątek, gdyż powód występujący w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie mógłby oprzeć swojego żądania tylko na twierdzeniu, że prawo do nieruchomości nabył przez zasiedzenie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1988 r. III CZP 20/88, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 1951 r. C 741/50 mająca moc zasady prawnej). Ponadto wystąpienie z przedmiotowym wnioskiem, jak słusznie podniósł wnioskodawca, stanowi jedyną możliwość wykazania przez niego ciągu następstw i potwierdzenia, iż w dacie zawarcia z uczestnikiem postępowania (...) Sp. z o.o. we W. umów sprzedaży, prawo mu przysługiwało.

Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę, podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 marca 1995 r. III CZP 33/95 , w uchwale z dnia 27 lutego 1995 r. III CZP 17/95 oraz postanowieniu z dnia 20 marca 1997 r. I CKU 39/97, że przeniesienie własności nieruchomości na rzecz przedsiębiorstwa państwowego, utworzonego w wyniku podziału innego przedsiębiorstwa, wymaga formy aktu notarialnego.

W przedmiotowej sprawie bezsporne było, iż Minister Transportu i Gospodarki Morskiej zarządzeniem numer 58 z dnia 20 maja 1991 r. na podstawie art.7 ust.1 ustawy z dnia 25.09.1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych utworzył z dniem 1 lipca 1991 r. przedsiębiorstwo państwowe działające pod nazwą „ Zakłady Budownictwa (...) we W. – przedsiębiorstwo państwowe”, które miało przejąć składniki mienia oraz wierzytelności i zobowiązania wydzielone z przedsiębiorstwa (...) na podstawie zarządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie wydzielienia z przedsiębiorstwa państwowego (...) Zakładów Budownictwa (...) we W.. Następnie decyzją nr (...) z dnia 6 marca 1992 r. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej przydzielono z dniem 1 lipca 1991 r. przedsiębiorstwu Zakłady

Budownictwa (...) we W. – przedsiębiorstwo państwowe” składniki majątkowe według bilansu sporządzonego na dzień 30 czerwca 1991 r. przez Zakład Budownictwa (...) we W., wśród których wymieniono nieruchomości objętą wnioskiem.

Zgodnie z art. 18 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U z dnia 30 września 1981 r.) o podziale przedsiębiorstwa państwowego decydował organ założycielki, wydając w tej kwestii stosowny akt administracyjny (zarządzenie w sprawie podziału), podział przedsiębiorstwa państwowego mógł być dokonany w dwojaki sposób, a procedurę podziałową i sposoby podziału regulowało rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 listopada 1981 r. w sprawie wykonania ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. nr 31 poz. 170 z późn. zm.). Pierwszy ze sposobów podziału polegał na tworzeniu dwóch lub więcej przedsiębiorstw w oparciu o wydzielone, zorganizowane części załogi oraz zespoły środków trwałych i odpowiadające im części środków obrotowych (zakłady i inne jednostki organizacyjne), należące do przedsiębiorstwa ulegającego podziałowi. W wyniku podziału dzielone przedsiębiorstwo przestawało istnieć. Drugi sposób podziału polegał na wyłączeniu z przedsiębiorstwa jednostki lub jednostek organizacyjnych w celu włączenia ich do innego przedsiębiorstwa. Przy tym sposobie podziału przedsiębiorstwo, z którego wyłączono elementy majątkowe, istniało nadal. Kwestia czy nowo powstałe przedsiębiorstwo jedynie w oparciu o akt administracyjny, czy na podstawie umowy cywilnoprawnej nabywa składniki przekazywanego mu mienia, była poruszana w doktrynie i była kwestia sporną. Ostatecznie wypowiedział się w tym zakresie jednolicie w kilku orzeczeniach Sąd Najwyższy, które zostały powyżej przytoczone, przyjmując stanowisko, że przeniesienie własności nieruchomości na rzecz przedsiębiorstwa państwowego, utworzonego w wyniku podziału innego przedsiębiorstwa, wymaga formy aktu notarialnego, gdyż „przydzielenie”- stosownie do §43 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 listopada 1981 r.- składników majątku jako środków niezbędnych do prowadzenia działalności nowo utworzonego przedsiębiorstwa nie jest decyzją administracyjną.

Mając powyższe na uwadze nie ulega wątpliwości, iż poprzednik prawny wnioskodawcy nie nabył prawa użytkowania w oparciu o akt administracyjny, a wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej został dokonany, jak wskazano powyżej, pomimo braku wymaganej w tym zakresie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, która miała doprowadzić do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego.

W świetle przytoczonej powyżej argumentacji, zarzuty apelacyjne co do niemożności zasiedzenia przez poprzednika prawnego wnioskodawcy prawa użytkowania wieczystego wobec uzyskania przez niego wpisu do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego i naruszenia w związku z tym wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego, Sąd Okręgowy uznał za bezzasadne.

Nie podzielił Sąd Okręgowy także zarzutów apelacyjnych zarzucających Sąd Rejonowemu naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 172 k.c. w związku z art. 158 k.c., kwestionujących przyjęcie przez Sąd I instancji istnienia po stronie poprzednika prawnego wnioskodawcy w momencie nabycia posiadania dobrej wiary, czy daty w którym doszło do objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne.

Przekształcenie prawa zarządu przysługującego państwowym osobom prawnym w stosunku do gruntów będących własnością Skarbu Państwa w prawo użytkowania wieczystego, a w stosunku do budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na tych gruntach w prawo własności nastąpiło z dniem 5 grudnia 1990 r., na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 z późn. zm. - dalej: "u.zm.u.g.g."), (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 38/91). Przewidziana w art. 2 ust. 3 ustawy z 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464) decyzja uwłaszczeniowa stanowiła jedynie ustawowe poświadczenie, że przedsiębiorstwo państwowe stało się z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. użytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz właścicielem posadowionych na niej budynków, innych urządzeń i lokali. A zatem niewątpliwie w tym dniu doszło do powstania użytkowania wieczystego nieruchomości, co istotne, nie wymagało wpisu do księgi wieczystej. Skoro prawo to powstało, to mogło być następnie przedmiotem zasiedzenia przez poprzednika prawnego wnioskodawcy.

Należy zważyć, że do zasiedzenia nieruchomości prowadzi tylko posiadanie samoistne. W niniejszej sprawie posiadanie, jakie ma doprowadzić do takiego skutku powinno być posiadaniem odpowiadającym treści użytkownika wieczystego. W orzecznictwie nie budzi przy tym wątpliwości możliwość zasiedzenia prawa użytkownika wieczystego, co zostało potwierdzone uchwałą Sądu Najwyższego wydaną w składzie 7 sędziów z dnia 11 grudnia 1975 r. w sprawie III CZP 63/75. Przez treść wieczystego użytkownika należy rozumieć faktyczne władztwo nad nieruchomością odpowiadające uprawnieniom określonym w art. 233 k.c. Dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest, więc wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny zatem swą treścią odpowiadać dyspozycjom użytkownika wieczystego. Posiadaczem samoistnym jest tylko taki podmiot, który uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., sygn. akt V CSK 146/08), a więc nie ma potrzeby liczenia się z uprawnieniami innej osoby (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2004 r., sygn. akt II CK 550/03).

W świetle przytoczonej argumentacji i przeprowadzonych w sprawie dowodów, nie budzi wątpliwości, iż poprzednik prawny wnioskodawcy władał sporną nieruchomością, jak użytkownik wieczysty i to, jak zasadnie przyjął Sąd I instancji, od 6 marca 1992 r. Przy tym przez cały czas, w sposób uwzględniający charakter i przeznaczenie całej nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie, na co wskazywał już Sąd Okręgowy, odnosząc się do zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. Zarządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej nr 49 z dnia 20 maja 1991 r. zostały bowiem wydzielone ze struktur (...) i utworzone jako przedsiębiorstwo państwowe Zakłady Budownictwa (...) we W. ", a na podstawie decyzji nr (...) Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 6 marca 1992 r. (k. 957) dopiero wyposażone w składniki majątkowe wydzielone z mienia (...) i przydzielone do nowo utworzonego podmiotu. A zatem to był moment, kiedy Zakład Budownictwa (...) we W. przestał być zakładem pomocniczym funkcjonującym w ramach struktur (...), a stał się odrębnym z punktu widzenia praw i obowiązków podmiotem, wyposażonym w wydzielone z (...) składniki majątkowe. Od tej daty można w istocie mówić o separacji dwóch przedsiębiorstw i zmianie posiadacza nieruchomości objętych wnioskiem. Data zatem dokonania wpisu przez sąd wieczystoksięgowy prawa użytkownika wieczystego na rzecz poprzednika prawnego wnioskodawcy, na co wskazywano w apelacji, nie miała znaczenia w kontekście daty wejścia w posiadanie i zakresu posiadania.

Kwestię, jak należy rozumieć pojęcie dobrej wiary i złej wiary rozstrzygnął uchwałą Sądu Najwyższego w dniu 6 grudnia 1991 r. w sprawie, III CZP 108/91 (OSNC 1992, Nr 4, poz. 48), mającą moc zasady prawnej. Sąd Najwyższy opowiedział się w niej za poglądem, nazywanym tradycyjnym, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Co prawda, jak wskazał apelujący, w uchwale tej Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest posiadaczem w dobrej wierze. To jednak w późniejszych orzeczeniach powołując się na stanowisko tradycyjnego rozumienia przymiotu dobrej wiary - jako już ugruntowane - Sąd Najwyższy wskazywał, że w indywidualnych sprawach całokształt okoliczności ocenianych z punktu widzenia zasad współżycia społecznego może uzasadniać traktowanie osoby, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez prawem przewidzianej formy jako posiadacza w dobrej wierze (por. wyrok z dnia 9 listopada 1994 r. II CRN 97/94, niepubl. wyrok z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC z 1997 r. Nr 12, poz. 196, wyrok z dnia 19 lutego 1998 r. III CKN 375/97, OSNC z 1998 r. Nr 10, poz. 161). W postanowieniu natomiast z dnia 26 września 2012 r. w sprawie II CSK 95/12 Sąd Najwyższy wskazał, iż osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego może być uznana za samoistnego posiadacza w dobrej wierze jedynie wyjątkowo, gdy jej przeświadczenie o przysługiwaniu prawa własności jest poparte obiektywnymi okolicznościami. Sąd badając przymiot wiary samoistnego posiadacza jako przesłankę zasiedzenia winien dokonać w tej materii całościowej oceny, mając na uwadze także fakty, które podważają przeświadczenie posiadacza o przysługiwaniu mu prawa. Ponadto co istotne momentem dla oceny dobrej albo złej wiary samoistnego posiadacza nieruchomości jest chwila uzyskania posiadania nieruchomości. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji na długość okresu posiadania potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie, co

potwierdza wykładnia gramatyczna art. 172 § 1 k.c., w którym ustawa kładzie akcent na chwilę uzyskania posiadania, a pośrednio także brzmienie art. 176 § 1 k.c.

Mając powyższe na uwadze za przyjęciem, że poprzednik prawny wnioskodawcy był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze przemawiają ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji. Przejęcie w posiadanie majątku wydzielonego ze struktur (...) nastąpiło, jak wskazano powyżej, w oparciu o zarządzenia i decyzje Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 1991 i 1992 r., będącego organem założycielskim nowo utworzonego przedsiębiorstwa. W oparciu zatem o akty administracyjne wydane na szczeblu ministerialnym przez organy uprawnione do rozporządzania majątkiem Skarbu Państwa doszło do przejęcia przez poprzednika wnioskodawcy w posiadanie nieruchomości objętych wnioskiem. Poprzednik prawny wnioskodawcy działał zatem w uzasadnionym okolicznościami sprawy, w związku z mnogością wydarzeń i formalno-prawnych aspektów związanych z transformacją systemową - zaufaniu do organów państwa. Co istotne w sprawie i wymaga podkreślenia, w dniu 19 maja 1995 r. poprzednik wnioskodawcy został wpisany do księgi wieczystej, jako użytkownik wieczysty objętej wnioskiem nieruchomości i właścicielem posadowionych na niej budynków, co utwierdziło go w przekonaniu, iż nabył skutecznie te prawa. Ponadto dokonywał wszelkich opłat należnych od użytkownika wieczystego oraz traktowany był przez wszystkie organy i instytucje, jak użytkownik wieczysty. W okolicznościach niniejszej sprawy nie można również pominąć, że nie było możliwości zawarcia umowy w formie aktu notarialnego w dacie uzyskania posiadania przez Zakłady Budownictwa (...) – przedsiębiorstwo państwowe, bo brak było jeszcze decyzji uwłaszczeniowej, która została wydana dopiero po upływie 2 lat od uzyskania posiadania. Nie można również nie zwrócić uwagi na to, iż kwestia, czy nowo powstałe przedsiębiorstwo nabywa składniki przekazywanego mu mienia w oparciu o akt administracyjny wzbudziła wątpliwości dopiero kilka lat po utworzeniu przedsiębiorstwa państwowego - co wynika z przytoczonych już wyżej uchwał Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1995 r. III CZP 17/95 i z dnia 25 marca 1995 r. III CZP 33/95 i budzi, mimo rozstrzygnięcia tej kwestii w orzecznictwie, dalej kontrowersje w literaturze. Zwolennicy bowiem koncepcji wskazującej na wyjątkowy charakter aktu administracyjnego podnosili, iż organ założycielski posługuje się aktem administracyjnym (zarządzeniem), czyli środkiem odpowiednim dla władczego wkraczania w struktury organizacyjne przedsiębiorstwa państwowego i jego majątku, co jest wystarczające i nie daje podstaw do zawierania dodatkowo umowy przez organ założycielski z przedsiębiorstwami państwowymi. (porównaj Krzysztof Górnicz „Nabycie własności nieruchomości i użytkowania wieczystego gruntów w przypadku podziału przedsiębiorstwa państwowego” Rejent rok 9, nr 2 (94) luty 1999 r. s. 200, autorzy glos krytycznych do uchwały SN z dnia 27.02.1995,r. E.Drozd OSP 1995 poz.248 s.576-579 i M.Piotrowicz Glosa 1997 nr8 s.14-16). Nie bez znaczenia jest również okoliczność, że samoistne posiadanie gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku, stanowiącego odrębną własność nie było kwestionowane przez nikogo, w tym apelującego uczestnika, przez ponad dwadzieścia lat. Apelujący uczestnik postępowania przytaczając zarzuty apelacyjne nadal wskazywał na posiadanie już przez wnioskodawcę prawa użytkowania wieczystego.

Wobec powyższego biorąc pod uwagę tradycyjne pojęcie dobrej wiary, w realiach niniejszej sprawy zachodziły okoliczności usprawiedliwiające błędne przekonanie posiadacza, że przysługuje mu wykonywane prawo. Poparciem powyższej argumentacji jest słusznie zacytowane przez Sąd Rejonowy orzeczenie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie II Ca 241/14, które zostało wydane w analogicznej sytuacji prawnej i faktycznej oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie V CSK 625/14, wydane w następstwie rozpoznania skargi kasacyjnej od w/w orzeczenia.

Uzyskanie posiadania w oparciu o zarządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej, wydzielające z przedsiębiorstwa państwowego nowe przedsiębiorstwo, niezakłócone gospodarowanie przedmiotową nieruchomością przez okres ponad 20 lat - należy uznać za wyjątkowe, obiektywne okoliczności pozwalające na przyjęcie po stronie posiadacza samoistnego dobrej wiary, uzasadniającej zasiedzenie nieruchomości w oparciu o przepis art.172§1 k.c. po 20 latach nieprzerwanego posiadania licząc od 6 marca 1992 r.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację uczestnika postępowania (...) Państwowych S.A. w W. jako bezzasadną, jak w punkcie I postanowienia.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego, jak w punkcie II i III zostało wydane na podstawie art. 520 § 3 zdanie 1 k.p.c. Nie ulegało wątpliwości Sądu, że jedną ze spraw nieprocesowych, w których występuje sprzeczność interesów jest sprawa o stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przez zasiedzenie. Jak stwierdził Sąd Najwyższy między innymi w orzeczeniach z dnia 3 grudnia 1959 r. 2 CR 859/58 (OSN 1961 r., nr 2, poz. 45) oraz z dnia 19 listopada 2010 r. III CZ 46/10 i III CZ 47/10 (niepubl.) w sprawach o zasiedzenie powstaje wyraźna kontradycja co do oczekiwanego wyniku sprawy, gdyż wnioskodawca oczekuje uwzględnienia wniosku, a będący w opozycji uczestnik jego oddalenia. W razie oddalenia wniosku o zasiedzenie dochodzi do przegrania sprawy przez wnioskodawcę, co uzasadnia obciążenie go kosztami postępowania, zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c. (także też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 maja 2011 r. w sprawie III CZ 24/11).

W związku z powyższym Sąd Okręgowy na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. oraz §5 pkt 1 w zw. z §2 pkt 9 oraz § 10 pkt 1 podpunkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów (Dz. U. 2015, poz. 1800) orzekł, jak w punkcie II i III zasądając na rzecz wnioskodawcy i uczestnika postępowania (...) Sp. z o.o. we W., koszty postępowania apelacyjnego na które złożył się koszty zastępstwa prawnego, wobec wyraźnej sprzeczności interesów i oczekiwań co do wyniku sprawy pomiędzy apelującym uczestnikiem, a wnioskodawcą i uczestnikiem (...) Sp. z o.o. we W..

SSO Małgorzata Dasiewicz – Kowalczyk SSO Piotr Korybut -Kotulewski SSO Katarzyna Wręczycka