

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi w sprawie, sygn. akt III Ns 1759/15 z wniosku Instytutu (...) w Ł. z udziałem Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, w pkt. 1 stwierdził, że Instytut (...) w Ł. nabył w drodze zasiedzenia z dniem 1 października 2010 roku prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) – Curie, oznaczonej na mapie do zasiedzenia z dnia 8 października 2015 roku, nr P. (...) 2015 23 55 jako działka nr (...) w obrębie o powierzchni 0,0822 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) – w miejsce Skarbu Państwa, w pkt. 2 ustalił, że wnioskodawca i uczestnik, każdy we własnym zakresie ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało oparte na ustaleniu, że nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie jest położona w Ł. przy ulicy (...) – Curie 3, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 822m², dla której została urządzona księga wieczysta o numerze KW nr (...). Wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka (...) o powierzchni 1440 m² uregulowanej w księdze wieczystej (...) bezpośredni sąsiadującej z działką objętą wnioskiem. Działka ewidencyjna nr (...) była częścią działki (...) o powierzchni 3880 m², uwidocznionej w poprzedniej ewidencji gruntów. W rejestrze pomiarowo- klasyfikacyjnym z maja 1961 roku dla przedmiotowej działki wpisano Zakłady (...). Wnioskodawca włada przedmiotową nieruchomością nieprzerwanie jako posiadacz samoistny od 1964 roku. Od zawsze przez przedmiotową działkę przebiegał jedyny dostęp łączący budynki instytutu z drogą publiczną. Obecnie na terenie nieruchomości znajduje się parking dla pracowników jak i klientów. Wykazała to choćby kontrola pracowników Urzędu Miasta Ł. przeprowadzona w dniu 27 lipca 2015 roku. Powstał on w latach 80-tych, kiedy to zostały wyburzone pomieszczenia magazynowe i portiernia. Pracownicy Instytutu utwardzili teren i częściowo go ogrodzili. Wnioskodawca porządkował teren i go odśnieżał. Wszelkie koszty z tym związane pokrył wnioskodawca. Ponosi on również do dnia dzisiejszego wszelkie koszty i nakłady konieczne dla zabezpieczenia i utrzymania jej w należyтым stanie.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że wniosek podlegał uwzględnieniu. Instytut (...) jest instytutem badawczym. Zgodnie z treścią art. 1 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 roku o instytutach badawczych (Dz.U Nr 96, poz. 618), instytutem badawczym jest państwowa jednostka organizacyjna, wyodrębniona pod względem prawnym, organizacyjnym i ekonomiczno-finansowym, która prowadzi badania naukowe i prace rozwojowe ukierunkowane na ich wdrożenie i zastosowanie w praktyce, zwana dalej "instytutem". Instytut nabywa osobowość prawną z chwilą wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

Istotne znaczenie ma treść art. 16 zgodnie z którym Mienie instytutu obejmuje własność i inne prawa majątkowe. Organ wskazany w akcie o utworzeniu instytutu wyposaża tworzony instytut w nieruchomości Skarbu Państwa. Na wyposażenie instytutu tworzonego z połączenia kilku instytutów przeznaczają się nieruchomości stanowiące własność lub użytkowanie wieczyste gruntów łączonych instytutów; na jego wyposażenie mogą być również przeznaczone nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z treścią ust. 3 Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego mogą przekazywać instytutom nieruchomości w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65). Poprzednio działalność tego typu instytutów regulowała ustawa z dnia 25 lipca 1985 roku o jednostkach badawczo – rozwojowych (t.j. Dz.U. z 2008 r, Nr. 159, poz. 993 z późn. zm.). Została ona opublikowana w dniu 12 sierpnia 1985 roku. Zgodnie z treścią art. 13 tejże ustawy Jednostka badawczo-rozwojowa gospodarowała samodzielnie przydzieloną i nabytą częścią mienia ogólnonarodowego oraz prowadziła samodzielną gospodarkę w ramach posiadanych środków, kierując się zasadami efektywności ich wykorzystania. Z kolei, w myśl art. 64 z dniem wejścia w życie ustawy: 1) grunty, będące własnością Skarbu Państwa lub gmin, pozostające w zarządzie jednostki badawczo-rozwojowej, stają się przedmiotem użytkowania wieczystego tej jednostki; 2) budynki i urządzenia związane trwale z gruntami państwowymi pozostającymi w zarządzie jednostki badawczo-rozwojowej stają się jej własnością; 3) pozostałe

składniki mienia jednostki badawczo-rozwojowej stają się jej własnością. Sąd Rejonowy wskazał, że podstawę żądania wniosku stanowi przepis art. 172 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie), po upływie zaś lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Wobec tego, do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia muszą być łącznie spełnione dwie przesłanki: posiadanie nieruchomości w sposób nieprzerwany jako posiadacz samoistny; wykazanie odpowiednio długiego, określonego ustawowo, okresu (terminu) posiadania. Kwestia dobrej (bądź złej) wiary posiadacza w momencie wejścia w posiadanie nie jest przesłanką zasiedzenia, lecz czynnikiem wpływającym na długość okresu (terminu) zasiedzenia. Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia własności nieruchomości. Zasiedzenie następuje z mocy prawa w dacie upływu wymaganego okresu posiadania samoistnego. W konsekwencji więc postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia ma charakter deklaracyjny, stwierdza zaistnienie stanu, który zachodzi z mocy samego prawa. Skoro tak, to Sąd nie jest związany treścią wniosku, ani co do wskazania osoby, na rzecz której ma stwierdzić zasiedzenie, ani co do wskazanej we wniosku daty początku lub/i końca biegu okresu zasiedzenia. Podstawę wydania orzeczenia stanowi bowiem stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc). Dopuszczalne jest zasiedzenie części nieruchomości, jak również udziału prawie własności w nieruchomości. W konsekwencji, brak jest również przeszkód, co do zasady, aby przedmiotem wniosku było zasiedzenie udziału w prawie własności, odnoszącym się do części nieruchomości. Pierwszą ustawową przesłanką zasiedzenia jest posiadanie nieruchomości w sposób nieprzerwany jako posiadacz samoistny. Przekazanie nieruchomości wnioskodawcy nastąpiło w 1964 roku. Obowiązywała już wówczas ustawa z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. nr 32, poz. 159, ze zm.).

Artykuł 3 ust. 1 ustawy w brzmieniu z daty decyzji, przewidywał, że tereny państwowe mogą być przekazywane jednostkom państwowym i organizacjom społecznym w użytkowanie, innym zaś osobom prawnym i osobom fizycznym oddawane w użytkowanie wieczyste. Konkretyzacja powyższej zasady zawarta była w przepisach Rozdziału 2 - Przekazywanie terenów państwowych w użytkowanie (art. 10-11 ustawy) oraz przepisach Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 maja 1962 roku w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach (t.j.: Dz. U. z 1969 roku, nr 3, poz. 19).

Regulacje powyższe korelowały z ówczesnie obowiązującym art. 128 kodeksu cywilnego, statuującym zasadę jednolitego funduszu własności państwowej.

Szczegółowe zasady nabywania mienia przez jednostki badawczo - rozwojowe regulował powołany wyżej art. 64 ustawy o jednostkach badawczo-rozwojowych. Z chwilą wejścia w życie tej ustawy Instytut uzyskał użytkowanie wieczyste gruntów pozostających w jego zarządzie.

Należy mieć również na uwadze, iż obowiązujący do dnia 1 lutego 1989 roku art. 128 k.c., stanowił, że własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługuje niepodzielnie Państwu (§ 1), zaś w granicach swej zdolności prawnej państwowe osoby prawne wykonują w imieniu własnym względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej (§). Przepis ten stanowił normatywną podstawę zasady jednolitego funduszu własności państwowej, zgodnie z którą państwo było jedynym właścicielem całego mienia państwowego i zachowywało w stosunku do tego mienia pełnię uprawnień właściciela, niezależnie od tego, w czym zarządzie mienie to się znajdowało. W szczególności państwo zachowywało takie uprawnienia co do mienia znajdującego się w zarządzie państwowej szkoły wyższej.

Z dniem 1 lutego 1989 roku artykułowi 128 k.c. nadano brzmienie: „własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługuje Skarbowi Państwa albo innym państwowym osobom prawnym”.

Pod rządami przepisów obowiązujących do 1 lutego 1989 roku uznawano więc, że państwowa jednostka organizacyjna nie mogła nabyć składnika mienia w drodze zasiedzenia na swoją rzecz, lecz nabycie takie następowało na rzecz Skarbu Państwa (por. w Postanowienie SN z dnia 17 września 1993 roku, sygn. akt II CRN 76/93, lex 80723,

choć orzeczenie to odnosi się do przedsiębiorstw państwowych, to analogiczna zasada znajdowała zastosowanie do instytucji państwowych).

Praktyka sądowa kształtowana orzeczeniami Sądu Najwyższego uznawała również, że państwowe osoby prawne nie miały w stosunku do przydzielonych im części mienia ogólnonarodowego samoistnych uprawnień, które mogłyby być przeciwstawione własności państwowej. Jeżeli natomiast chodziło o zasiedzenie nieruchomości nie państwowej, to państwowa jednostka organizacyjna nie mogąc sama nabyć własności, mogła wykonywać w stosunku do tych nieruchomości tylko dzierżenie (art. 338 kc) w imieniu Skarbu Państwa, przy czym posiadaczem samoistnym tych nieruchomości był Skarb Państwa. Oznaczało to, że w razie spełnienia przesłanek zasiedzenia, nabywcą własności przez zasiedzenie stawał się Skarb Państwa, a nie jednostka wykonująca władztwo w imieniu Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 87 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (tekst pierwotny: Dz. U. z 1985 roku, nr 22, poz. 99) „grunty państwowe będące w dniu wejścia w życie ustawy [to jest w dniu 1 sierpnia 1985 roku] w użytkowaniu państwowych jednostek organizacyjnych, przechodzą w zarząd tych jednostek”.

W uzasadnieniu uchwały z dnia 9 grudnia 1992 roku, sygn. akt W. 13/91 (Dz. U. z 1992 roku, Nr 97, poz. 486), Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że grunty i ich części składowe, w stosunku do których do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1989 roku, państwowe osoby prawne wykonywały zarząd i uprawnienia płynące z własności państwowej oraz korzystały z zarządzanej nieruchomości zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, nadal pozostawały w zarządzie państwowych osób prawnych.

Innymi słowy, nowe brzmienie przepisu art. 128 kc nie skutkowało uwłaszczeniem państwowych osób prawnych w stosunku do mienia państwowego, lecz oznaczało, że z tą datą państwowe osoby prawne uzyskały zdolność do nabywania praw i obowiązków, w tym w drodze zasiedzenia, bezpośrednio w swoim imieniu i na swoją rzecz, czyli do swojego majątku.

Uwłaszczenie natomiast nastąpiło dopiero na podstawie przepisu art. 64 powołanej wyżej ustawy o jednostkach badawczo – rozwojowych, czyli z dniem 12 sierpnia 1985 roku.

Natomiast działka bezpośrednio sąsiadująca z uwłaszczoną nieruchomością i zapewniająca jedyny dojazd do uwłaszczonej nieruchomości – czyli działka obecnie oznaczona numerem 205/9 - od 1964 roku była w nieprzerwanym władaniu Instytutu, na co wskazują takie okoliczności, jak: trwałe wyróżnienie jej na gruncie płotem, funkcjonalne powiązanie z budynkiem, do którego przylega, użytkowanie do obsługi komunikacyjnej budynku Instytutu, itp. Są to jednak okoliczności natury faktycznej.

Z prawnego punktu widzenia sporna działka oddana została Instytutowi w nieodpłatne użytkowanie na czas nieokreślony. Przekazanie nastąpiło decyzją administracyjną, która stanowiła podstawę wydania nieruchomości, wprowadzenia nabywcy w jej posiadanie, jak również ujawnienia zaistniałego stanu władania w ewidencji gruntów.

Okoliczności powyższe przesądzają, że sporna nieruchomość nieprzerwanie pozostawała w posiadaniu zależnym – taki bowiem charakter miało prawo „użytkowania”, a następnie prawo „zarządu” (na podstawie ustawy 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości).

Dopiero od 1 lutego 1989 roku państwowe osoby prawne uzyskały zdolność do nabywania praw i obowiązków, w tym w drodze zasiedzenia, bezpośrednio w swoim imieniu i na swoją rzecz, czyli do swojego majątku. Dopiero od tej daty można by więc, ewentualnie, rozważać zmianę charakteru posiadania z zależnego na samoistny.

Skoro więc sporna działka była użytkowana przez Instytut łącznie z innymi przyległymi terenami (pozostającym w użytkowaniu wieczystym), to zasadnym jest wniosek że łącznie cały teren objęty był jednakową świadomością. Stosunek psychiczny posiadacza był do całości taki sam.

Jak wyżej zasygnalizowano, Instytut - ze względu na status państwowej osoby prawnej aż do 1989 roku - w ogóle nie mógł nabyć mienia (własności) nieruchomości na swoją rzecz, w szczególności poprzez zasiedzenie.

W sytuacji, gdy spełnione były przesłanki zasiedzenia, nabywcą prawa był Skarb Państwa. Dopiero od 1 lutego 1989 roku, państwowe osoby prawne nabyły zdolność podmiotową do nabycia mienia w drodze zasiedzenia. Tak więc, ewentualnie, Instytut mógłby, co do zasady, doliczyć do okresu posiadania także okres posiadania jako państwowa osoba prawna, ale tylko od dnia 1 lutego 1989 roku.

W tym miejscu należy odnieść się do tego, czy Instytut mógł doliczyć okres posiadania spornej działki przez Skarbu Państwa do dnia 31 stycznia 1989 roku.

Zgodnie z art. 176 kc, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienia posiadania (§ 1) albo w sytuacji, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza (§ 2), obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swojego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

W „modelowym” typowym stanie faktycznym własność w drodze zasiedzenia nabywa z reguły osoba posiadająca samoistnie rzecz bez przerwy przez cały okres przewidziany w przepisach. W takiej sytuacji zmiana posiadacza powoduje przerwę biegu zasiedzenia, a w stosunku do nowego posiadacza okres zasiedzenia biegnie od początku. Wskazany przepis art. 176 kc przełamuje tę zasadę, pozwalając we wskazanych w nim sytuacjach, na doliczanie czasu posiadania poprzedniego posiadacza do czasu posiadania kolejnego. W efekcie zachowana zostaje ciągłość biegu zasiedzenia mimo zmiany posiadacza.

Zastrzec przy tym trzeba, że zaliczenie posiadania poprzednika ma w realiach niniejszej sprawy rys specyficzny, albowiem jest to w istocie rzeczy ten sam organizacyjnie podmiot (I.) a jej odróżnienie od „poprzednika” sprowadza się do innego zakresu władztwa odnośnie praw, którymi dysponuje.

Sąd Najwyższy w zasadzie aprobuje możliwość doliczania sobie przez osoby prawne - które przed dniem 1 lutego 1989 roku mając status państwowej osoby prawnej nie mogły nabyć (także w drodze zasiedzenia) własności nieruchomości - także okresu posiadania wykonywanego przez Skarb Państwa przed dniem 1 lutego 1989 roku.

Sąd nie podzielił też zawartych w tych orzeczeniach.

Niemal wszystkie z nich dotyczą spraw o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu. Wnioskującymi są przedsiębiorstwa przesyłowe eksploatujące linie przesyłowe (zwykle energetyczne) zbudowane jeszcze przed 1989 rokiem, które doliczają sobie okresy posiadania samoistnego tych linii przez Skarb Państwa.

W niniejszej sprawie, do dnia 1 października 1990 roku istniała kumulacja co do podmiotu, któremu przysługiwał tytuł własności do nieruchomości stanowiącej przedmiot zasiedzenia, jak i co do podmiotu, który rościł sobie do niej pretensje.

Niewątpliwie, Instytut został utworzony jako jednostka państwowa i przez cały czas występował w odniesieniu do nieruchomości jako państwowa osoba prawna. Właścicielem nieruchomości 205/9 był nieprzerwanie Skarb Państwa.

Fakt, iż właścicielem spornej nieruchomości był przez cały czas Skarb Państwa, rodzi dwojakiego rodzaju konsekwencje.

Po pierwsze, należy mieć na uwadze szczególne ograniczenia ustawowe dotyczące dopuszczalności zasiedzenia nieruchomości państwowych.

Ustawa z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach wyłączyła z mocy prawa możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowych od dnia 21 lipca 1961 roku, to jest od daty jej wejścia w życie. Regulację tę przejął następnie Kodeks cywilny (art. 177) i wyłączenie to trwało do dnia 30 września 1990 roku.

Ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321), z dniem 1 października 1990 roku uchylono przepis art. 177 Kodeksu cywilnego. Art. 10 wspomnianej ustawy wprowadził regulację, zgodnie z którą jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy (czyli przed dniem 1 października 1990 roku) istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia ustawy w życie, jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan faktyczny istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

Jak wykazano we wcześniejszej części uzasadnienia - do dnia 31 stycznia 1989 roku państwowe osoby prawne, w tym jednostki badawczo-rozwojowe, w ogóle nie mogły być w stosunku do przekazanych im składników mienia posiadaczami samoistnymi. W konsekwencji, mogły posiadać samoistnie przekazane im przez Skarb Państwa składniki mienia (jeżeli w ogóle władztwo nad rzeczą przybrało cechy posiadania samoistnego) dopiero od dnia 1 lutego 1989 roku z ewentualnym zaliczeniem wcześniejszego posiadania Skarbu Państwa.

W efekcie uprawnionym jest wniosek, że w niniejszej sprawie przynajmniej w zakresie czasowym do dnia 31 stycznia 1989 roku zachodzi przypadek skupienia w jednym podmiocie (Skarbie Państwa) zarówno osoby roszczącej sobie prawo czyli wnioskodawcy, jak i osoby, po której prawo to miałyby zostać przez wnioskodawcę nabyte.

W takiej sytuacji, zasiedzenie nie może biec, biegłoby ono bowiem przeciwko „samemu sobie”.

Zgodnie z istotą instytucji zasiedzenia, polegającej na nabyciu prawa własności przez „posiadającego niewłaściciela” od „nieposiadającego właściciela” nie można przez zasiedzenie nabyć własności tego, czego jest już się właścicielem na jakiegokolwiek innej podstawie (por. np. postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2002 roku, sygn. akt III CKN 1144/00, lex 75256).

Konkludując, termin zasiedzenia co do działki (...) może rozpocząć swój bieg dopiero od dnia 1 października 1990 roku, o ile spełnione są pozostałe jego przesłanki.

W niniejszej sprawie, Sąd zastosował domniemanie wynikające z treści art. 7 kc, zgodnie z którym, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od istnienia dobrej bądź złej wiary domniemuje się istnienie dobrej wiary. Tym samym uznał, iż bieg zasiedzenia upłynął po 20 latach, czyli z dniem 1 października 2010 roku.

Uczestnik nie podjął żadnej inicjatywy dowodowej w kierunku zniweczenia skutków owego domniemania.

Niewątpliwie, posiadanie przedmiotowej działki gruntu miało charakter samoistny.

Wnioskodawca władał przedmiotową nieruchomością w sposób uzasadniający przyjęcie, iż jest jej właścicielem przez warunkowane w § 2 ww. normy prawnej trzydzieści lat, przy jednoczesnym braku aktywności w tym zakresie ze strony uczestnika.

Dla istoty posiadania jako przesłanki zasiedzenia jest niezbędne, by wykonywane władztwo odpowiadało treści prawa, które posiadacz nabędzie przez zasiedzenie. Konieczne jest przeto wykonywanie takich czynności faktycznych, które wskazują na samodzielny niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Kodeks cywilny używa zwrotu „kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 in principio KC). W zwrocie tym mieści się istotna treść władania. Jest to skrót myślowy, obejmujący tak wypadki, gdy posiadacz ma jakiś niedoskonały tytuł, jak też gdy żadnego tytułu nie ma, lecz rzeczą włada tak jak właściciel. Zwrot ten nie oznacza też posiadania w przeświadczeniu, że nie narusza się cudzego prawa. Jest to bowiem osobny problem złej czy dobrej wiary. Konieczne natomiast jest, by posiadanie,

które ma doprowadzić do zasiedzenia, było jawne. Władac bowiem jak właściciel można jedynie przez podejmowanie czynności widocznych dla otoczenia. (vide: III CSK 354/13 - postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 09-12-2014)

Zdaniem Sądu Rejonowego wnioskodawca będąc od 1 października 1990 roku posiadaczem samoistnym w dobrej wierze działki gruntu 205/9, nabył z mocy prawa przez zasiedzenie jej własność z dniem 1 października 2010 roku.

W punkcie 2. postanowienia Sąd Rejonowy na podstawie art. 520 § 1 kpc ustalił, że wnioskodawczyni oraz uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł uczestnik postępowania, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego:

– art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 336 k.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k. p. c poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, a w konsekwencji błędne ustalenie, że wnioskodawca jest posiadaczem samoistnym nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie,

– art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. i art. 172 k.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego skutkującego nieprawidłowym ustaleniem, iż wnioskodawca działał w dobrej wierze, a w konsekwencji spełnione zostały przesłanki prowadzące do zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem,

– art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że sąd orzekający jest związany domniemaniem prawnym nie podniesionym przez wnioskodawcę, na rzecz którego miałoby działać domniemanie,

– art. 212 k.p.c. w zw. z art. 207 § 3 k.p.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niezastosowanie, prowadzące do uchybienia procesowego Sądu I instancji, polegającego na całkowitym zaniechaniu wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy tj. ewentualnego powstania z mocy prawa użytkowania wieczystego, co oznacza niewniknięcie w podstawę merytoryczną zgłoszonego wniosku, a w konsekwencji pominięcie tej podstawy przy rozstrzygnięciu sprawy,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 336 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż wnioskodawca jest posiadaczem samoistnym nieruchomości objętej wnioskiem, w sytuacji gdy sposób władania nieruchomością w trakcie posiadania nie uległ zmianie, a ponadto wzgląd na przepisy szczególne regulujące jednostki badawczo-rozwojowe przywołane przez uczestnika postępowania, determinuje wniosek, iż z mocy prawa doszło do powstania użytkowania wieczystego, czego sąd pierwszej instancji w ogóle nie zbadał, mimo wyraźnego wniosku i twierdzeń uczestnika postępowania,

- art. 7 k.c. poprzez zastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że wnioskodawca był posiadaczem w dobrej wierze, w sytuacji gdy wnioskodawca nie powoływał się na domniemane prawne wynikające ze wskazanej normy, statuujące we wniosku złą wiarę przy obliczaniu terminu do zasiedzenia, a ponadto przyjęcie, że domniemanie dobrej wiary nie zostało obalone,

-art. 172 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie prowadzące do błędnego uznania, iż spełniona została przesłanka do stwierdzenia nabycia nieruchomości objętej wnioskiem w postaci upływu czasu niezbędnego do zasiedzenia oraz wykazania statusu posiadacza samoistnego.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o zasiedzenie, zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania za obie instancje wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja okazała się nieuzasadniona i podlega oddaleniu .

Wstępnie wskazać należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, a Sąd Okręgowy ustalenia te podziela i czyni je własnymi.

W ocenie Sądu Okręgowego za całkowicie chybiony należało uznać zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., którego uzasadnienie w istocie sprowadza się do stwierdzenia, że Sąd I instancji błędnie ustalił samoistne posiadanie wnioskodawcy i jego dobrą wiarę pomimo braku istnienia ku temu przesłanek. W tym miejscu należy wskazać, że art. 233 §1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy zważył, że zgodnie z wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. zasadą swobodnej oceny dowodów, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Dopuszczenie się obrazy art. 233 § 1k.p.c. przez Sąd może polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem, zasadami nauki albo też na niedokonaniu przez Sąd wszechstronnego rozważania sprawy. Oparcie oceny sądu na wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału powinno przy tym oznaczać uporządkowanie tego materiału i w konsekwencji wskazanie, które z faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy zaistniały bądź nie zaistniały. Istotą oceny dowodów jest wybranie tych, które weszły w skład podstawy rozstrzygnięcia i odrzucenie tych, którym sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

Uwzględniając powyższe uwagi Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że ocena dowodów Sądu Rejonowego jest prawidłowa w zakresie, w jakim dotyczy spornej kwestii samoistnego posiadania i dobrej wiary wnioskodawcy, albowiem została dokonana z poszanowaniem wszelkich reguł wynikających z art. 233 §1 k.p.c. Tylko bowiem w przypadku, gdyby zaistniał brak logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdyby wnioskowanie sądu wykraczało poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględniało jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów mogłaby zostać skutecznie podważona (por. wyrok SN z 27.09.2002r, II CKN 817/00, Lex 56906).

Sąd Okręgowy uznał, że zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego w tym art. 233 k.p.c. należy rozpoznać łącznie z zarzutami dotyczącymi naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, tj. art. 336 k.c., art. 7 k.c., art., 172 k.c. Nie jest bowiem możliwe samodzielne dokonanie weryfikacji przeprowadzonej oceny dowodów bez jednoczesnego omówienia prawidłowości ustaleń w zakresie istnienia przesłanek stosowania wymienionych przepisów prawa materialnego. Apelacja uczestnika w części dotyczącej naruszenia prawa materialnego sprowadza się do kwestionowania rozstrzygnięcia Sądu I instancji w zakresie, w jakim uznał, iż wnioskodawca był samoistnym posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze przez dwadzieścia lat i nabył sporną nieruchomość przez zasiedzenie.

Tymczasem analiza pisemnego uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wskazuje, że Sąd pierwszej instancji w sposób jasny i precyzyjny przedstawił podstawy swojego rozstrzygnięcia. Apelujący uczestnik poza gołosłownymi twierdzeniami, nie przedstawił przy tym żadnych dowodów świadczących o tym, iż wnioskodawca nie spełnił przesłanek do zasiedzenia ponieważ nie był samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości od 1 października 1990 roku oraz posiadał w złej wierze.

Nie można zatem zasadnie przypisać Sądowi Rejonowemu jakiegokolwiek błędu, co do tego, że uznał, iż w toku postępowania w sposób należyty zostało udowodnione samoistne posiadanie spornej działki grunt w dobrej wierze przez wnioskodawcę od 1 października 1990 roku. Z zeznań świadków G. G., G. R., A. S., L. Ł., M. S. (k. 38, k. 53-56) wynikało, że wnioskodawca na spornej działce położył kostkę, dbał o czystość tego terenu, odśnieżał, dbał o zieleń. Wnioskodawca także ogrodził teren. Pobocza z płyt chodnikowych były amortyzowane od 1975 roku (karta środka trwałego k. 47). Wymienione czynności faktyczne wskazywały na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby (wnioskodawcy) stan władztwa.

Objęcie w posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę cechowało się dobrą wiarą. Dobra wiara zasiadającego posiadacza występuje wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność rozpoczęło się w okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza cudzego prawa. Dobrej wiary zasiadającego posiadacza nie wyłącza wiedza o prawie własności przysługującym osobie trzeciej. Występuje ona wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza on cudzego prawa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2013 r., V CSK 320/12, niepubl.). Nadto za traktowaniem posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiać mogą, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 606/11, niepubl., wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 196, z dnia 23 lipca 1982 r., III CRN 155/82, niepubl.). Wnioskodawca w dacie przemian ustrojowych w Polsce w 1989r., upadku jednolitej własności państwowej był w przekonaniu, że nie narusza cudzego prawa władając jak właściciel przedmiotową działką. Wówczas towarzyszące okoliczności władaniu przedmiotową działką wyglądały w ten sposób, że w dacie przemian ustrojowych wnioskodawca władał działką bez żadnej decyzji ani też umowy. Właściciel zaś nie rościł sobie pretensji do przedmiotowej nieruchomości, nie żądał zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z działki, nie żądał wydania działki ani też w inny sposób nie uregulował zasad w oparciu, o które wnioskodawca miałby korzystać z działki. Wnioskodawca wobec zmian polityczno – ustrojowych w kraju jak i wobec takiego zachowania właściciela, mógł pozostawać w przekonaniu, że objęcie nieruchomości w posiadanie odbyło się zgodnie z prawem i jemu przysługuje uprawnienie do władania nieruchomością jak właściciel. Ponadto w dacie obejmowania przez wnioskodawcę nieruchomości w posiadanie, dla przedmiotowej nieruchomości nie była urządzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów, do założenia księgi wieczystej doszło dopiero w późniejszym czasie.

Rację miał Sąd Rejonowy, że uczestnik nie podjął żadnej inicjatywy dowodowej by obalić domniemanie istnienia posiadania w dobrej wierze po stronie wnioskodawcy wynikającego z art. 7 k.c. Także w apelacji skarżący nie przedstawił żadnych okoliczności ani dowodów, wskazujących że wnioskodawca był posiadaczem w złej wierze. Argumentacja skarżącego w tym zakresie ograniczała się jedynie do głośnych twierdzeń. Tym samym trudno przyjąć, że Sąd pierwszej instancji naruszył art. 234 k.p.c., przyjmując za wiążące domniemanie prawne w zakresie dobrej wiary odnośnie samoistnego posiadania przez wnioskodawcę. Zgodnie bowiem z powyżej powołanym przepisem prawa domniemanie ustanowione przez prawo wiąże Sąd i wnioskodawca nie musiał się na nie powoływać, aby Sąd je wziął pod uwagę z urzędu przy orzekaniu. Dowody zgromadzone w sprawie (ocenione zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c.) okazały się wystarczające do stwierdzenia teje dobrej wiary.

W takiej sytuacji brak dowodów, których oczekiwalby uczestnik, nie może skutkować uznaniem, że doszło do naruszenia procedowania, które skutkowałoby wadliwym przyjęciem dobrej wiary dla oceny posiadania. Nie może ująć uwadze okoliczność, że o przyjęciu dobrej wiary decyduje dobra wiara w momencie objęcia rzeczy w posiadanie. Niezasadny więc okazał się zarzut naruszenia art. 7 k.c. i art. 172 k.c. Sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał, że wnioskodawca uprawniony był do zasiedzenia nieruchomości z upływem lat 20 przy zastosowaniu regulacji zawartej w art. 172 § 1 k.c.

Reasumując, argumentacja zawarta w apelacji, przy braku dowodów przemawiających za wersją skarżącego, jawi się jedynie jako nieprzekonująca polemika z prawidłowymi ustaleniami Sądu Rejonowego, które zostały poczynione z uwzględnieniem całokształtu materiału dowodowego, który poddany został ocenie tegoż Sądu zgodnie z dyrektywami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c. W przedstawionych okolicznościach sprawy Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej subsumpcji stanu faktycznego i zastosował art. 336 k.c., art. 7 k.c., art., 172 k.c. stwierdzając, że wnioskodawca zasiedział sporną nieruchomość z dniem 1 października 2010 roku z uwagi na samoistne jej posiadanie przez okres 20 lat w dobrej wierze. Przy czym Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął w świetle obowiązujących przepisów, że od dnia 1 października 1990 roku należy liczyć termin do zasiedzenia nieruchomości. Ustawa z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach wyłączyła z mocy prawa możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowych od dnia 21 lipca 1961 roku, to jest od daty jej wejścia w życie. Regulację tę przejął następnie Kodeks cywilny (art. 177) i wyłączenie to trwało do dnia 30 września 1990 roku.

Ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmienianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321), z dniem 1 października 1990 roku uchylono przepis art. 177 Kodeksu cywilnego. Art. 10 wspomnianej ustawy wprowadził regulację, zgodnie z którą jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy (czyli przed dniem 1 października 1990 roku) istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia ustawy w życie, jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan faktyczny istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

Sąd II instancji zważył też, że bezzasadnie skarżący upatrywał naruszenia art. 212 k.p.c. w zw. z art. 107 § 3 k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez zaniechanie wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy tj. ewentualnego powstania z mocy prawa, prawa użytkownika wieczystego.

Sąd nie ma obowiązku dążenia do wszechstronnego zbadania wszystkich okoliczności danej sprawy oraz nie jest zobowiązany do zarządzenia dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Nie ma też obowiązku przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawiania dowodów spoczywa bowiem na stronach (art. 3 k.p.c.). Ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie obciąża tę stronę, która wywodzi z nich określone skutki prawne (art. 6 k.c.). Strona, która nie przedstawi dowodów na poparcie swoich twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia. Pod pojęciem naruszenia przepisów art. 299 k.p.c. w zw. z art. 212 k.p.c. należy rozumieć takie uchybienie procesowe sądu pierwszej instancji, które polega na całkowitym zaniechaniu wyjaśnienia istoty lub treści spornego stosunku prawnego, co oznacza niewniknięcie w podstawę merytoryczną dochodzonego roszczenia, a w konsekwencji pominięcie tej podstawy przy rozstrzygnięciu sprawy. Oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 października 2015 r. I ACa 48/15)

We wniosku wyraźnie określono żądanie o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności a nie użytkownika wieczystego. Uczestnik nie przedstawił żadnych dowodów wskazujących, że wnioskodawca władał sporną nieruchomością jak użytkownik wieczysty. Na sądzie pierwszej instancji nie ciążył obowiązek podejmowania inicjatywy dowodowej w zakresie użytkownika wieczystego. W apelacji skarżący powołał się na treść art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 1997 roku o zmianie ustawy o jednostkach badawczo – rozwojowych (Dz.U z 1997 r, nr 75, poz. 467). W świetle przepisów art. 2 ust. 3 tej ustawy nabycie prawa użytkownika wieczystego jednostki badawczo-rozwojowej stwierdza się decyzją wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo decyzją zarządu gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy. Decyzja taka stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. W przedmiotowym postępowaniu uczestnik takiej decyzji nie przedstawił. Również z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości nie wynika, że wnioskodawca został ujawniony jako wieczysty użytkownik działki gruntu. Sąd Rejonowy nie miał zatem podstaw wbrew twierdzeniom skarżącego do oddalenia wniosku o zasiedzenie.

Mając na uwadze wcześniej zaprezentowane wyniki kontroli instancyjnej, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił apelację uczestnika postępowania.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., jako że w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby odstąpienie od podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego.