

UZASADNIENIE

5 czerwca 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, po rozpoznaniu sprawy z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. Akcyjnej z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. o zasiedzenie, wydał zaskarżone postanowienie, mocą którego oddalił wniosek (pkt 1) oraz zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika koszty postępowania w wysokości 917 zł (pkt 2).

Orzeczenie to zapadło w okolicznościach faktycznych, z których najważniejsze były następujące: nieruchomości objęta księgą wieczystą nr (...) stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł.. W skład nieruchomości wchodzi między innymi działka nr (...). Na działce tej posadowiony jest pozostający w zasobach w.w. Spółdzielni Mieszkaniowej blok mieszkalny nr (...), który we fragmencie posadowiony jest również na sąsiedniej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,3406 ha, będącej własnością uczestniczki postępowania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K..

Dzisiejsza działka nr (...) i dawna działka nr (...), w obrębie której posadowiony jest przedmiotowy blok mieszkalny, a której powierzchnię obejmuje dzisiejsza działka nr (...) oraz działka nr (...) stanowiły w przeszłości jedną nieruchomość (działkę nr (...)) o pow. 0,7290, która na mocy aktu własności ziemi z dnia 5 lutego 1975 r. stanowiła własność Z. P., a dla której nie była prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów.

Decyzją z dnia 8 czerwca 1989 r. wydaną na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. nr 14, poz. 74) Kierownik (...) w Ł. orzekł na wniosek SM „Osiedle (...)” w Ł.

o wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa części nieruchomości o pow. 879 m kw z całości 7290 m kw położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej na planie wpisanym do ewidencji w dniu 4/10/1988 r. jako działka nr (...), która na mocy aktu własności ziemi z dnia 5 lutego 1975 r. stanowiła własność Z. P., a dla której nie była prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów. Wywłaszczona nieruchomość została przeznaczona pod realizację spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w Osiedlu (...) w Ł..

Działka nr (...) na podstawie wniosku z dnia 20 października 1989 r. została w dniu 22 stycznia 1990 r. ujawniona w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości składającej się z działek nr (...) położonych przy ul. (...) w Ł., w której od 1989 r. jako właściciel w dziale II wpisany był Skarb Państwa. Na podstawie decyzji z dnia 14 maja 1990 r., umową sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 25 listopada 1990 r. Gmina Miejska Ł. oddała w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. na lat 99 nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) o pow. 27 arów 42 m kw oznaczoną jako działki nr (...). Zgodnie z § 4 umowy, nieruchomość przeznaczona została pod budowę budynków mieszkalnych i w związku z tym użytkownik wieczysty został zobowiązany do zabudowania nieruchomości zgodnie z zatwierdzonym planem zabudowy. 2 sierpnia 1991 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle (...)” w Ł. została ujawniona w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako użytkownik wieczysty.

Decyzją z dnia 28 lutego 1995 r. Wojewody (...) stwierdzono nabycie przez Gminę Miejską Ł. z mocy prawa nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki (...) uregulowanej w księdze wieczystej nr (...).

Po oddaniu bloku nr 3 do użytku władze Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. pozostawały w przekonaniu, iż blok nr 3 w całości usytuowany jest na działce nr (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, a pozostającej w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy. Na mapie sytuacyjnej dla celów prawnych sporządzonej na podstawie mapy zasadniczej m. Łodzi, materiałów ewidencji gruntów obręb P33, robót prawnych i pomiaru

sprawdzającego z maja 1993 r. wykonanej przez geodetę uprawnionego Z. W. z 30/06/1993 północna szczytowa ściana budynku nr (...) została uwidoczniiona jako położona w pewnej odległości od granicy działki nr (...), w głąb działki nr (...).

W 2009 r. na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)”

w Ł. wykonano kolejną mapę sytuacyjną do celów prawnych obejmującą teren osiedla mieszkaniowego, na której szczytowa, północna ściana budynku nr (...) została uwidoczniiona, jako położona w granicy obu nieruchomości, to jest działki nr (...) i ówczesnej działki nr (...).

W 2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle (...)” w Ł. wystąpiła do Urzędu Miasta Ł. o wykup gruntu pod budynkiem nr (...). Wówczas zamówiła wypis i wyrys z ewidencji gruntów, na którym szczytowa północna ściana budynku nr (...) została uwidoczniiona jako położona na obszarze działki nr (...).

Uczestniczka postępowania (...) Sp. z o.o.

w K. nabyła własność działki nr 38/4 umową sprzedaży z dnia 11 marca 2010 r. od K. O., która z kolei nabyła własność tej działki umową darowizny z dnia 24 stycznia 2003 r. od małżonków Z. P. i J. P..

W takich okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy uznał wniosek za niezasadny, gdyż wnioskodawca władał spornym gruntem jak użytkownik wieczysty, a więc nie było to posiadanie samoistne, które zgodnie z art. 172 § 1 k.c. prowadzi do nabycia własności wskutek upływu czasu. Posiadaniem prowadzącym do zasiedzenia własności jest jedynie posiadanie noszące cechy posiadania samoistnego tzw. właścicielskiego. W myśl art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel.

Nadto, Sąd I instancji podkreślił, że materiał dowodowy sprawy nie daje podstaw do ustalenia, iż północna ściana budynku nr (...), choćby

w zakresie fundamentów została wzniesiona już w dniu 18 października 1987 r., a zatem w dacie wskazanej w protokole odbioru i przekazania do użytku budynku nr (...), jako data rozpoczęcia prac. Powyższa data została bowiem określona jako data rozpoczęcia robót, bez sprecyzowania, jakie konkretnie roboty zostały w tej dacie wykonane. Jediną pewną datę w której północna ściana budynku już istniała można przyjąć datę 15 marca 1991 r., z którą dokonano odbioru i oddania do użytku przedmiotowego budynku. Równocześnie już od maja 1990 r. ówczesna działka (...), na której posadowiony był blok i zgodnie z planami miał się w jej obszarze mieścić, stanowiąca własność Skarbu Państwa, znajdowała się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł..

Brak informacji po stronie wnioskodawczyni, że budowla przekracza granice działki nr (...), skutkuje koniecznością uznania, iż posiadanie tej części gruntu przez wnioskodawczynię było takie samo jak całej działki nr (...). W konsekwencji okres od 1991 r. do 2015 r., kiedy to ujawniła się dla Spółdzielni Mieszkaniowej kwestia przekroczenia granicy nieruchomości oraz kiedy nastąpiło nabycie przez Spółdzielnię jako użytkownika wieczystego własności działki nr (...), nie może zostać uwzględniony na rzecz wnioskodawczyni, jako okres biegu terminu zasiedzenia prawa własności części działki nr (...).

Powyższe postanowienie w całości zaskarżył apelacją wnioskodawca, zarzucając rozstrzygnięciu:

1) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wydanego

w sprawie postanowienia, a mianowicie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i sprzeczne z doświadczeniem życiowym

i zasadami logicznego myślenia uznanie, że wnioskodawczyni posiadała działkę gruntu o nr 38/8 tak jak sąsiadującą nieruchomość o nr 38/3,

w sytuacji gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do wysnucia takich wniosków;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 172 §1 i § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że udokumentowana data rozpoczęcia budowy nieruchomości nie może być uznana za rozpoczęcie biegu terminu

zasiedzenia oraz że rozpoczęcie robót nie stanowi przejawu posiadania właścicielskiego i przyjęcie, że koniecznym jest wykazanie daty wzniesienia ściany budynku a w konsekwencji oddalenie wniosku.

Sformułowany wniosek apelacyjny sprowadzał się do zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez stwierdzenie, że z dniem 19 października 2017 r. SM „Osiedle (...)” w Ł. nabyła przez zasiedzenie własność działki gruntu o nr 38/8 o powierzchni 0,0024 m² zabudowanej budynkiem wielorodzinnym położonym w Ł. przy ul. (...), stanowiącej część nieruchomości 38/4 położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr KW (...), o powierzchni 0,3406 ha.

W odpowiedzi na apelację uczestnik wniósł o oddalenie środka odwoławczego oraz przyznanie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest bezzasadna.

Na wstępie podkreślenia wymaga, że przedstawione przez Sąd

I instancji ustalenia faktyczne były prawidłowe, dlatego też Sąd Okręgowy podziela te ustalenia i przyjmuje za swoje, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia. W związku z tym nie istniała już potrzeba ich szczegółowego powtarzania (por. wyrok SN z dnia 22 sierpnia 2002 r., V CKN 348/00, opubl. baza prawna LEX nr 52761 oraz postanowienie SN z dnia 19 czerwca 2013 r., I CSK 156/13, opubl. baza prawna LEX nr 1365587). Odzwierciedlone w stanie faktycznym okoliczności sprawy dokładnie odtwarzają losy przedmiotowych nieruchomości na przestrzeni lat oraz wiernie oddają całokształt stosunków i relacji zachodzących pomiędzy uczestnikami. Nie można przy tym przeoczyć, że sposób postrzegania niniejszej sprawy

w głównej mierze był determinowany przez stan prawny obu nieruchomości (zarówno obecny, jak i poprzedni) oraz zakres, sposób i podstawy korzystania z tychże nieruchomości przez zainteresowane podmioty. Na tym tle Sąd Rejonowy wnikliwie przeanalizował wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia. Nie sposób też powiedzieć, aby Sądowi I instancji umknął jakikolwiek aspekt sprawy. Inaczej mówiąc okoliczności faktyczne sprawy zostały należycie zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z unormowaniami prawnymi mającymi zastosowanie w sprawie

o zasiedzenie. Tym samym na akceptację co do zasady zasługują też rozważania merytoryczne, stanowiące konsekwencję właściwie zastosowanych przepisów prawa materialnego. Z pola widzenia nie może przy tym umknąć, iż przedstawiony na tym tle wywód ma silne umocowanie jurydyczne, opierając się na dominującym w tym zakresie poglądzie. Mimo tego wskazane przez Sąd I instancji przyczyny dyskwalifikujące wniosek

o zasiedzenie, tak naprawdę nie były jedynymi, gdyż rzeczony wniosek nie mógł się jeszcze ostać z nieco innych względów, o których mowa będzie poniżej.

W ramach uwag wstępnych warto też wspomnieć, że istota zasiedzenia polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Sens tej instytucji polega więc na usankcjonowaniu długotrwałego stanu faktycznego, który nie znajduje odzwierciedlenia w sferze stosunków prawnorzeczowych. Zasiedzenie jest instrumentem korekty stosunków własnościowych, polegającym na nadaniu charakteru prawa zadawnionym stanom faktycznym. Istotnym skutkiem zasiedzenia w sferze prawnej dotychczasowego właściciela rzeczy jest utrata przez niego prawa własności, z równoczesnym nabyciem prawa do rzeczy przez posiadacza. Jednocześnie zaznaczenia wymaga, że każda instytucja prawna ingerująca w prawo własności jest swoistego rodzaju odstępstwem od normy, przez co należy traktować ją wyjątkowo. Takie ujęcie tej problematyki rodzi doniosłe implikacje. Przede wszystkim względy gwarancyjne, w tym wynikające z konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności, nakazują wymaganie od posiadacza nie budzącego wątpliwości spełnienia przesłanek zasiedzenia. Generalnie zauważenia wymaga, że skutek w postaci zasiedzenia musi zostać wykazany w sposób dostatecznie przekonujący, tak aby uważać za zasadne dopuszczenie do przełamania konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. W orzecznictwie trafnie podnosi się, że zasiedzenie jest odstępstwem od tej zasady i to bardzo daleko idącym. Dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony

własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów (por. postanowienie SN z dnia 6 października 2004 r., II CK 33/04, opubl. baza prawna LEX nr 194129).

W ten właśnie sposób przedstawiał się też analizowany przypadek na gruncie, którego wnioskująca Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle (...)” nie wykazała należycie przesłanek zasiedzenia działki gruntu nr (...), stanowiącej część działki nr (...). Zgodzić się zatem trzeba z wyrażonym

w tej materii stanowiskiem Sądu Rejonowego. Oceny tej nie zmieniają zaś zapatrywania przedstawione w apelacji, które pomimo częściowej słuszności nie mogły wywrzeć zamierzonego rezultatu.

Wbrew twierdzeniom apelacji za bezpodstawny należało uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., albowiem zdaniem Sądu II instancji ocena materiału dowodowego została przez Sąd Rejonowy przeprowadzona

w sposób wnikliwy, niewątpliwie bez przekroczenia granic zakreślonych treścią powyżej powołanej normy prawnej, a w związku z tym, wbrew twierdzeniom skarżącej nie doszło do naruszenia tego przepisu. Rzeczony unormowanie statuuje zasadę swobodnej oceny dowodów, dokonywanej przez przyzmat własnych przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego zasobu doświadczeń życiowych. Ramy tej oceny wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego oraz zasadami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego, co w przedmiotowym postępowaniu miało miejsce (por. wyrok SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, opubl. baza prawna LEX nr 41437). Konstruując stan faktyczny sprawy Sąd I instancji nie dopuścił się żadnych błędów, uchybień ani nieprawidłowości. Ponadto Sąd przedstawił zastosowany sposób oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, opierając się na logicznym rozumowaniu i zasadach doświadczenia życiowego, a ocena ta zasługuje na jednoznaczną aprobatę. Warto przy tym wspomnieć, iż poruszona przez skarżącego kluczowa kwestia związana z rodzajem posiadania poszczególnych działek, mimo jej formalnego ujęcia w ramach zarzutu procesowego, tak naprawdę ściśle łączyła się z zagadnieniami materialnoprawnymi. Z tego też względu zgłoszony zarzut należało badać w kontekście przesłanek zasiedzenia.

Przed przystąpieniem do szczegółowej oceny zasadności apelacji konieczne jest jednak zajęcie stanowiska w kwestiach natury ogólnej. Gwoli przypomnienia prawo użytkowania wieczystego wprowadzone zostało do polskiego systemu prawnego ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32 z 1961 r. poz. 159 ze zm.),

a jego celem było umożliwienie obywatelom korzystania z nieruchomości państwowych w zakresie bardzo zbliżonym do prawa własności. Ówczesne uwarunkowania ideologiczne spowodowały, że system prawny zawierał uregulowania, które miały doprowadzić do skupienia w rękach państwa własności nieruchomości w możliwie najszerszym zakresie. Zawarte

w Kodeksie cywilnym przepisy normujące prawo użytkowania wieczystego pozwalały wnioskować, że prawo użytkowania wieczystego ma dawać uprawnionemu władztwo nad nieruchomością porównywalne z uprawnieniami właściciela, jednak z zachowaniem prawa własności po stronie państwa.

Z tych przyczyn powstały wątpliwości co do charakteru prawnego użytkowania wieczystego. Po 1989 r. prawo użytkowania wieczystego uległo zmianom, jednak jego istota pozostała niezmienną - jest to prawo do gruntu bardzo zbliżone do prawa własności (por. art. 140 k.c. i art. 233 k.c.), ustanawiane na rzeczy cudzej, obciążające nieruchomość będącą własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Nadal jego funkcja wyraża się

w umożliwieniu podmiotowi uprawnionemu korzystania z nieruchomości

w szerokim zakresie, jednak z zachowaniem prawa własności dla podmiotu publicznoprawnego. Z kolei w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest jej posiadaczem samoistnym, a użytkownik wieczysty jest posiadaczem zależnym, w zakresie treści przysługującego mu prawa (por. uchwały SN

z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, opubl. OSNC Nr 7-8/2009 poz. 109

i z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, oraz wyroki SN z dnia 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, opubl. OSNCP Nr 6/1974 poz. 111 i z dnia

17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, niepubl.). Natomiast do zasiedzenia nieruchomości prowadzi tylko nieprzerwane posiadanie samoistne, przy czym ustawodawca wskazuje, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c. in principio). Zagadnienie charakteru i kwalifikacji władztwa wykonywanego przez użytkownika wieczystego jest rzeczywiście sporne i budzi wątpliwości orzecznictwa oraz doktryny. W szczególności nie ma zgody co do tego, czy można takie władztwo określić jako „posiadanie samoistne”. Nie można jednak zaprzeczyć, iż niezbędne jest ściśle odróżnienie władztwa wykonywanego nad nieruchomością w ramach prawa własności oraz w ramach użytkowania wieczystego. Mianowicie cech posiadania samoistnego tj. władania rzeczą jak właściciel nie można przypisać tym, którzy władają nieruchomością w zakresie innego prawa bądź w przeświadczeniu o istnieniu owego prawa innego niż własność, a więc również użytkownikowi wieczystemu albowiem w przypadku użytkowania wieczystego mamy do czynienia z władaniem rzeczą cudzą. Nie można bowiem utożsamiać prawa użytkowania wieczystego z prawem własności oraz posiadania samoistnego w zakresie posiadania prawa użytkowania wieczystego z posiadaniem właścicielskim. Posiadanie nieruchomości w zakresie prawa własności i w zakresie prawa użytkowania wieczystego ma odmienne cechy. Samoistne posiadanie nieruchomości

w zakresie użytkowania wieczystego polega na faktycznym wykonywaniu władztwa nad tą nieruchomością, z wolą posiadania jej dla siebie w zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego. Jest to zatem posiadanie inne treściowo od posiadania samoistnego w zakresie prawa własności. Na zewnątrz, różnica sposobu posiadania może nie być dostrzegalna, jednak zaznacza się wyraźnie w sferze woli posiadacza (tak postanowienie SN z dnia 14 stycznia 2009 r., sygn. akt IV CSK 367/08, opubl. baza prawna LEX nr 487531). Okoliczność odnoszenia nieraz do tego ostatniego wypadku terminu „posiadanie samoistne” nie może prowadzić do wniosku, że każde posiadanie powodować może nabycie prawa własności przez zasiedzenie. Sąd Okręgowy za ugruntowany w orzecznictwie i trafny uznaje pogląd, że nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia możliwe jest tylko w razie wykonywania władztwa „właścicielskiego”. Natomiast władztwo odpowiadające treści użytkowania wieczystego, bez względu na nadawaną mu nazwę, może prowadzić najwyżej do nabycia użytkowania wieczystego, o ile to prawo było wcześniej ustanowione na danej nieruchomości. Stwierdzenia te prowadzą do wniosku, że prawo użytkowania wieczystego jest – mimo wielu podobieństw – prawem odmiennym niż prawo własności, zatem także posiadanie nieruchomości w zakresie każdego z tych praw ma odmienny charakter (por. uchwała SN z dnia 23 lipca 2008 r., sygn. akt III CZP 68/08, opubl. OSNC Nr 7-8/2009 poz. 109). Dla porządku trzeba też odnotować, iż powyższe dość rygorystyczne stanowisko zostało złagodzone bardziej liberalnymi wypowiedziami do grona których zalicza się zwłaszcza postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r. (V CSK 183/09, opub. baza prawna Legalis nr 336628). W tym judykacie SN odwołując się do dotychczasowego dorobku przypominał, że choć trudno jest rozróżnić posiadanie właścicielskie od posiadania w zakresie użytkowania wieczystego, bowiem są one bardzo podobne, to jednak są to dwa różne posiadania, które mogą prowadzić do nabycia przez zasiedzenie dwóch różnych praw. Wyróżniający jest tu czynnik zarówno sposobu korzystania z nieruchomości (corpus) jak i przede wszystkim czynnik świadomości i woli (animus), który stanowi istotne kryterium pozwalające odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego oraz posiadanie samoistne w zakresie prawa własności od posiadania w zakresie prawa innego niż prawo własności, np.: użytkowania wieczystego. Postawiona na tym tle konkluzja była zaś taka, że możliwe jest posiadanie jednej nieruchomości jako posiadacz, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a więc jako posiadacz zależny, a sąsiedniej, przyłączonej, jako posiadacz samoistny, w zakresie posiadania prowadzącego do nabycia własności, oczywiście w przypadku, gdy nie ustanowiono na niej użytkowania wieczystego.

Odnosząc powyższe do realiów kontrolowanej sprawy zauważenia wymaga, że na tym ostatnim orzeczeniu opierał się cały tok rozumowania zawarty w apelacji. Sam skarżący miał jednak świadomość, że konkretne

i zindywidualizowane okoliczności faktyczne decydowały o tym czy chodzi

o posiadanie samoistne czy zależne oraz w zakresie jakiego prawa. Poczynione na tej płaszczyźnie ustalenia oraz ich ocena pociągały jednak za sobą negatywne dla skarżącego rezultaty. Przede wszystkim wnioskodawca nie wykazał, aby władanie działką nr (...) będącą częścią działki nr (...) miało zasadniczo odmienny charakter od władania działką główną nr (...) (poprzednio 38/3). Bezpodstawne jest zatem przyjęcie, iż w stosunku do działki nr (...) wnioskodawca wykonywał posiadanie w ramach użytkowania wieczystego, a co do spornej nieruchomości – posiadanie jak właściciel.

Takiej tezie przeczy zwłaszcza jednoznaczny w swej wymowie materiał dowodowy sprawy, z którego wynika, że obie nieruchomości zawsze były traktowane jako całość gospodarcza. Tak naprawdę od samego początku Spółdzielnia Mieszkaniowa identycznie korzystała z tego terenu. Granice i ramy jej działania wyznaczała przy tym pod kątem obszarowym zawarta umowa użytkowania wieczystego. Takie stwierdzenie oznacza, że władanie przyłączoną działką było posiadaniem w zakresie prawa użytkowania wieczystego i na pewno nie miało cech posiadania właścicielskiego. Spółdzielnia była wręcz przekonana, że służy jej odpowiednie prawo do całego gruntu udostępnionego przez Skarb Państwa. Taka wiedza po stronie SM istniała również w okresie budowy bloku oraz w dacie jego oddania do eksploatacji. Na ten temat jasno i wyraźnie wypowiadał się przecież powołany przez wnioskodawcę świadek w osobie S. S. (notabene pracownik zatrudniony w SM). Co więcej w tym przekonaniu utwierdziły potem wnioskodawcę przygotowane na jego zlecenie mapy sytuacyjne dla celów prawnych (1993 r. i 2009 r.). Wprawdzie w ramach pomiarów geodezyjnych

w 2009 r. ujawniono niewielkie rozbieżności w porównaniu do tych wcześniejszych, ustalając że blok stoi na granicach działek, jednakże nadal mieścił się on w obrębie działki nr (...). Taki stan rzeczy zadawał więc spółdzielnię, nie dając żadnych powodów do niepokoju. Dopiero w toku procedury nakierowanej na wykup gruntu (2015 r.) wyszło na jaw, iż wszystkie wcześniejsze pomiary były niemiarodajne i wadliwe, gdyż w istocie szczytowa północna ściana bloku leży na sąsiednim gruncie działce nr (...). Do tego też momentu SM siłą rzeczy nie mogła mieć wiedzy ani świadomości, że wkracza i ingeruje w cudzy grunt, skoro ten niewielki fragment od zawsze traktowała jako swój. Biorąc zatem pod uwagę wyjątkowo specyficzny układ stosunków prawnorzeczowych ustalony sposób posiadania zajętej działki oraz świadomość i wola wnioskodawcy słusznie zostały uznane przez Sąd Rejonowy za posiadanie w zakresie prawa użytkowania wieczystego, a nie prawa własności. Forsowanej przez skarżącego koncepcji nie da się też obronić przy ewentualnym sięgnięciu do obowiązujących w tym zakresie domniemań prawnych. Wedle kluczowego w tej materii art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Po pierwsze, powoływanie się na domniemania prawne jest potrzebne tylko, jeśli przeprowadzone dowody nie prowadzą do ustalenia okoliczności objętej domniemaniem. Po drugie, wobec braku wykazania po stronie wnioskodawcy władztwa faktycznego nad nieruchomością nie można nawet zakładać, że wniosek korzysta z domniemania samoistności posiadania, które powinno zostać obalone przez przeciwnika nabycia własności przez zasiedzenie (zob. postanowienie SN z dnia 21 lipca 2006 r., III CSK 33/06, opubl. baza prawna Legalis nr 248241). Tak też zresztą się stało w przedmiotowej sprawie, jako że koronnym argumentem uczestnika spółki (...) było nic innego jak występujące po stronie spółdzielni użytkowanie wieczyste, nie pozwalające jej nabyć przez zasiedzenie sąsiedniej nieruchomości, będącej własnością prywatną.

Podsumowując, w sytuacji jednolitego gospodarczo sposobu korzystania z dwóch geodezyjnie wyodrębnionych działek to rzeczą wnioskodawcy było udowodnienie, że z części tej gospodarczej całości korzystano w inny sposób. Tymczasem wnioskodawca niczego takiego nie uczynił, gdyż brak jest jakiegokolwiek dowodu świadczącego, iż takie zróżnicowanie miało miejsce, wobec czego jego wniosek o zasiedzenie spotkał się ze słuszną dezaprobatą ze strony Sądu I instancji. W ocenie Sądu odwoławczego, Sąd Rejonowy miał podstawy w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie do oddalenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, wobec zaniechania wykazania przez wnioskodawcę przesłanek zasiedzenia wskazanej nieruchomości, tj. władania nią jak właściciel przez wymagany ustawą okres czasu. Do 2015 r. wnioskodawca nie traktował bowiem odmiennie obu działek, nie udowadniając tym samym rozgraniczenia posiadania w ramach użytkowania wieczystego, co do gruntu posiadanego z tego tytułu oraz występowania w roli samoistnego posiadacza odnośnie fragmentu gruntu przynależącego do pobliskiej działki.

Z uwagi na brak wiodącej przesłanki w postaci samoistności posiadania, nie ma już potrzeby dogłębnego omawiania drugiego zarzutu związanego

z błędnym określeniem daty początkowej biegu zasiedzenia. Sygnalizacyjne można tylko wspomnieć, iż Sąd I instancji nazbyt rygorystycznie odniósł się do tej problematyki, przyjmując iż ta data łączyła się dopiero z chwilą oddania budynku do użytkowania, co nastąpiło protokolarnie w dniu 15 marca 1991 r. Zdaniem Sądu Okręgowego bardziej miarodajną była data rozpoczęcia budowy. Za tym też rozwiązaniem optował skarżący, jednakże w tej sferze sam nie uniknął pomyłki, umiejscawiając to wydarzenie nazbyt wcześnie. Wskazanej przez skarżącego daty rozpoczęcia

budowy – 18 październik 1987 r. nie sposób więc zaaprobować. Wówczas procedura budowlana ewidentnie była na wstępnym etapie. Dobitnym tego potwierdzeniem jest wydanie decyzji lokalizacyjnej w dniu 12 lipca 1988 r. oraz wywłaszczenie dotychczasowego właściciela decyzją z dnia 8 czerwca 1989 r. z przekazaniem gruntu Skarbowi Państwa na potrzeby budownictwa mieszkaniowego. W rzeczywistości faktyczne prace budowlane ruszyły w dniu 18 październik 1989 r., o czym świadczy treść sporządzonego na tą okoliczność protokołu zdawczo – odbiorczego. Z tym dniem nieruchomości objęta inwestycją, której sporna działka stanowi część, była już w fizycznym władaniu spółdzielni jako inwestora. Zakończony został wtedy etap koncepcyjno – projektowy oraz prawne przygotowanie gruntu. Z kolei spółdzielnia objęła grunt w posiadanie, przy czym była ona podmiotem, do którego należała decyzja o jego przeznaczeniu, użytkowaniu i korzystaniu.

W tym stanie rzeczy negatywne dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” rozstrzygnięcie, z racji swej prawidłowości i słuszności, nijak nie mogło być wzruszone, co wprost przekładało się na konieczność oddalenia apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Jeżeli chodzi o koszty postępowania apelacyjnego to trzeba przypomnieć, że sprawy o stwierdzenie zasiedzenia ze swej istoty należą do tych, w których interesy uczestników są zazwyczaj sprzeczne w rozumieniu art. 520 § 2 i § 3 k.p.c. (tak postanowienie SN z dnia 26 lipca 2012r. II CZ 86/12 niepubl.). Ostateczny wynik sprawy związany z nieuwzględnieniem apelacji oznaczał, iż uczestnikowi należał się od wnioskodawcy zwrot wydatków łączących się z uruchomioną kontrolą instancyjną i zwalczaniem środka odwoławczego. Powstałe po stronie spółki koszty ograniczyły się wyłącznie do wynagrodzenia pełnomocnika – 450 zł, przy czym ta stawka była determinowana przez brzmienie § 10 ust 1 pkt 1 w zw. z § 5 pkt 1 i § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity Dz. U z 2018 r. poz. 265).