

Sygn. akt **V Ca 65/15**

POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Machoń
Sędziowie:	SO Anna Strączyńska (spr.) SR del. Radosław Kopeć
Protokolant:	sekr. sądowy Katarzyna Dymiszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w W.

z udziałem J. L., (...) W., W. M., H. R., J. R. i Skarbu Państwa - Prezydenta (...) W.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników J. L. i W. M.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 8 listopada 2012 r. sygn. akt I Ns 233/07

postanawia:

- zmienić zaskarżone postanowienie w ten tylko sposób, że uznać, iż działka (...) opisana jest na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. K. w dniu 17 grudnia 2015 roku, wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem (...)w dniu 4 lutego 2016 roku,
- oddalić apelacje w całości,
- ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania odwoławczego i przed Sądem Najwyższym związane ze swoim udziałem w sprawie,
- nieuiszczone wydatki przejąć na rachunek Skarbu Państwa.

SSR del. Radosław Kopeć SSO Joanna Machoń SSO Anna Strączyńska

Sygn akt V Ca 65/15

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 21 marca 2006 r. Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w W. – (...) wniosło o stwierdzenie, że z dniem wniesienia wniosku nabyło przez zasiedzenie w złej wierze własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. o powierzchni 5.531 m² składającej się z trzech działek ewidencyjnych w obrębie (...) o numerach 44/1 (o powierzchni 1.038 m²), 44/2 (o powierzchni 419 m²) i 44/3 (o powierzchni 4.074 m²) wskazując jako podstawę prawną art. 172 k.c.

W odpowiedzi uczestniczka postępowania H. R. wniosła o oddalenie wniosku o zasiedzenie. W uzasadnieniu wskazała, iż wnioskodawca nie był samoistnym posiadaczem nieruchomości objętej wnioskiem a zatem nie spełnił podstawowej przesłanki zasiedzenia.

Uczestnik Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W. wniosł o oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. W uzasadnieniu wskazał, iż wnioskodawca nie wykazał samoistnego posiadania nieruchomości objętej wnioskiem, ponadto wszystkie dokumenty dołączone do wniosku wskazują na posiadanie zależne.

Pismem z dnia 16 listopada 2010 r. wnioskodawca zmodyfikował żądanie w ten sposób, że ograniczył wniosek do stwierdzenia zasiedzenia działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu ewidencyjnego nr (...) o powierzchni 331 m². W uzasadnieniu wskazał, że oznaczenie działek objętych wnioskiem uległo zmianie po 2006 roku i oznaczone jest aktualnie jako działki (...). Jednocześnie wniosł o podjęcie zawieszono postępowania.

Postanowieniem z dnia 27 stycznia 2011 r. Sąd wezwał na podstawie art. 510 § 2 k.p.c. do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania (...) W..

Podczas rozprawy w dniu 05 maja 2011 r. wnioskodawca cofnął wniosek o stwierdzenie zasiedzenia działek (...) oraz działki (...). Wskazał, iż popiera wniosek o zasiedzenie w zakresie działki (...). Uczestnicy Skarb Państwa oraz H. R. wyrazili zgodę na cofnięcie wniosku wnioskodawcy, natomiast (...) W. nie wyraziło zgody na cofnięcie wniosku o zasiedzenie w stosunku do działki o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) w W.. Jednocześnie uczestnik wniosł o oddalenie wniosku (...) co do obu działek i stwierdzenie nabycia przez (...) W. własności nieruchomości położonej w W., obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...) z obrębu (...) w drodze zasiedzenia z dniem 07 października 2004 r. oraz zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania. W uzasadnieniu uczestnik wskazał, że wnioskodawca nie wykazywał samoistności posiadania nieruchomości objętej żądaniem wniosku, gdyż posiadaczem samoistnym był Skarb Państwa, który z dniem 18 maja 1992 r. przeniósł posiadanie na gminę.

Postanowieniem z dnia 07 września 2011 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie umorzył postępowanie w zakresie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne o numerach (...) z obrębu (...) w W..

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2011 r. Sąd wezwał na podstawie art. 510 § 2 k.p.c. do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania J. R..

Wnioskodawca wielokrotnie zmieniał swoje stanowisko, ostatecznie sprecyzowane na rozprawie z dnia 04 października 2012 r., gdzie wniosł o stwierdzenie nabycia nieruchomości położonej w W., obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...) z obrębu (...) w drodze zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa jeżeli zasiedzenie miałyby nastąpić do 1990 r., jeżeli zaś po tej dacie to o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz bądź (...) W. bądź samego (...).

Postanowieniem z dnia 08 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy dla (...) Warszawy w W. stwierdził, że (...) W. nabyło przez zasiedzenie z dniem 07 października 2004 r. własność działki nr (...) o powierzchni 331 m⁽²⁾, położonej w W. przy ul. (...) i działki nr (...) o powierzchni 88 m⁽²⁾, położonej w W. przy ul. (...) z obrębu (...) (...), opisanych na mapach sporządzonych przez (...) W. Biuro Geodezji (...) z dnia 30 września 2011 r. o nr (...) E. (...) (...) E. (...) (...) Mapy te Sąd uznał za integralną część orzeczenia oraz ustalił, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia:

Decyzją z dnia 28 stycznia 1971 r. Prezydium Rady Narodowej (...)W. orzekło o wywłaszczeniu przez odjęcie prawa własności na rzecz Państwa w zarząd i użytkowanie nieruchomości o powierzchni 1.134 m² z ogólnej powierzchni 3.947 m², położonej w (...) przy ul. (...) stanowiącej współwłasność J. B. i A. M..

Decyzją z dnia 28 stycznia 1971 r. Prezydium Rady Narodowej (...)W. orzekło o wywłaszczeniu przez odjęcie prawa własności na rzecz Państwa w zarząd i użytkowanie nieruchomości o powierzchni 1.062 m², położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej współwłasność P. i M. małżeństwa S..

Decyzją z dnia 12 sierpnia 1969 r. o lokalizacji szczegółowej Nr (...) Wydział Architektury Nadzoru Budowlanego i Geodezji (...) W. O. ustaliło lokalizację szczegółową na bazę zieleni (...) bez dokonywania inwestycji budowlanych na terenie położonym w W. przy ul. (...).

Dnia 29 marca 1974 r. Wydział Architektury, (...) ustalił, iż na nieruchomości położonej przy ul. (...) na terenie której będzie znajdowała się baza gospodarcza Dzielnicowego Zakładu (...), został ustalony numer porządkowy ul. (...).

Baza ogrodnicza (...) S. L.(...)została oddana do użytku w 1974 r., co zostało potwierdzone protokołem odbioru.

Pismem z dnia 6 stycznia 1975 r. (...) dokonało zgłoszenia użytkowania Bazy Ogrodniczej (...) w W. ul. (...), w zgłoszeniu wskazała, iż (...) jest użytkownikiem obiektu.

Decyzją Nr (...) z dnia 18 maja 1992 r. Związek (...) – (...) W. nabył z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie na własność mienie Miejskiego Przedsiębiorstwa (...). W skład nabytego mienia wchodził zespół składników materialnych i niematerialnych m in. budynki, budowle i urządzenia zlokalizowane na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

Aktem Notarialnym z dnia 27 listopada 1992 r. przedstawiciele Związku (...) – (...) W. oświadczyli, że przekształcają przedsiębiorstwo komunalne pod nazwą „ Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w W.” w jednoosobową spółkę z o.o. pod nazwą Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w W..

Wnioskiem z dnia 26 kwietnia 1995 r. (...) zwróciło się do (...) D. O. Gminy (...) o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...) w W.. Pismem z dnia 21 grudnia 1995 r. (...) w uzupełnieniu w/w wniosku zwróciło się do (...) D. O. Gminy (...) o ustanowienie prawa wieczystego użytkownika gruntu oraz nieodpłatnego przeniesienia własności budynków i budowli znajdujących się na gruncie przy ul. (...) w W.. Wniosek nie został rozpoznany.

Decyzją z dnia 28 listopada 2000 r. Wydział Geodezji i (...) D. O. - Gminy (...) z urzędu sprostował błąd w odnowionej w 1991 r. ewidencji gruntów obrębu (...) polegający na niewłaściwym wykazaniu stanu prawnego w działce ewidencyjnej numer (...) oraz błędnym rozliczeniu nieruchomości hipotecznych w działkach numer (...) wskutek nieuwzględnienia decyzji wywłaszczeniowych oraz niewłaściwym oznaczeniu nieruchomości i właściciela gruntu, dla którego prowadzony jest zbiór dokumentów(...), występujących w działkach numer (...). W uzasadnieniu decyzji organ uzasadnił swoje stanowisko tym, iż w odnowionej ewidencji gruntów nie zostały uwzględnione trzy decyzje orzekające o wywłaszczeniu gruntów na rzecz Skarbu Państwa.

Powyższa decyzja została zaskarżona przez H. R. oraz R. S., którzy wnieśli o jej uchylenie. Decyzją z dnia 15 listopada 2001 r. organ II instancji utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję, wskazując jednocześnie na możliwość jej zaskarżenia do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2003 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie po rozpoznaniu sprawy ze skargi R. S. na decyzję Wojewódzkiego Inspektora Geodezyjnego i Kartograficznego (...) Urzędu Wojewódzkiego w W. z dnia 15 listopada 2001 roku w przedmiocie zmian w ewidencji gruntów – oddalił skargę

Na podstawie ugody z dnia 16 lipca 2008 r. zawartej przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie (...) zobowiązało się do wydania H. R. część działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 88 m⁽²⁾, stanowiącej część dawnej nieruchomości S. hip. (...). Dz. 3A z dz. 3 rep. (...) położonej na przedłużeniu ul. (...) w kierunku parku.

Ustalając stan faktyczny Sąd pierwszej instancji dał wiarę dowodom z dokumentów urzędowych i prywatnych i ich kopii, albowiem nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności oraz zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy i nie były w toku postępowania kwestionowane przez żadną ze stron. Na tej samej zasadzie Sąd uznał także niekwestionowane przez strony pozostałe dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, mimo że część z nich nie dotyczyła przedmiotowej nieruchomości. Podobnie, Sąd Rejonowy przyjął w poczet materiału dowodowego dokumentację fotograficzną przedłożoną do sprawy albowiem nie była kwestionowana.

Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodne zeznania H. R., J. R., Z. S., A. G., J. L.. Zeznania wymienionych świadków korespondowały wzajemnie ze sobą i z dowodami z dokumentów, składając się na pewną spójną i logiczną całość, przedstawiającą opisany wyżej stan władztwa przedmiotową nieruchomością przez cały okres objęty wnioskiem. Oprócz tego, aktualny stan zagospodarowania nieruchomości Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodu z jej oględzin przeprowadzonej dnia 14 września 2012 r.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uwzględnił wniosek o zasiedzenie, wskazując jako właściciela działek, co do których nie cofnięto żądania, (...) W..

Sąd Rejonowy przypomniał, że zgodnie z dyspozycją art. 172 k.c., posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność przez zasiedzenie, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2).

Sprawa dotyczyła stwierdzenia zasiedzenia z dniem 21 marca 2006 r. nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. o powierzchni 5.531 m⁽²⁾ składającej się z trzech działek ewidencyjnych w obrębie (...) o numerach 44/1 (o powierzchni 1.038 m⁽²⁾), 44/2 (o powierzchni 419 m⁽²⁾) i 44/3 (o powierzchni 4.074 m⁽²⁾). W toku postępowania wnioskodawca wskazał, iż oznaczenie działek uległo zmianie i są to aktualnie działki (...), ponadto w trakcie postępowania doszło do cofnięcia wniosku w części, ograniczając swoje żądanie do stwierdzenia zasiedzenia działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu nr (...) o powierzchni 331 m⁽²⁾. Gmina nie wyraziła zgody na cofnięcie wniosku w zakresie działki o numerze ewidencyjnym (...) i wniosła o stwierdzenie nabycia przez nią własności nieruchomości obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...) z obrębu (...) w drodze zasiedzenia z dniem 07 października 2004 r.

Sąd Rejonowy wskazał, że nieruchomość, której dotyczy wniosek znajduje się w W. przy ul. (...) i decyzją szczegółową Nr (...) została przeznaczona na budowę bazy konserwacji zieleni. Lokalizacja ta obejmowała m.in. aktualne działki o numerach ewidencyjnych (...) z obrębu (...), co wynika ze sporządzonej w 1970 r. mapy do celów wywłaszczeniowych. Z treści dziennika budowy wynikało też, iż budowa bazy (...) przy ul. (...) została rozpoczęta w 1972 r., a zakończyła się w 1974 r. Zdaniem Sądu, wynika z powyższego, że (...) uzyskało władztwo nad nieruchomością najpóźniej w dniu 07 października 1974 r., tj. w dniu przekazania bazy temu podmiotowi na podstawie protokołu odbioru końcowego i przekazania do użytku inwestycji. Protokół sporządzano w okresie od 30 września do 07 października 1974 r. Istotne dla rozstrzygnięcia było też to, że decyzją z dnia 18 maja 1992 r. Nr (...), wydaną z upoważnienia Wojewody (...), orzeczono o nabyciu z mocy prawa przez Związek (...) – (...) W. mienia w postaci budynków, budowli i urządzeń zlokalizowanych na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

Sąd I instancji wskazał, że poprzednik prawny wnioskodawcy, jako przedsiębiorstwo państwowe, nie mógł władać nieruchomością jako posiadacz samoistny do 31 stycznia 1989 r. Zasada jedności własności państwowej wynikająca z treści art. 128 k.c. przesądzała o tym, iż przedsiębiorstwo państwowe przynajmniej do 31 stycznia 1989 r. nie było samoistnym posiadaczem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa ani nieruchomości, co do których Skarb Państwa nie posiadał tytułu prawnego. W każdym przypadku, władanie tymi nieruchomościami

przez przedsiębiorstwo państwowe było uważane za władanie Skarbu Państwa, a tym samym cechą samoistności posiadania można przypisać tylko Skarbowi Państwa. Przed dniem 11 lutego 1989 r. państwowe osoby prawne (w tym przedsiębiorstwa państwowe) wykonywały uprawnienia związane z własnością nieruchomości wprawdzie we własnym imieniu, ale na rzecz Skarbu Państwa, jako jedyne go dysponenta własności państwowej. Skutki prawne związane z posiadaniem samoistnym w powołanym okresie przez przedsiębiorstwo państwowe mogły powstać wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa, a nie na rzecz przedsiębiorstwa (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 maja 2003 r., V CK 24/03, Lex nr 157310).

Rozważając charakter władztwa (...) nad nieruchomością po 31 stycznia 1989 r., Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, iż z mocy prawa stało się ono przedsiębiorstwem komunalnym na mocy art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, póź. 191, ze zm.) i dopiero z dniem 27 listopada 1992 r. zostało przekształcone w spółkę prawa handlowego. Sąd podkreślił, iż wnioskodawca nie wykazał, aby doszło do zmiany charakteru jego władztwa nad nieruchomością położoną przy ul. (...) w W. w stosunku do okresu poprzedniego. Wręcz przeciwnie, wnioskodawca akcentował ciągłość posiadania nieruchomości. Abstrahując od błędnej kwalifikacji tego posiadania jako samoistnego, Sąd zgodził się z wnioskodawcą, iż charakter władztwa nie ulegał zmianie. Zważywszy zaś na fakt, iż na mocy decyzji z dnia 18 maja 1992 r. Związek (...) - (...) W. nabył mienie w postaci budynków, budowli i urządzeń zlokalizowanych na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., doszło w ocenie Sądu do sytuacji, że to na m.st. W. nastąpiło przeniesienie posiadania samoistnego ze Skarbu Państwa i w tym posiadaniu gmina utrzymywała się w dalszym okresie, podczas gdy wnioskodawca był dzierżycielem nieruchomości, wywodzącym swoje uprawnienie z posiadania samoistnego poprzednika prawnego m.st. W.. Okoliczność tę potwierdza pismo wnioskodawcy z dnia 21 grudnia 1995 r., w którym tenże wystąpił do (...) D. O. Gminy (...) z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego oraz nieodpłatnego przeniesienia własności budynków i budowli znajdujących się na gruncie przy ul. (...) w W..

W ocenie Sądu pierwszej instancji wnioskodawca nie wykazał w żaden sposób, aby jego władztwo nad nieruchomością miało charakter posiadania samoistnego. Analizując sferę woli wnioskodawcy, trudno powołać jakikolwiek dowód, który wskazywałby na to, iż (...) zachowywało się względem nieruchomości położonej przy ul. (...) jak jej właściciel.

Posiadaczem samoistnym nieruchomości objętej żądaniem wniosku był Skarb Państwa przynajmniej od dnia 7 października 1974 r. Przeniesienie tego posiadania nastąpiło na (...) W. z dniem 18 maja 1992 r. Tym samym to gmina nabyła własność nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne o numerach (...) z obrębu (...) w drodze zasiedzenia z dniem 07 października 2004 r.

Sąd Rejonowy podniósł także, że wystąpienie przez (...) do (...) W. w z wnioskiem o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie prowadzi do zmiany rodzaju posiadania z samoistnego na zależne. Chęć uregulowania przez daną osobę stanu prawnego nieruchomości nie oznacza jeszcze zmiany kwalifikacji posiadania, chyba że z okoliczności wynika, iż rezygnuje ona z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999/11/198 i z dnia 18 marca 2009 r., IV CSK 407/08, LEX nr 511007).

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego (art. 336 k.c.) - władanie rzeczą „jak właściciel” jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. O posiadaniu samoistnym nie świadczy sama tylko długotrwałość posiadania, która nie jest kryterium odróżniającym posiadanie samoistne od zależnego, ale sposób wykonywania władztwa nad nieruchomością. Posiadanie według powszechnie panującego poglądu w doktrynie polskiego prawa cywilnego jest stanem faktycznym, na który składać się muszą dwa elementy – corpus i animus. Pierwszy oznacza faktyczne władztwo nad rzeczą lub przynajmniej realną możliwość wykonywania takiego władztwa. Drugi to wola posiadania. Dopiero istnienie i zakres obu tych elementów wyróżnia posiadanie spośród innych form władania rzeczą i określa jego rodzaj. Posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze jest posiadacz, który w chwili uzyskania posiadania pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje bowiem

również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości.

Początek biegu zasiedzenia na rzecz m.st. W. Sąd Rejonowy przyjął najpóźniej na dzień 07 października 1974 r., kiedy to nieruchomość przy ul. (...) w W. znajdowała się już na pewno w posiadaniu samoistnym (...) jako poprzednika prawnego gminy. W momencie objęcia nieruchomości przy ul. (...) w W. w posiadanie (...) znajdowało się w złej wierze. Wiedziało bowiem, a przynajmniej wiedzę taką przy dochowaniu należytej staranności powinno mieć, że i jemu i następnie (...) W. nie przysługiwał tytuł własności do przedmiotowej nieruchomości.

W opisaney sytuacji Sąd pierwszej instancji stwierdził, że (...) W. nabyło przez zasiedzenie z dniem 07 października 2004 r. własność działek gruntu: numer ewidencyjny (...) z obrębu numer (...) (...) o powierzchni 331 m⁽²⁾ położonej przy ul. (...) w W. oraz nr (...)z obrębu (...) (...) o powierzchni 88 m⁽²⁾ w W. przy ul. (...).

Sąd w pkt. II sentencji pozostawił wnioskodawców i uczestników przy poniesionych przez nich kosztach postępowania zgodnie z ogólną regułą z art. 520 § 1 k.p.c.

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia wnieśli uczestnicy J. L. i W. M., zaskarżając je w części tj. co do pkt. 1 i działki (...), zarzucając:

1. naruszenie art. 233 § 1 w zw z art. 227 k.p.c. w zw z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy koresponduje wzajemnie ze sobą, jest spójny i tworzy logiczną całość, pomimo, że wyjaśnienia przesłuchanych w charakterze stron H. R., J. R. i J. L. oraz przesłuchanej w charakterze świadka A. G. wykluczają się z zeznaniami przesłuchanej w charakterze świadka Z. S. odnośnie: daty postawienia przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) ogrodzenia okalającego wycinek gruntu stanowiący aktualnie działkę ew. nr. 44/4 i odnośnie braku władania do lat 90-tych przez Skarb Państwa, a następnie przez m. st. W. działką (...) oraz gdy uznane za dowód w sprawie dokumenty urzędowe poświadczają sprzeczne ze sobą fakty odnośnie podmiotów władających gruntem stanowiącym aktualnie dz. ew (...)

2. naruszenie art. 233 § 1 i § 2 i art. 328 § 2 k.p.c. w zw z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na całkowitym zaniechaniu przez Sąd wyjaśnienia rozbieżności wyłonionych ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego;

3. naruszenie art. 231 kp.c. w zw z art. 13 § 2 kp.c. poprzez wyprowadzenie z błędnie ustalonego faktu wniosku z niego niewynikającego, a mianowicie, iż skoro - w ocenie Sądu- aktualna działka (...) była objęta decyzją lokalizacji szczegółowej nr (...), to Miejskie Przedsiębiorstwo (...) stanowiące przedsiębiorstwo komunalne Skarbu Państwa objęło nad nią władztwo, pomimo, że z mapy sporządzonej w 1970 roku dla celów wywłaszczeniowych stanowiący integralną część decyzji wywłaszczeniowej z 28 stycznia 1971 r. nie wynika jakoby w istocie działka ta została zajęta pod budowę bazy konserwacji zieleni;

4. naruszenie art. 217 § 1 w zw z art. 227 k.p.c. w zw z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd rozpoznania zgłoszonych w piśmie procesowym z dnia 1 sierpnia 2012 roku przez uczestników H. i J. małżonków R. wniosków dowodowych w postaci: dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego geodety na okoliczność sporządzenia mapy sytuacyjnej odwzorowującej granice wywłaszczenia działki ZD 12387 przy uwzględnieniu aktualnej numeracji działek znajdujących się na tym obszarze oraz wskazania, od którego roku nastąpiła zmiana wyrysów terenu wywłaszczonego w mapach przyjętych do zasobów geodezyjnych pomimo, że dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie w świede zgłaszanych przez H. i J. małżonków R. zastrzeżeń odnośnie braku wprowadzania przez (...) zmian w usytuowaniu ogrodzenia aktualnie okalającego działkę o nr ew. 44/4 oraz w postaci przeprowadzenia wizji lokalnej dz. ew o nr 44/4 przy udziale biegłego z zakresu dendrologii na okoliczność ustalenia wieku drzew znajdujących się na terenie tej działki oraz określenia chwili ewentualnego ich przesadzenia na tenże teren pomimo, że dowód ten miał

istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia z punktu oceny faktycznego władztwa nieruchomości stanowiącej aktualnie dz. ew. 44/4 przez Skarb Państwa, a następnie(...)W..

W konsekwencji uczestnicy wnieśli o uchylenie w skarżonym zakresie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu oraz o zasądzenie na ich rzecz uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz uiszczonych opłat skarbowych od udzielonych na etapie międzyinstancyjnym pełnomocnictw według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 14 stycznia 2014 r. uchylił zaskarżone orzeczenie w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla m.st. Warszawy w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Sąd Najwyższy uwzględnił zażalenie (...)W. na uchylenie postanowienia, uznając, że Sąd Okręgowy może dokonać oceny merytorycznej zaskarżonego orzeczenia.

Przy rozpoznaniu sprawy merytorycznie Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego geodety na okoliczność sporządzenia mapy dla celów zasiedzenia i przebiegu granic działki oraz dowód z przesłuchania świadków P. J. i J. G. na okoliczność przebiegu granicy nieruchomości w latach 1970-1990, ogrodzenia nieruchomości oraz faktycznego władania nieruchomością. Oddalony został wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego dendrologa, jako zbędny dla rozpoznania sprawy.

Trakcie postępowania odwoławczego doszło do zmiany firmy wnioskodawcy i obecnie to Miejskie Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w W. – (...).

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego i ponownej ocenie całości zgromadzonego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym materiału dowodowego, Sąd Okręgowy stwierdził, że ustalenia Sądu I instancji są prawidłowe, a rozważania prawne trafne, tym samym apelacja uczestników nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia jedynie redakcyjnie, bowiem do chwili obecnej Sąd wskazywał jako podstawę do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości wypisy i wyrisy, które wymagały doprecyzowania wskutek uwag zgłaszanych przez uczestników co do przebiegu granic działki. Z uwagi na powołanie dowodu z opinii biegłego to mapa sporządzona przez niego powinna, zdaniem Sądu Okręgowego, stanowić podstawę do zasiedzenia, co musiało spowodować drobną zmianę postanowienia. Sąd Okręgowy zgadza się natomiast z ustaleniem Sądu Rejonowego, że (...)W. nabyło przez zasiedzenie nieruchomości w postaci działki (...) w dniu 07 października 2004 r. Zarzuty podniesione w apelacji jako bezzasadne nie zasługiwały więc na uwzględnienie. W ocenie Sądu Okręgowego nie doszło bowiem ani do naruszenia przepisów postępowania ani przepisów prawa materialnego.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c., polegający na wskazaniu, że doszło do przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, oceny dokonano wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, co polegało na całkowitym zaniechaniu przez Sąd wyjaśnienia rozbieżności wyłonionych ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Przede wszystkim zarzut sformułowany jest bardzo ogólnikowo i nie zawiera konkretnych odniesień o jaki materiał dowodowy uczestnikom chodzi. Ponadto przyjmuje się, że granice swobody sędziego przy ocenie materiału dowodowego wyznaczają trzy czynniki: logiczny (obowiązek wyciągnięcia z materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych), ustawowy (powinność rozważenia całego materiału dowodowego) oraz ideologiczny (psychologiczny), przez który rozumie się świadomość prawną sędziego, kulturę prawną oraz system reguł pozaprawnych i ocen społecznych, do których odsyłają normy prawne. Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykażą przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z powyżej wymienionych kryteriów. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd I instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. Skarżący w żaden

sposób nie wykazali, że Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując swobodnej oceny dowodów i dokonując na ich podstawie ustaleń.

Zarzut ten postawiono w apelacji dwukrotnie, przy czym za pierwszym razem dotyczy on oceny zeznań świadków odnośnie granic nieruchomości, czym dokładniej Sąd zajmie się w dalszej części uzasadnienia.

Analiza zgromadzonego w sprawie, zarówno na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego jak i apelacyjnego materiału dowodowego, pozwala na przyjęcie, że posiadaczem samoistnym działki (...) było (...) W., a nie (...) (obecnie (...)). Sąd Okręgowy zgadza się ze stwierdzeniem, że m.st. W. od momentu wydania decyzji komunalizacyjnej, tj. od dnia 18 maja 1992 r. zachowywało się jak właściciel gruntu. W odniesieniu do okresu wcześniejszego m.st. W. wywodzi skutecznie swoje prawo od poprzedników prawnych, czyli początkowo od przedsiębiorstwa państwowego, kiedy termin zasiedzenia biegł na rzecz Skarbu Państwa, następnie po reformie administracyjnej kraju – gmina oczekiwała jedynie potwierdzenia swoich praw, co stało się na mocy w/w decyzji. Niewątpliwie komunalizacja przedsiębiorstwa i przekształcenie go w dniu 27 listopada 1992 r. w spółkę komunalną potwierdziły władztwo nad całym podmiotem i pośrednio również nad nieruchomością. W realiach niniejszej sprawy to (...) W. jest bezpośrednim następcą prawnym Skarbu Państwa, co potwierdziła decyzja i prawo do dokonania zmian organizacyjnych (...).

Odnosząc się do kwestii związanych z ogrodzeniem działki, ocena materiału dowodowego, w szczególności przeprowadzonego w ramach postępowania apelacyjnego, prowadzi do przekonania, że ogrodzenie od 1974 r. tj. od momentu kiedy doszło do odbioru końcowego bazy (...), pozostawało bez zmian. Wprawdzie uczestnicy zarzucali, że od razu nie powstało całe ogrodzenie, jednak w tej materii, Sąd dał wiarę w całości zeznaniom Z. S. – pracownika (...), która kategorycznie twierdziła, że baza zieleni była od początku i w całości ogrodzona. Potwierdzili te zeznania świadkowie zeznający w postępowaniu odwoławczym - P. J. i J. G.. Co prawda świadek J. G. wskazywał, że doszło do przesunięcia ogrodzenia, jednak nie był w stanie określić kiedy miało to miejsce i nie podał też czy konkretnie na wysokości działki (...) – świadek nie był w stanie określić nawet przybliżonego czasu przebudowy, tzn. czy miało to miejsce przed jego pierwszą przeprowadzką czy też bliżej terminu drugiej wyprowadzki. W związku z powyższym twierdzenia te Sąd Okręgowy uznał za nieprzekonujące. Ponadto świadek nie pamiętał jak wyglądało w tamtym czasie ogrodzenie, o czym świadczy chociażby fakt, że nie był w stanie określić czy miało ono podmurówkę czy też nie. Natomiast z materiału dowodowego (zdjęcia, zeznania świadków P. J. i Z. S.) wynika, że ogrodzenie składało się z gotowych elementów – siatki nawleczonych na ramę, postawionych na podmurówce. Tym samym jakiegokolwiek przesunięcia granicy musiałyby się wiązać z przebudową podmurówki, co powinno zostać zauważone przez osoby stale zamieszkałe w pobliżu. Świadek G. nie wskazywał na taką przebudowę. Co więcej zeznania świadka Z. S. potwierdził powołany przez uczestników P. J., który kategorycznie zaprzeczył przebudowie ogrodzenia.

Również z opinii biegłego, sporządzonej na podstawie zdjęć lotniczych i z analizy tego fotograficznego materiału wynika jednoznacznie, że działka nr (...) o powierzchni 88 metrów nigdy nie zmianała swoich granic, nie dotyczyło jej wyłączenie, a ogrodzenie bazy istniało i nie zmieniało się przynajmniej od czasu, gdy zaczęto bazę fotografować. Jedynym dowodem, który przeczyłby temu twierdzeniu, na który powołują się uczestnicy jest długość ogrodzenia – planowana i wykonana. Jednak rozbieżność ta, w ocenie Sądu Okręgowego, znajduje uzasadnienie w błędnym wstępnym założeniu wykonania ponad 300 metrów ogrodzenia w sytuacji, gdy faktycznie wykonano jedynie 229 metrów. Na tę różnicę wskazywali inni świadkowie, którzy mówili, że na etapie grodzenia bazy uznano, że zbędne jest stawianie płotu w miejscu, gdzie blisko granicy znajduje się ściana budynku. Rzeczywiście ogrodzenie tam nie biegnie, co wyjaśnia powstałą różnicę co do długości ogrodzenia. Trudno też określić, z której innej strony miałyby dojść do ewentualnego niedogrodzenia i w tym zakresie Sąd Okręgowy dał w całości wiarę świadkowi powołanemu przez (...) Z. S., która wiedziała, że w tamtym czasie od strony działki (...) ogrodzenie nie było zmieniane. Ponadto taką wersję, że ogrodzenie było trwałe i stałe i nie zmieniało się, potwierdził także pierwszy ze świadków przesłuchiwanych w ramach postępowania apelacyjnego, o czym już wspomniano, tj. świadek P. J., który konsekwentnie kilkukrotnie powtarzał, że nie dochodziło do żadnych zmian w ogrodzeniu. Wreszcie także powołany w sprawie biegły na podstawie zdjęć lotniczych uznał, że linia ogrodzenia przebiega cały czas w tym samym miejscu, więc i granice działki nie zmieniały się. Opinię tę kategorycznie biegły podtrzymał w całości w trakcie swoich wyjaśnień na rozprawie apelacyjnej.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że dowód z opinii biegłego i dowody z przesłuchania świadków P. J. i J. G., wprawdzie zostały przeprowadzone na wniosek uczestników, zawarty w apelacji, jednak doprowadziły w ostateczności Sąd do odmiennego niż uczestnicy chcieli przekonania. Nie mają oni zatem racji, co do naruszenia przepisów art. art. 217 § 1 w zw z art. 227 k.p.c. w zw z art. 13 § 2 k.p.c.

Nie zasługiwały natomiast na uwzględnienie wnioski o przeprowadzenie wizji lokalnej działki nr (...) oraz dowód z opinii biegłego z zakresu dendrologii. W ocenie Sądu Okręgowego ponowna wizja (pierwszą prowadzono w postępowaniu przed Sądem Rejonowym) oraz wiek drzew znajdujących się na działce pozostają bez znaczenia dla oceny niniejszej sprawy. Jediną kwestią istotną byłoby ewentualnie ustalenie kto te drzewa posadził, a tego uczestnicy nie podawali. Natomiast świadek Z. S. wskazywała, że robili to pracownicy (...). Wobec braku materiału przeciwnego twierdzenie to zasługiwało na danie mu waloru wiarygodności.

Nie ma też dla rozstrzygnięcia znaczenia treść ugody zawartej w 2008 r. Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że stanowi ona uzgodnienie uczestniczki i wnioskodawcy w czasie, gdy z mocy prawa doszło już do zmiany właściciela. Ponieważ do zasiedzenia, czyli zmiany właściciela doszło w 2004 r., tym samym oświadczenia złożone w 2008 r. uznać należy za bezskuteczne.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uwzględniając częściowo wnioski dowodowe zawarte w apelacjach, po uzupełnieniu postępowania dowodowego, uznał, że nie doszło do żadnej zmiany w posiadaniu tej części nieruchomości, której dotyczy sprawa, a więc (...) W. było w samoistnym posiadaniu działki (...), co doprowadziło do zasiedzenia nieruchomości. (...) nie miało animusu władania nieruchomością dla siebie, ponadto w jego granicach znajdują się nieruchomości o różnym stanie prawnym, co powoduje, że trudno wyodrębnić zamiar posiadania na własność gruntu o powierzchni 88 m, podczas, gdy zdecydowana większość bazy pozostaje w użytkowaniu wieczystym. W konsekwencji uznać należało orzeczenie Sądu pierwszej instancji za trafne, mimo, że początkowo Sąd odwoławczy miał w tym zakresie wątpliwości, o czym świadczyło pierwotne uchylene zaskarżonego postanowienia i przekazanie do ponownego rozpoznania.

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art. 385 k.p.c., apelacje uczestników jako bezzasadne podlegały oddaleniu.

W realiach niniejszej sprawy doszło także do wyjątkowej sytuacji, kiedy nowo powstała mapa powinna stanowić podstawę zasiedzenia i ponieważ z urzędu Sąd zdecydował się potwierdzić te kwestie, tym samym Sąd Okręgowy uznał, że koszty biegłego powinny zostać przejęte na rzecz Skarbu Państwa.

O kosztach postępowania odwoławczego, a także postępowania zażaleniowego przed Sądem Najwyższym, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 k.p.c. pozostawiając uczestników przy poniesionych przez nich kosztach postępowania w sprawie.

SO Joanna Machoń SSO Anna Strączyńska SSR (del) Radosław Kopeć