

## UZASADNIENIE

We wniosku, złożonym w dniu 16 czerwca 2015 r., Z. i W. małżonkowie G. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005 r. własność działki ewidencyjnej oznaczonej nr (...) z obrębu 1-02-03 o powierzchni 242 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...), należącej do m.st. W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że opisana powyżej nieruchomości znajduje się w samoistnym posiadaniu wnioskodawców od 05 maja 1997 r., natomiast w okresie od 1969 r. znajdowała się w samoistnym posiadaniu M. K., a następnie jej syna S. K. (1) i jej córki A. B., uprzednich najemców lokalu nr (...). Wnioskodawcy podnieśli, że M. K. od 1969 roku była posiadaczem działki wokół domu a działka ta została przez nią wygrodzona i uprawiana. Po śmierci M. K., jej następcy prawni S. K. (1) i A. B. użytkowali działkę w ten sam sposób. Z tej racji, że nikt nie zgłaszał roszczeń do działki a jej stan prawny był nieuregulowany, M. K. i jej dzieci uważali się za posiadaczy samoistnych tejże nieruchomości. Wnioskodawcy wskazali, że możliwość wejścia w posiadanie przedmiotowej działki była dla nich znaczącą okolicznością przy podejmowaniu decyzji o zamianie lokalu, gdyż zyskiwali miejsce przeznaczone dla zaspokajania potrzeb ich małoletnich córek. S. K. (1) i A. B. wyrazili zgodę na przeniesienie posiadania przedmiotowej działki na rzecz wnioskodawców z uwagi na korzyści finansowe odniesione w wyniku zamiany lokali albowiem wnioskodawcy spłacili jego zadłużenie z tytułu czynszu najmu. Dodatkowo S. K. (1) otrzymał od wnioskodawców pewną kwotę pieniężną za przeniesienie posiadania działki i istniejących na niej naniesień oraz nasadzeń w postaci drzewek, narzędzi, huśtawki oraz ogrodzenia. Przeniesienie posiadania samoistnego działki na wnioskodawców, nastąpiło poprzez wydanie i wręczenie kluczy do furtki w ogrodzeniu wewnętrznym, w maju 1997 r. po zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego przez wnioskodawców w ramach zamiany lokali. Od tej chwili działka znajduje się w wyłącznym posiadaniu samoistnym wnioskodawców. Sposób użytkowania działki nie zmienił się, a nadto wnioskodawcy posadzili na niej nowe drzewa i urządzili rabatki z własnymi kompozycjami kwiatowymi. Wnioskodawcy wymienili również starą siatkę wewnętrzną na nową siatkę pokrytą gumową osłoną oraz wykonali murek betonowy pod słupki, na których została ona osadzona. Posadzony został również żywopłot. Istniejące zaś ogrodzenie murowane z przęsłami z siatki od strony ul. (...) było kilkukrotnie malowane przez wnioskodawców, z kolei mur na granicy od strony następnej posesji był przez wnioskodawców tynkowany. Na nim wnioskodawcy zamontowali metalową kratę służącą jako oparcie dla krzaku winogrona. Część działki wnioskodawcy wybetonowali z przeznaczeniem na cele rekreacyjne, a następnie zamieścili tam stół do ping ponga i inne urządzenia sportowe. O tym, iż działka objęta wnioskiem należy do m.st. W. wnioskodawcy dowiedzieli się dopiero w ostatnich latach.

Wnioskodawcy dowodzili, że działka została objęta w posiadanie samoistne już w 1969 r. Analizując obowiązujące przepisy prawa w zakresie zasiedzenia podnosili, iż bieg zasiedzenia należy liczyć od 27 maja 1990 r., przy czym okres zasiedzenia wynoszący 30 lat, ulega skróceniu do 15 lat. Z kolei przeniesienie posiadania na rzecz wnioskodawców w 1997 r. spełnia, w ocenie wnioskodawców, przesłanki wynikające z art. 17 k.c. zatem do okresu zasiedzenia należy doliczyć okres posiadania samoistnego M. K., S. K. (1) i A. B..

(wniosek – k. 1-4).

Uczestnik postępowania m.st. W. wniósł o oddalenie wniosku Z. i W. małżonków G.. Nadto uczestnik wniósł o zasądzenie solidarne na swoją rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Ustosunkowując się do żądania wskazanego we wniosku, uczestnik wskazał, że z faktu wynajmowania wnioskodawcom oraz ich poprzednikom prawnym lokalu w budynku przy ul. (...) w W. wynika zależny charakter posiadania terenu przydomowego. Uczestnik zakwestionował sam fakt wyłącznego władania nieruchomością opisaną we wniosku przez wnioskodawców. Podniósł, że prawo do korzystania z terenu otaczającego budynek, w którym wnioskodawcy zamieszkują jest prawem związanym z ich prawem do korzystania z lokalu, a z kolei to prawo wynika

ze stosunku najmu – a więc jest prawem zależnym. Prawo do korzystania z terenu wokół budynku, jako wywodzone z prawa do korzystania z lokalu, dzieli los prawa podstawowego, tj. najmu. Wskazał, iż faktu rzekomego wyłącznego władania działką przez wnioskodawców nie potwierdza wypis z ewidencji gruntów, z którego wynika, że władającym działką nr (...) jest ZGN w D. M.. Nadto, ciągłym utrzymaniem całej nieruchomości przy ul. (...) w W., w tym sprzątnięciem, odśnieżaniem, koszeniem trawników oraz pracami pielęgnacyjnymi zajmuje się Zakład (...) w D. M. m.st. W.. Uczestnik podnosił również, że złożenie przez wnioskodawców wniosku w niniejszej sprawie ma związek z wszczęciem przez uczestnika odrębnego postępowania o rozwiązanie stosunku najmu lokalu zajmowanego przez wnioskodawców, wobec tego, iż uchwałą nr 868/2009 Zarządu D. M. z dnia 7 stycznia 2009 roku nieruchomość przy ul. (...) została przeznaczona do zbycia a wszystkim najemcom zaproponowano lokale zamienne. Wnioskodawcy na taką zamianę nie wyrazili zgody.

(odpowiedź na wniosek – k. 29-31).

Do zamknięcia rozprawy, zarówno wnioskodawcy jak i uczestnik postępowania podtrzymali swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

### **Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

Nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie stanowi część zabudowanej działki gruntu ( 242 m<sup>2</sup>) o nr ewidencyjnym 64 z obrębu 1-02-03 o powierzchni 665m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>, położoną w W., w D. M., przy ul. (...).

Dla opisanej nieruchomości tut. Sąd w Wydziale VII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną nr (...). W dziale II tej księgi jako wyłączny właściciel nieruchomości gruntowej ujawnione jest m.st. W..

Zgodnie z wpisem ewidencji gruntów, jako właściciel wpisany jest m.st. W. a jako władający Zakład (...) w D. M. m.st. W. ul. (...) . .

**(dowody:** odpis zwykły księgi wieczystej o nr (...) – k. 7; wypis z rejestru gruntów działki ewidencyjnej o nr (...) o pow. 0,0665 ha – k. 8; wypis z mapy ewidencyjnej – k. 9; szkic rozliczenia nieruchomości – k. 11).

Na działce gruntu położonej w W. przy ul. (...) o pow. 665 m<sup>2</sup> posadowiony jest budynek mieszkalny, murowany, dwukondygnacyjny. W budynku tym znajdowały się lokale mieszkalne wchodzące w mieszkaniowy zasób gminy m.st. W.. Działka, na której posadowiony jest opisany budynek mieszkalny jest odgradzona od przyległych nieruchomości oraz ul. (...) betonowo-metalowym parkanem.

Na początku lat 70-tych ubiegłego wieku, usytuowany na parterze opisanego budynku lokal mieszkalny oznaczony nr (...) został przydzielony M. K. na podstawie decyzji o przydziale lokalu. Wraz z nią uprawnionymi do zajmowania lokalu był jej syn S. K. (1) oraz córka A. B.. Następnie przydział ten został stwierdzony umową najmu lokalu nr (...).

W lokalu zajmowanym przez M. K. i jej rodzinę znajdowało się wyjście bezpośrednio na teren działki przyległy budynek do ul. (...) w W.. Podobne wyjście znajdowało się w innym lokalu położonym na parterze budynku.

W latach 70-tych ubiegłego wieku wśród lokatorów budynku przy ul. (...) w W. wykształcił się zwyczaj uprawiania małych ogródków warzywnych na terenie zielonym działki. Każdy z nich użytkował ściśle określony kawałek gruntu i uprawiał na nim warzywa, kwiaty oraz owoce. Lokatorzy uznawali cały ten teren za wspólny, jednakże pożytki jakie udało się uzyskać z określonych ogródków przypadały wyłącznie temu lokatorowi, do którego należał dany ogródek. Każdy z lokatorów mógł swobodnie poruszać się po całym terenie wokół budynku mieszkalnego.

Początkowo na parterze opisanego budynku od strony ul. (...) znajdowało się kilka lokali mieszkalnych. Dopiero w na początku lat 80-tych ubiegłego wieku, lokale te scalono w jeden i oznaczono go nr 1/2/3. W lokalu tym znajdowały się trzy pokoje, kuchnia, przedpokój łazienka oraz ubikacja.

Wówczas to najemczynie lokalu nr (...) M. K. dokonała fizycznego rozdzielania gruntu otaczającego budynek w ten sposób, że zbudowała ogrodzenie w postaci słupków i opiętych nań siatki drucianej. Granica ustanowiona przez M. K. dzieliła działkę ewidencyjną oznaczoną nr (...) mniej więcej na dwie połowy – tj. część bezpośrednio przylegającą do lokalu nr (...) od strony południowego wejścia od ul. (...) oraz część znajdującą się za budynkiem od zachodniego wejścia od ul. (...). Do ogródka, którego władztwo przypadło M. K. prowadziła furtka zamykana na klucz. W ogródku tym znajdowała się szopa na narzędzia, która w późniejszym czasie została zmodernizowana przez najemczynie.

Zarówno najemczynie M. K. jak i osoby uprawnione do zajmowania lokalu nr (...) nie uznawały się za właścicieli ogrodzonej i użytkowanej przez nich części gruntu działki ewidencyjnej oznaczonej nr (...) a możliwość władania ogródkiem i korzystania z niego wywodzili z faktu przylegania tego terenu do lokalu, którego byli najemcami. W ich ocenie, grunt ten był integralnie związany z wynajmowanym przez nich lokalem – nie stanowił odrębnego przedmiotu prawa własności bądź najmu. Najemczynie nie uiszczala z tytułu posiadania tegoż gruntu żadnych podatków od nieruchomości. Nie była również ujawniona w ewidencji gruntów jako osoba nim władająca. M. K. wraz z dziećmi na użytkowanym terenie prowadziła ogródek warzywny. Nadto sadziła drzewa oraz krzewy. Na terenie tym rosły również kwiaty, stale pielęgnowane przez te osoby.

Po śmierci M. K., najemcą lokalu oznaczonego nr (...) został jej syn - S. K. (1). Prowadzony do tej pory ogród został zaniedbany aczkolwiek nadal rosły na nim kwiaty oraz drzewa owocowe. W 1996 r. z lokalu oznaczonego nr (...) wyprowadziła się A. B.. Nadal jednak odwiedzała ona brata i pobierała pożytki z ogrodu. Podobnie jak poprzednia najemczynie, tak i S. K. (1) uważał, iż teren przyległy do wynajmowanego lokalu oznaczonego nr (...) jest integralnie związany z przedmiotem najmu.

**(dowód:** zeznania świadka A. B. - k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94 min. od 00:36:29-00:56:00; częściowo przesłuchanie wnioskodawcy W. G. (k. 118v. oraz nagranie na płycie DVD – k. 119 min. 00:55:12-01:48:10; przesłuchanie informacyjne wnioskodawcy W. G. – k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94; przesłuchanie wnioskodawczynie Z. G. - k. 148-149 oraz nagranie na płycie DVD – k. 150; szkic rozliczenia nieruchomości – k. 11).

Nowy najemca doprowadził do powstania zaległości w zapłacie czynszu za wynajmowany lokal oznaczony nr (...). Między innymi z tej przyczyny powziął on starania zmierzające do zamiany tego lokalu na inny. Chęć nawiązania stosunku najmu lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) wyrazili wnioskodawcy Z. i W. małżonkowie G., zamieszkujący dotychczas w lokalu mieszkalnym, trzy pokojowym, usytuowanym na trzecim piętrze w bloku mieszkalnym. Wnioskodawcy posiadali dwójkę małych dzieci: B. G. oraz A. G.. Wnioskodawcy uważali lokal wynajmowany przez S. K. (1) za bardzo atrakcyjny pod względem wielkości i jego usytuowania. Wnioskodawcy zwrócili szczególną uwagę na to, że lokal ten miał bezpośredni dostęp do ogrodu, z którego najemcy lokalu korzystali i który był przez nich zagospodarowany.

**(dowód:** zeznania świadka A. B. - k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94 min. od 00:36:29-00:56:00; przesłuchanie wnioskodawcy W. G. (k. 118v. oraz nagranie na płycie DVD – k. 119 min. 00:55:12-01:48:10; przesłuchanie informacyjne wnioskodawcy W. G. – k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94; przesłuchanie wnioskodawczynie Z. G. - k. 148-149 oraz nagranie na płycie DVD – k. 150).

Na początku 1997 r. S. K. (1) oraz wnioskodawcy Z. i W. małżonkowie G. wystąpili do Zarządu (...) w W. o wzajemną zamianę wynajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych. Po rozpatrzeniu ich wspólnego wniosku, w dniu 03 kwietnia 1997 r. Zarząd (...) w W. podjął decyzję o skierowaniu wnioskodawców Z. i W. małżonków G. do zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W..

**(dowody:** decyzja w przedmiocie zamiany lokali z dnia 03.04.1997 r. – k. 14; zeznania świadka A. B. - k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94 min. od 00:36:29-00:56:00; przesłuchanie wnioskodawcy W. G. (k. 118v. oraz nagranie na płycie DVD – k. 119 min. 00:55:12-01:48:10; przesłuchanie informacyjne wnioskodawcy W. G. – k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94; przesłuchanie wnioskodawczynie Z. G. - k. 148-149 oraz nagranie na płycie DVD – k. 150).

Następnie, w dniu 05 maja 1997 r., pomiędzy Zarządem (...) w W. a wnioskodawcami Z. i W. małżonkami G. doszło do zawarcia umowy najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony. W tymże dniu doszło do przekazania przedmiotowego lokalu najemcom przez Zarząd (...) w W., co zostało stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym zgodnie z § 2 umowy najmu.

**(dowody):** umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 05.05.1997 r. – k. 12-13v; decyzja w przedmiocie zamiany lokali z dnia 03.04.1997 r. – k. 14; zeznania świadka A. B. - k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94 min. od 00:36:29-00:56:00; przesłuchanie wnioskodawcy W. G. (k. 118v. oraz nagranie na płycie DVD – k. 119 min. 00:55:12-01:48:10; przesłuchanie informacyjne wnioskodawcy W. G. – k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94; przesłuchanie wnioskodawczyni Z. G. - k. 148-149 oraz nagranie na płycie DVD – k. 150).

Jednocześnie wnioskodawca W. G. uiszczył na rzecz S. K. (1) uzgodnioną kwotę pieniężną, obejmującą wartość dokonanych nasadzeń (drzewek owocowych, kwiatów) na terenie gruntu użytkowanego przez niego, jego matkę i siostrę oraz wartość narzędzi pozostawionych w szopie. Kwota ta dotyczyła również pozostawionej na gruncie huśtawki i wzniesionego ogrodzenia. Cena ta była swojego rodzaju „odstępny” za wymienione rzeczy. S. K. (1) przekazał również wnioskodawcy klucze do furtki znajdującej się otaczającej grunt przyległy do lokalu oznaczonego nr (...). Ponadto w zamian za zamianę i wynajęcie lokalu S. K. (1) wnioskodawcy spłacili zadłużenie ciężące na tym lokalu na rzecz Zarządu (...) w W..

**(dowody):** zeznania świadka A. B. - k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94 min. od 00:36:29-00:56:00; przesłuchanie wnioskodawcy W. G. (k. 118v. oraz nagranie na płycie DVD – k. 119 min. 00:55:12-01:48:10; przesłuchanie informacyjne wnioskodawcy W. G. – k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94; przesłuchanie wnioskodawczyni Z. G. - k. 148-149 oraz nagranie na płycie DVD – k. 150).

Od maja 1997 r. wnioskodawcy użytkowali lokal oraz przyległy do niego i ogrodzony przez pierwotnego najemcę teren o powierzchni 242 m<sup>2</sup> stanowiący część działki ewidencyjnej oznaczonej nr (...). Sposób użytkowania tego terenu, w stosunku do użytkowania przez poprzednich najemców nie zmienił się istotnie. Wnioskodawcy posadzili na tymże gruncie nowe drzewa owocowe i urządzili rabatki z własnymi kompozycjami kwiatowymi. Wnioskodawcy wymienili starą siatkę ogrodzeniową wewnętrzną na nową, pokrytą gumową osłoną oraz wykonali murek betonowy pod słupki, na których została ona osadzona. Posadzony został również żywopłot. Istniejące ogrodzenie betonowe z przesłami z siatki od strony ul. (...) było kilkukrotnie malowane przez wnioskodawców. Ponadto wnioskodawcy otynkowali mur na granicy od strony przylegającej posesji. Na nim też wnioskodawcy zamontowali metalowy stelaż służący jako oparcie na winorośl. Część gruntu wnioskodawcy wybetonowali z przeznaczeniem na cele rekreacyjne, a następnie zamieścili tam stół do ping-ponga i inne urządzenia sportowe. Na gruncie tym wnioskodawcy wypoczywali i organizowali spotkania towarzyskie przy grillu. Kosili również rosnącą nań trawę, sprzątali, grabili liście oraz odśnieżali. Pozostali mieszkańcy budynku nie korzystali z tej części nieruchomości otaczającej budynek.

**(dowody):** zeznania świadka A. K. - k. 111v. oraz nagranie na płycie DVD – k. 111; zeznania świadka M. N. k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94 min. od 00:57:41-01:06:57; zeznania świadka S. K. (2) - k. 118 oraz nagranie na płycie DVD min. 00:07:25-00:19:30; zeznania świadka B. P. (1) - k. 118 oraz nagranie na płycie DVD min. 00:21:24-00:36:45; zeznania świadka B. W. - k. 118 oraz nagranie na płycie DVD min. 00:38:25-00:52:59; przesłuchanie wnioskodawcy W. G. (k. 118v. oraz nagranie na płycie DVD – k. 119 min. 00:55:12-01:48:10; przesłuchanie informacyjne wnioskodawcy W. G. – k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94; przesłuchanie wnioskodawczyni Z. G. - k. 148-149 oraz nagranie na płycie DVD – k. 150; fotografie – k. 15; fotografie - k. 16).

Wnioskodawcy nie zgłosili posiadania opisanego gruntu do ewidencji gruntów. Z tytułu posiadania gruntu nie uiszczali podatków od nieruchomości ani innych obciążeń publiczno-prawnych.

**(dowody):** przesłuchanie informacyjne wnioskodawcy W. G. – k. 92 oraz nagranie na płycie DVD – k. 94; przesłuchanie wnioskodawczyni Z. G. - k. 148-149 oraz nagranie na płycie DVD – k. 150, bezsporne).

M.st. W. przekazało Zakładowi (...) w D. M. m.st. W. władztwo (zarząd) nad działką ewidencyjną oznaczoną nr (...) przy ul. (...) w W., w tym nad posiadaniem przez wnioskodawców gruntem. Od daty objęcia w posiadanie przez wnioskodawców opisanego gruntu do chwili obecnej, wspomniany Zarząd każdorazowo zawiera z podmiotami trzecimi umowy o konserwację, pielęgnację i czyszczenie tegoż terenu. Faktycznie, czynności porządkowe były wykonywane jedynie wewnątrz budynku oraz na zewnątrz, na tej części działki, której wnioskodawcy nie użytkują, a więc znajdującej się od północnej części.

**(dowody):** wypis z rejestru gruntów działki ewidencyjnej o nr (...) o pow. 0,0665 ha – k. 8; wypis z mapy ewidencyjnej – k. 9; szkic rozliczenia nieruchomości – k. 11; faktury za usługi świadczone w ramach umów zawieranych przez ZGN (...) z podmiotami trzecimi wraz z opisem nieruchomości – k. 33-87, zeznania wnioskodawców ).

Wnioskodawcy w 2002 roku występowali do uczestnika z wnioskiem o wykup zajmowanego przez nich lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. jednak nie uzyskali na to zgody.

Uchwałą nr 868/2009 Zarządu D. M. z dnia 7 stycznia 2009 roku nieruchomość przy ul. (...) została przeznaczona do zbycia . W związku z tym wszystkim najemcom lokali znajdującym się w budynku zaproponowano lokale zamienne. Wnioskodawcy nie zgodzili się na proponowany lokal zamienny. Obecnie pozostaje w toku sprawa cywilna o rozwiązanie stosunku najmu .

**(dowody):** bezsporne , odpowiedź na pozew k. 30, zeznania wnioskodawców k.118, 138v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów wskazanych powyżej w jego opisie, w postaci dokumentów i kopii dokumentów, fotografii, częściowo na podstawie zeznań świadków jak również na podstawie zeznań wnioskodawców.

W ocenie Sądu dowody te, w zakresie, w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą razem zasadniczo spójny i nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Wbrew treści złożonych przez uczestnika postępowania faktur wystawionych przez podmioty trzecie zajmujące się konserwacją, oczyszczeniem i pielęgnacją zieleni na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w ramach umów zawartych z ZGN w D. M., będącym zgodnie z danymi z ewidencji gruntów władającym tym terenem, (k. 33-87) Sąd ustalił, iż ZGN faktycznie wykonuje nań wyżej opisane czynności ale wyłącznie na tej części nieruchomości, przy budynku przy ul. (...) w W., która znajduje się od drugiej strony posesji – a więc tej, jakiej wnioskodawcy nie użytkują. Z zeznań wnioskodawców a przede wszystkim świadków przesłuchanych w sprawie, zawnioskowanych przez wnioskodawców wynika, iż pracownicy ZGN w D. M. wykonują te czynności w odniesieniu do drugiej części działki, pozostającej poza obszarem wygrodzonym, natomiast wyłącznie wnioskodawcy zajmują się utrzymaniem czystości na użytkowanym przez siebie terenie. Zaznaczenia wymaga, że poza w/w fakturami i umowami uczestnik nie przedstawił w tym zakresie innych dowodów ( na przykład świadków wykonujących prace) potwierdzających rzeczywiste wykonanie tychże umów również na terenie użytkowanym przez wnioskodawców.

Podstawą dokonania ważkich i kluczowych ustaleń w sprawie były zeznania świadka A. B.. Zeznania te były logiczne, konkretne, spontaniczne i wolne od treści mogących wskazywać na to, że zostały ułożone na użytek niniejszego postępowania (np. w celu polepszenia bądź pogorszenia sytuacji procesowej wnioskodawców). A. B. nie była również zainteresowana określonym rozstrzygnięciem sprawy i w wielu kwestiach rzeczowo i obiektywnie relacjonowała oraz przedstawiała stan faktyczny sprawy. Świadek A. B. wyjaśniła okoliczności, w jakich doszło do „zaanektowania” kawałka gruntu znajdującego się obok domu przy ul. (...) w W.. W pierwszym rzędzie zwróciła uwagę, że zajęcie określonej części terenów obok domu, początkowo odbywało się przez każdego lokatora zamieszkującego ten dom. Z jej zeznań wynika, że cała nieruchomość, na której posadowiony jest dom była ogrodzona betonowo-metalowym parkanem od pozostałych nieruchomości , od samego początku jej zamieszkiwania w tym domu. Potwierdziła, iż parkan ten uwidocznił się na fotografiach na karcie 15 akt sprawy. Rozdzielenia działki, poprzez otoczenie

ogrodzeniem ogródka warzywnego zaanektowanego przez rodzinę świadka dokonała matka świadka – M. K.. Cały teren uznawany był za „wspólny”, tzn. że każdy lokator zamieszkujący w domu mógł przebywać na działce wokół domu („No bo przecież to było wszystko nasze wspólne, że tak powiem” (min. 00:43:50-00:43:45); natomiast nie mógł korzystać z ogródków warzywnych uprawianych przez innych lokatorów, co wydaje się być logiczne. Świadek A. B. zeznała również, że wnioskodawca przy dokonywaniu zamiany lokalu z bratem świadka S. K. (1), zapłacił cenę za narzędzia oraz dokonane na działce nasadzenia. Nie potwierdziła tego, że cena uiszczona była również za nieformalną sprzedaż części gruntu wokół lokalu. Potwierdziła z kolei, że jej brat nigdy nie płacił żadnych podatków za użytkowaną działkę. Istotne dla sprawy były przede wszystkim zeznania świadka A. B. w zakresie, w jakim zeznała ona, że jej brat nie uważał się za właściciela tego gruntu, natomiast uważał się za jego najemcę, bowiem teren wokół domu (lokalu) uważał za przedmiot najmu, podobnie jak wynajmowany lokal mieszkalny (min. 00:47:31-00:47:41). Podobnie uważała matka świadka - M. K., której lokal oddano na podstawie decyzji o przydziale na początku lat 70-tych. W ocenie świadka ogród był „ich” aczkolwiek nie byli jego właścicielami. Oceniając zeznania świadka A. B., stwierdzić należy, że nie potwierdziły one samoistnego posiadania działki wokół domu pierwotnych najemców lokalu, który aktualnie zajmują wnioskodawcy jakkolwiek potwierdziły fakt władania i użytkowania terenu przez M. K. a następnie jej syna S. K. (1).

Zeznania świadka A. K. i świadka M. N. okazały się przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, aczkolwiek świadkowie ci potwierdzili wyłącznie okoliczności w zasadzie niesporne w sprawie, dotyczące czynności faktycznych dokonywanych przez wnioskodawców na gruncie objętym wnioskiem w postaci sadzenia oraz pielęgnacji roślin, zagospodarowania części gruntu pod rekreację i wypoczynek (grill oraz miejsce na stół do ping ponga) oraz jego bieżącego porządkowania. Ponadto Sąd uznał za wiarygodne zeznania złożone przez świadków B. W., B. P. (2) i S. K. (2), tym niemniej, w realiach niniejszej sprawy, nie miały one istotnego znaczenia, podobnie jak zeznania świadków A. K. i M. N., dla wskazania samoistnego posiadania działki po stronie wnioskodawców. Zeznania wszystkich ww. świadków potwierdziły natomiast twierdzenia wnioskodawców, iż od chwili objęcia w posiadanie przez nich spornej części nieruchomości, sposób jej dotychczasowego użytkowania nie zmienił się znacząco.

Dokonując oceny zeznań wnioskodawców przesłuchanych w charakterze strony (w tym przesłuchania informacyjnego wnioskodawcy, potwierdzonego podczas przesłuchania w charakterze strony) Sąd miał na uwadze, iż są oni osobami bezpośrednio zainteresowanymi korzystnym dla siebie wynikiem niniejszego postępowania, w związku z tym ocena ta wymagała szczególnie ostrożnej i krytycznej analizy ich treści. Dlatego ostatecznie Sąd uznał je za wiarygodne jedynie w takim zakresie, w jakim podniesione w nich okoliczności faktyczne znalazły potwierdzenie w zgromadzonych w sprawie dokumentach i w zeznaniach świadków, albo co najmniej uzupełniały się wzajemnie między sobą i były wolne od treści, które mogłyby podlegać negatywnej ocenie z punktu widzenia wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego. Z tego względu Sąd uznał za niewiarygodne zeznania wnioskodawców w zakresie, w jakim twierdzili oni, że cena jaką uiszczył wnioskodawca na rzecz S. K. (1) była ceną nieformalnej sprzedaży ogrodu znajdującego się obok lokalu, który podlegał zamianie pomiędzy tymi osobami. Sąd przyjął, iż cena ta obejmowała wyłącznie dokonane do tego czasu nasadzenia oraz narzędzia i stanowiła swojego rodzaju „odstępne”. Przede wszystkim wynika to z zeznań świadka A. B. a nadto częściowo również z zeznań wnioskodawców. Z zeznań wnioskodawczyni płynie wniosek, że S. K. (1) pobrał cenę za narzędzia oraz nasadzenia, bowiem wyraźnie wskazała ona, że poprzedni najemcy „odstępują gospodarowanie” tymże terenem będącym przedmiotem wniosku. ( k.148v) Również początkowo, w czasie przesłuchania informacyjnego wnioskodawcy podał on, że S. K. (1) powiedział mu, iż ten teren użytkuje oraz, że jego matka ten teren użytkowała, w związku z czym zostały poczynione przez nich na gruncie pewne nakłady. S. K. (1) poprosił wnioskodawcę o zapłatę za nakłady poczynione przez niego i właśnie za te nakłady wnioskodawca zapłacił - odkupił od niego nasadzenia, drzewa, siatkę a S. K. (1) dał mu klucze. ( nagranie rozprawy na płycie DVD 00;09;06 k. 94) Wnioskodawca wyjaśniał przy tym, że nie zostały mu okazane żadne dokumenty, z których by wynikało formalne prawo własności do działki S. K. (1) natomiast S. K. (1) informował go, że teren ten jest „ich” gdyż był cały czas przez nich użytkowany. Dopiero w czasie ponownego przesłuchania w charakterze strony wnioskodawca zeznał, że cena uiszczona przez niego S. K. (1) obejmowała również grunt użytkowany przez S. K. (1) a nie same nasadzenia. ( przesłuchanie, płyta DVD k.119) W ocenie Sądu, jako bardziej wiarygodne należy ocenić pierwsze przesłuchanie

wnioskodawcy , gdyż jego odpowiedzi na pytania Sądu były spontaniczne i nie miał on możliwości przygotowania na nie odpowiedzi w taki sposób, aby poprawić swą sytuację procesową.

Należy również pamiętać, iż wnioskodawcy oraz S. K. (1) dokonywali zamiany lokali o takiej samej ilości pokoi, z tą różnicą, iż lokal przy ul. (...) w W. mieścił się na parterze budynku, z którego drzwi wychodziły na przyległy do budynku ogród (grunt), na czym szczególnie zależało wnioskodawcom z racji posiadanych przez nich małych dzieci. Ta okoliczność była główną przyczyną zamiany wynajmowanych lokali, a nie zaś to, że wnioskodawca „nabył” ogród a następnie chciał wynająć lokal znajdujący się w budynku przy ul. (...) w W..

Za niewiarygodne Sąd uznał zeznania wnioskodawców, jakoby aż do czasu sporządzenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nie mieli oni wiedzy na temat tego, kto jest właścicielem działki, na której posadowiony jest dom i wynajęty w nim przez wnioskodawców lokal mieszkalny. Ich zeznania w tym zakresie były pełne sprzeczności oraz nieścisłości a wręcz chaosu . Początkowo, w czasie przesłuchania informacyjnego W. G. podawał, że przed podjęciem decyzji o zamianie sprawdzał w różnych miejscach czy nie ma roszczeń innych osób, przy czym z kontekstu wypowiedzi wynikało jednoznacznie, że chodzi o grunt tzw. ogródka, znajdującego się przy budynku ( nagranie rozprawy na płycie DVD 00:13;15 k. 94) a nie wyłącznie o budynek , jak to wnioskodawca podawał w czasie przesłuchania w charakterze strony (k. 119) Zważywszy na fakt, iż S. K. (1) nie przedstawił wnioskodawcy żadnych dokumentów potwierdzających jego prawo własności do tego terenu a strony nie zawarły żadnej pisemnej umowy dotyczącej nabycia tej działki gruntu, w ocenie Sądu, uznać należy, że W. G. w dacie dokonywania zamiany lokali miał świadomość, iż S. K. (1) a wcześniej jego matka byli wyłącznie użytkownikami przedmiotowej nieruchomości, korzystającymi z niej i pobierającymi pożytki w postaci płodów warzywnych i owocowych a nie właścicielami gruntu.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że wnioskodawcy nigdy oni nie uiszczali podatków od posiadanej nieruchomości. Nie dokonali oni również zgłoszenia władania tą częścią nieruchomości do ewidencji gruntów. Wnioskodawcy podczas ich przesłuchania, na pytania pełnomocnika uczestnika oraz Sądu odnośnie przyczyny zaniechania tego obowiązku nie znaleźli żadnej przekonującej i racjonalnej odpowiedzi. Ponadto zeznania wnioskodawców potwierdziły, że od maja 1997 r. użytkują oni teren objęty wnioskiem o zasiedzenie stale i nieprzerwanie. Co do tej okoliczności nie było żadnych rozbieżności w materiale dowodowym . Sadzą na tym terenie kwiaty, krzewy, drzewa, koszą trawę, nadto modernizują oni tę część działki poprzez montaż i konserwację ogrodzeń, montaż stelaża pod winorośl, wykonanie betonowej wylewki pod stół do ping-ponga. Miejsce to wykorzystywane jest na cele wypoczynkowe i spotkania towarzyskie (np. grill). W tym zakresie zeznania te znalazły odzwierciedlenie w zeznaniach wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków, w tym świadka S. K. (2), który opisał ten stan, jako opiekę nad ogrodem wokół domu, dbanie o wygląd otoczenia, zbiór owoców oraz poczynienie pewnych inwestycji. ( nagranie na płycie DVD k. 119)

Bacząc zwłaszcza na zeznania wnioskodawcy (min. od 01:11:54 do 01:12:25) Sąd doszedł do przekonania, iż zasadniczą pobudką do wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia w niniejszej sprawie, nie jest chęć uregulowania stanu prawnego działki użytkowanej przez wnioskodawców, odnośnie której wnioskodawcy od czasu zamieszkania w lokalu czuli się właścicielami lecz działania podjęte przez m.st. W. wobec wnioskodawców, związane z planowanym przekwaterowaniem wnioskodawców z lokalu położonego w domu przy ul. (...) w W. do innego (zamiennego). Wniosek ten jest niejako reakcją na zamierzone działania m.st. W.. Nie może budzić wątpliwości, że wnioskodawcy są emocjonalnie związani z tym miejscem, zaś ich rozgoryczenie jest tym większe, iż poczynili tam wiele nakładów. W ocenie Sądu , wniosek niniejszy jest w istocie działaniem zmierzającym do utrzymania najmu tego lokalu.

### ***Sąd Rejonowy zważył, co następuje:***

Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności przedmiotowej nieruchomości, jako niezasadny, podlegał oddaleniu.

Na gruncie niniejszej sprawy Sąd stwierdził, że nie zachodziły przesłanki stwierdzenia nabycia nieruchomości w zakresie podmiotowym wskazanym we wniosku Z. i W. małżonków G..

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 Kodeksu cywilnego (dalej jako: „k.c.”) posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeśli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze. Natomiast w myśl § 2 tego artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Stosownie do treści art. 176 k.c., jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego 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.

Zastrzec w tym miejscu należy, iż niemożliwe było przy tym zasiedzenie nieruchomości należącej do Skarbu Państwa przed dniem 1 października 1990 r. z uwagi na brzmienie ówczesnie obowiązującego art. 177 k.c., który wyłączał możliwość nabycia własności nieruchomości państwowej w drodze zasiedzenia. Jednocześnie, zgodnie z przepisem art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), która uchyliła wyżej powołany art. 177 k.c. jeżeli przed dniem wejścia w życie tej ustawy 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 jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

Zatem nabyć własność nieruchomości w drodze zasiedzenia można zarówno w dobrej, jak i złej wierze, różnica występuje tylko co do czasu wymaganego przez ustawę okresu nieprzerwanego posiadania samoistnego nieruchomości.

Nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest odstępstwem od konstytucyjnej zasady nienaruszalności własności, odstępstwa zaś od tej zasady może wprowadzać tylko ustawa i tylko w zakresie, w jakim to nie narusza istoty prawa własności (por. art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 02 kwietnia 1997 r.; oraz m.in. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 lutego 2001 r., K 27/00, (...) Zb. Urz. 2001, nr 2, poz. 29). Wszelkie przesłanki zasiedzenia należy więc interpretować restrykcyjnie. Instytucja zasiedzenia ma za zadanie usankcjonować istniejący od dłuższego czasu stan faktyczny, inny niż to wynikający ze stanu prawnego – stanowiąc wyraz tego, że stałe niewykonywanie prawa przez uprawnionego jest stanem niekorzystnym dla niego.

W niniejszej sprawie wnioskodawcy jako przedmiot zasiedzenia wskazali niezabudowaną część działki ewidencyjnej oznaczonej nr (...) z obrębu 1-02-03 o powierzchni 242 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Z dołączonych do akt sprawy dokumentów wynika niezbicie, że nieruchomość położona w W. przy ul. (...) jest własnością uczestnika postępowania – m.st. W. (k. 7). Na nieruchomości tej posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym wyodrębniono lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy najmu zawartej z wnioskodawcami w 1997 r.

Przechodząc do zasadniczych motywów rozstrzygnięcia, wypada najpierw wspomnieć, że przesłankami nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie są: posiadanie samoistne (art. 336 k.c.) przez czas określony w ustawie, którego długość zależy od dobrej bądź złej wiary posiadacza oraz brak ustawowego zakazu zasiedzenia.

Artykuł 336 k.c. wyróżnia dwa rodzaje posiadania: posiadanie samoistne i posiadanie zależne. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności, na przykład użytkownika (art. 252 k.c.), zastawu (art. 306 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.). Nie rości więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. W orzecznictwie wskazuje się, że tymi innymi prawami, oprócz już wyżej wymienionych, może być też użyczenie (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1968 r., II CR 412/68, Lex nr 6418). **Podkreślenia wymaga, szczególnie na gruncie stanu faktycznego niniejszej**



***sprawy, że wszystkie te rodzaje posiadania charakteryzują się wykonywaniem faktycznych czynności na gruncie (nieruchomości), a nawet pobieraniem pożytków.***

Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą (corpus). Bez wątplenia chodzi tu o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą. Drugim współwystępującym, niezbędnym elementem cywilistycznej konstrukcji posiadania, jest psychiczny czynnik zamiaru władania rzeczą. Posiadacz samoistny włada rzeczą jak właściciel (cum animo rem sibi habendi), podczas gdy posiadacz zależny włada rzeczą w zakresie prawa innego niż własność. ***Czynnik woli (animus) stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego*** (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 r., sygn. I CSK 54/08 LEX nr 457865).

Ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika, czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje swą treścią odpowiadałyby dyspozycjom właściciela (por. m.in.: uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., sygn. III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1996 r., sygn. III CKU 8/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 38 oraz uchwała Pełnego Składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r., sygn. III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43).

Samoistne posiadanie zakłada świadomość posiadania, będącą wyobrażeniem posiadacza o przysługującym mu prawie własności. Objęcie rzeczy w posiadanie samoistne oznacza uznanie się z przyczyn usprawiedliwionych za właściciela, albo choćby chęć władania rzeczą dla siebie jak właściciel, wiedząc, że nie jest się właścicielem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2007 r., sygn. I CSK 300/07, OSNC - Zbiór Dodatkowy (...)).

W świetle powyższych rozważań i w oparciu o wyniki postępowania dowodowego przeprowadzonego w niniejszej sprawie, w ocenie Sądu, nie ulega wątpliwości, iż wnioskodawcy nie posiadali niezabudowanej części nieruchomości przy ul. (...) w W. w sposób wymagany do stwierdzenia zasiedzenia a zatem jako posiadacze samoistni.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że wnioskodawcy objęli w posiadanie także nieruchomość wskutek zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) w dniu 5 maja 1997 roku, z Zarządem (...) z siedzibą w W.. Niewątpliwie decyzja wnioskodawców o zamianie uprzednio zajmowanego lokalu mieszkalnego na tenże lokal była podyktowana faktem, iż lokal ten miał bezpośredni dostęp do ogródka, zagospodarowanego przez poprzednich najemców tj. S. K. (1) i jego poprzedników prawnych, nie mniej jednak zgoda na zamianę lokali, a tym samym na umożliwienie wnioskodawcom korzystania z przydomowego ogródka została podjęta przez jednostkę reprezentującą właściciela tego terenu.

Z ustaleń Sądu wynika, że poprzedni najemca lokalu S. K. (1) jak również jego siostra A. B. a także matka M. K. wcale nie uważali tej części gruntu, jako przedmiotu odrębnej własności, bądź innej umowy najmu czy jakiegokolwiek innego stosunku prawnego. Uznawali bowiem, iż grunt ten jest ściśle związany z przedmiotem najmu, czyli lokalem oznaczonym nr (...) a możliwość korzystania z niego wynikała z zamieszkiwania przez nich na parterze i posiadania osobnego wejścia na ogródek. Lokal mieszkalny jak i przyległy do niego grunt były traktowane przez nich jako pewna całość gospodarcza. Osoby te miały świadomość, że teren ten został pierwotnie oddany M. K. do użytku w ramach decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego. Osoby te nigdy nie uważały się za właścicieli tego terenu, choć użytkowały go na własne potrzeby i pobierały z niego pożytki (założyły ogródek warzywny, pielęgnowały zieleń i wypoczywały nań). Nigdy nie uiszczały podatku od nieruchomości ani nie były wpisane do ewidencji gruntów jako władające. Zatem osoby te uważały się za posiadaczy zależnych tego gruntu. Cała nieruchomość, na której posadowiony jest budynek mieszkalny (w tym lokal będący przedmiotem umowy najmu) od samego początku użytkowania była ogrodzona, co świadczyło o integralności gruntu oraz posadowionego nań budynku mieszkalnego. Ogrodzenie to (zewnątrzne) nie zostało wykonane przez M. K. . Natomiast ogrodzenie wewnętrzne wraz z furtką, które wykonała M. K. oraz wydzielenie sobie części działki wokół budynku jednak w granicach zewnętrznego ogrodzenia nieruchomości miało na celu zaznaczenie powierzchni wyłącznego władania najemczyni i jej rodziny jedynie w stosunku do pozostałych najemców innych lokali znajdujących się w budynku a nie w celu zmanifestowania wobec właściciela ( tj. m.st. W.) zmiany charakteru swojego posiadania z zależnego na samoistne. Sytuacje takie są typowe w przypadkach, gdy

nieruchomość jest przedmiotem współwłasności a każdy ze współwłaścicieli posiada wydzielony kawałek gruntu, na którym samodzielnie gospodaruje. Jednak z samego faktu zagrodzenia części terenu, a także korzystania z niego, w realiach niniejszej sprawy, kiedy mamy do czynienia z nieruchomością już ogrodzoną ( a nie np. nieużytkiem na którym nagle ktoś zaczyna prowadzić uprawy ) nie można wywieść samoistnego posiadania M. K. i jej następców prawnych.

Należy pamiętać, że w polskim prawie cywilnym obowiązuje zasada *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, oznaczająca, że nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada. Stwierdzić zatem należało, iż S. K. (1) nie mógł, jak chcieliby tego wnioskodawcy, przenieść na nich posiadania samoistnego części gruntu objętego ich wnioskiem, skoro S. K. (1) jak również jego siostra oraz matka objęły rzecz w posiadanie zależne, i władali nią faktycznie jak najemcy bądź w zakresie zbliżonym do użytkowania (art. 336 k.c.) przez cały okres posiadania.

Odnosząc się do forsowanej przez wnioskodawców okoliczności zawarcia nieformalnej „umowy sprzedaży” części gruntu przez S. K. (1), Sąd stoi na stanowisku, że cena uiszczona przez wnioskodawcę stanowiła formę „odstępnego”, a więc ceny za dokonane dotychczas na tym gruncie nasadzenia oraz narzędzia i poczynione inwestycje. Nie miała zaś żadnego związku ze sprzedażą gruntu którego S. K. (1) nie mógł sprzedać, nie będąc jego właścicielem . S. K. (1) nie był również dysponentem terenu, skoro jego użytkowanie było integralnie związane z zamieszkiwaniem w lokalu komunalnym. Przekazanie wnioskodawcy przez S. K. (1) klucza do furtki nie miało żadnego znaczenia dla uzyskania przez wnioskodawców możliwości korzystania z terenu przydomowego ogródka albowiem uzyskując prawo najmu lokalu mieszkalnego od m.st. W. tym samym uzyskali możliwość swobodnego dostępu do tej działki ( bezpośrednio do lokalu) i korzystania z niej według swoich potrzeb, mając daleko idącą swobodę w tym zakresie .

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, podnieść należy, że okresu poprzedzającego faktyczne objęcie w posiadanie nieruchomości przez wnioskodawców ( tj. okresu posiadania przez S. K. (1) i jego rodziny) nie można brać pod uwagę przy analizowaniu spełnienia przesłanek do zasiedzenia.

Zaznaczenia wymaga, że posiadanie zależne może ulec przekształceniu w posiadanie samoistne, co wymaga jednak odpowiedniego uzewnętrznienia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 r., sygn. II CSK 70/09, LEX nr 530699).

W orzecznictwie słusznie podkreśla się, że rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. Realizacja funkcji zasiedzenia nie może uzasadniać „zaskakiwania” podmiotów przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia. W wypadku, gdy według osoby władającej gruntem jest ona posiadaczem w zakresie zbliżonym do użytkowania („bezterminowe prawo użyczenia”) i korzysta z gruntu w sposób odpowiadający temu prawu, właściciel nieruchomości nie musi podejmować żadnych działań zmierzających do zachowania swego prawa. Upływ terminu zasiedzenia nie może bowiem spowodować utraty przysługującego mu prawa własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 r., sygn. I CSK 54/08 LEX nr 457865).

Zmiana charakteru posiadania **musi być zmanifestowana w sposób nie budzący wątpliwości zarówno wobec otoczenia jak i, czy też przede wszystkim, w stosunku do właściciela**. Powszechnie przyjmuje się, że zmiana charakteru władania rzeczą z posiadania zależnego na posiadanie samoistne wymaga zmiany nie tylko w sferze psychiki posiadacza, ale objawienia tej zmiany na zewnątrz. **Właściciel, który wie, że wydał nieruchomość w posiadanie po tytulem niestanowiącym zagrożenia utratą prawa, musi wiedzieć, że z oznaczoną chwilą, na skutek jawnych zachowań posiadacza, jego prawo staje się zagrożone** (por.: postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 1959 r. I CR 167/59, OSNCK 1961/1/8, z dnia 12 marca 1971 r. III CRN 516/70, OSP 1971/11/207, z dnia 7 października 1997 r. I CKN 224/97, z dnia 13 marca 1998 r. I CKN 538/97, z dnia 17 grudnia 1999 r. III CKN 9/99; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 r. I CSK 54/08 niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2015 r., sygn. IV CSK 360/14, LEX nr 1713028). Skoro oba rodzaje posiadania ( zarówno samoistnego jak i zależnego w zakresie przykładowo użytkowania nieruchomości )

są wykonywane w zasadzie tak samo w zakresie corpus, objawienie tej zmiany musi odbyć się przede wszystkim w zakresie nastawienia do wykonywanego władztwa i musi być ujawnione wobec właściciela. Właściciel musi mieć możliwość zorientowania się, że posiadacz wyraża wolę posiadania samoistnego, jak właściciel, a nie tylko korzystania z nieruchomości.

Wreszcie wskazać należy, że w razie zmiany posiadania zależnego na samoistne, ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania przewidzianego w art. 339 k.c. Również samo istnienie posiadania samoistnego powinno być na zasadach ogólnych (art. 6 k.c.) wykazane przez wnioskodawcę, z tym tylko, że wówczas korzysta on z domniemania prawnego przewidzianego w powyższym przepisie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r. sygn. III 230/08, niepubl.).

W ocenie Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy za niezbędne uznać należało wykazanie przez wnioskodawców odpowiedniego „zamanifestowania” wobec organów właścicielskiego charakteru władania określoną częścią gruntu przy ul. (...) w W. - tak, aby można było przyjąć, że wnioskodawcy traktowali grunt jak własny, a zatem uznać ich za samoistnych posiadaczy nieruchomości objętej wnioskiem. Biorąc pod uwagę to, że wszelkie przesłanki zasiedzenia należy więc interpretować restrykcyjnie, Sąd uznał, że wnioskodawcy nie zdołali wykazać w sposób dostateczny wspomnianego powyżej „manifestowania” właścicielskiego charakteru władania nieruchomością opisaną we wniosku.

Wprawdzie od samego początku objęcia w posiadanie tegoż gruntu (tj. od maja 1997 r.) wnioskodawcy użytkują go w ten sposób, iż uprawiają kwiaty, krzewy, drzewa, koszą trawę, nadto modernizują grunt poprzez montaż i konserwację ogrodzeń, montaż stelaża pod winorośl, wykonanie betonowej wylewki pod stół do ping ponga, a nadto wykorzystują ten grunt na cele wypoczynkowe i spotkania towarzyskie (np. grill), jednakże wszelkie wymienione powyżej czynności faktyczne w okolicznościach tejże sprawy, gdy mamy do czynienia z ogrodzoną od wielu lat trwałym betonowym ogrodzeniem działką, na której posadowiony jest budynek zajmowany przez lokatorów komunalnych, nie przesądzają wcale o samoistności władania tą nieruchomością.

Należy zwrócić uwagę na bezsporny fakt, iż wnioskodawcy po objęciu w posiadanie gruntu objętego wnioskiem, nigdy nie zgłosili swojego władztwa (posiadania samoistnego) nad tą częścią gruntu do ewidencji gruntów, nie uiszczali również podatków od nieruchomości.

Zaznaczenia wymaga, że posiadacz samoistny ( w przeciwieństwie do posiadacza zależnego ) zobowiązany jest do uiszczenia podatków od nieruchomości. (art. 3 ust. 1 ppkt 4b) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych) a fakt ponoszenia obciążeń podatkowych stanowi istotny przejaw woli posiadania nieruchomości „ jak właściciel”. ( por. uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 7 października 2015 roku I SA/Po 172/15, LEX 1932545 i przytoczona tam argumentacja )

Tymczasem żaden z wnioskodawców nie poczuwał się do tego obowiązku, jednocześnie na gruncie niniejszej sprawy nie wykazał żadnej przekonującej i racjonalnej przyczyny tego zaniechania. Nie ulega wątpliwości, że wnioskodawcy jako osoby dorosłe, dbające właściwie o własne interesy i posiadające doświadczenie życiowe, w tym zawodowe (wnioskodawca zajmuje się administrowaniem nieruchomościami na terenie m.st. W.) winni wiedzieć o spoczywającym na nich obowiązku podatkowym. Skoro zatem wnioskodawcy nie zgłaszali swojego władztwa do ewidencji gruntów ani nie uiszczali żadnego podatku z tytułu użytkowania części gruntu przy ul. (...) w W., wpływa to negatywnie na ocenę ich rzekomego przeświadczenia o przysługującym im prawie własności tego gruntu. Takie zachowania wnioskodawców mogą świadczyć jedynie o braku chęci zamanifestowania wobec otoczenia i m.st. W. właścielskiego nastawienia do użytkowanego przez nich gruntu, a wręcz próbowali ten fakt ukryć. W oczywisty sposób świadczy to o zależnym charakterze wykonywanego posiadania.

Dokonywane przez wnioskodawców czynności faktyczne nie odróżniały się niczym istotnym od tych, które wykonywali S. K. (1) wraz siostrą A. B. i matką M. K.. Do chwili zawarcia umowy najmu oraz zamiany lokali w dniu 05 maja 1997 r. ww. osoby także prowadziły ogródek warzywny, sadziły drzewa, pielęgnowały zielen, sprzątały teren i wykorzystywały go dla celów wypoczynkowych. Nie zgłaszały one również swojego władztwa (posiadania samoistnego) nad gruntem do ewidencji gruntów ani do organów podatkowych celem określenia stawki podatku od nieruchomości. Granice

gruntu wyznaczone betonowo-metalowym parkanem nie uległy zmianie od lat 70-tych. **W sprawie niewątpliwym jest to, że na zewnątrz, w tym przede wszystkim dla samego właściciela nieruchomości zmiana charakteru posiadania nie była w ogóle dostrzegalna.** Nie może budzić żadnych wątpliwości, że właściciel nieruchomości nie miał wiedzy, że w chwili zawarcia umowy i zamiany lokalu w dniu 05 maja 1997 r., na skutek działań podejmowanych przez nowych posiadaczy tejże nieruchomości, jego prawo własności zostało zagrożone. Zarówno użytkownik, najemca jak i posiadacz samoistny mógł korzystać z gruntu wokół budynku mieszkalnego, mógł pielęgnować tam zieleń i prowadzić uprawy roślin. Nic zatem dziwnego, że większość z przesłuchanych w sprawie świadków, odwiedzających wnioskodawców i bywających w „ogródku” zeznała, że wnioskodawcy zachowywali się jak właściciele tego gruntu i że grunt ten „należy do nich”. Jakakolwiek zmiana władztwa dotychczasowych najemców lokalu nr (...) nad gruntem na posiadanie samoistne musiałaby zostać objawiona wobec właściciela tego gruntu. Tego rodzaju działań wnioskodawcy jednak nie podjęli. Należy mieć na uwadze bezsporny fakt, że właściciel nieruchomości po zawarciu umowy najmu lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. pozostawał w przeświadczeniu, że w dalszym ciągu władztwo nad tą nieruchomością sprawuje Zakład (...) w D. M. m.st. W., czego wyraźnym dowodem są złożone do akt sprawy faktury za wykonanie umów przez podmioty, odnoszące się do konserwacji, pielęgnacji i czyszczenia tegoż terenu. Manifestacja swego władztwa przez wnioskodawców musiała być bardzo dobitna i nie budząca wątpliwości. Tymczasem, rzekoma zmiana charakteru posiadania na posiadanie samoistne nie została zmanifestowana przez wnioskodawców we wskazany powyżej sposób.

Dokonując analizy stanu faktycznego sprawy należy także odnieść się do treści uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., sygn. akt V CSK 183/09, gdzie słusznie stwierdzono, iż istotną przesłanką przy ocenie charakteru posiadania było w rozpoznawanej sprawie stwierdzenie, że wnioskodawca zawsze korzystał w podobny sposób z całej działki: przyłączonej i tej, której był użytkownikiem wieczystym. Takie stwierdzenie oznacza, że władanie przyłączoną działką było posiadaniem samoistnym w zakresie prawa użytkowania wieczystego, nie miało jednak cech posiadania właścicielskiego.

Zdaniem Sądu stanowisko to należy podzielić także z realiami niniejszej sprawy. Wnioskodawcy nie wykazali, aby władanie częścią gruntu należącego do uczestnika postępowania miało zasadniczo odmienny charakter od władania lokalem oznaczonym nr (...). Bezpodstawne jest zatem przyjęcie, iż w stosunku do ww. lokalu poprzedni najemcy jak i sami wnioskodawcy wykonywali posiadanie w ramach najmu, a co do spornej nieruchomości – posiadanie jak właściciel. Przeczy takiej tezie materiał dowodowy sprawy, z którego wynika, że zarówno lokal mieszkalny jaki przyległy do niego grunt zawsze były traktowane jako pewna całość gospodarcza, a korzystanie z ogródka było związane z faktem wynajmowania lokalu nr (...). Wynika z tego ustalenia niewątpliwie, że w stosunku do zajętej części gruntu wnioskodawcy byli posiadaczami zależnymi a podnoszone przez wnioskodawców okoliczności, iż traktowali prawo to oddzielnie są jedynie wersja przyjętą na potrzeby tego postępowania.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone w niniejszym uzasadnieniu okoliczności faktyczne i rozważania prawne, uznając, iż wnioskodawcy nie spełnili przesłanek do zasiedzenia, Sąd orzekł jak w punkcie I. sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania, w punkcie II. sentencji postanowienia Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości.

W niniejszej sprawie uczestnik postępowania m. st. W. zajął merytoryczne stanowisko w sprawie, żądając oddalenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, zatem jego interesy i interesy wnioskodawców były ze sobą sprzeczne, co uzasadniało zastosowanie powołanego przepisu jako podstawy orzeczenia o kosztach.

Z tej racji Sąd zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestnika m. st. W. kwotę 3.600,00 zł tytułem zwrotów kosztów postępowania w sprawie, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika uczestnika będącego adwokatem w kwocie 3.600,00 zł, którego wysokość Sąd ustalił na podstawie § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 j. t.), mającego

zastosowanie w świetle § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

Zważywszy na powyższe, orzeczono jak na wstępie.