

Sygn. akt IV Ca 1307/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 stycznia 2014r.

Sąd Okręgowy Warszawa P. w W. IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Wróblewska - Pokora

Sędziowie SO Beata Janiszewska (spr.)

SO Bożena Murawska-Kołota

Protokolant sekretarz sądowy Kinga Zielińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 stycznia 2014r. w W.

sprawy z wniosku Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w(...) (...) S.A. w W.

z udziałem B. W., M. T. (1), K. S., A.

W. i Skarbu Państwa – Prezydenta m.(...) W.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w W.

z dnia 23 listopada 2010 r., sygn.. akt I Ns 1301/09

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie i stwierdzić, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 30 maja 1985 roku własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z

obręb (...) o powierzchni 1665 m<sup>(( 2))</sup> przedstawioną na wyrysie z mapy ewidencyjnej Prezydenta m.(...) W. za numerem (...);

2. ustalić, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

**Sygn. akt IV Ca 1307/13**

## UZASADNIENIE

Apelacja wnioskodawczyni okazała się zasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji (oprócz szerzej omówionego w dalszych wywodach uzasadnienia ustalenia podjęcia przez B. T. próby odzyskania nieruchomości, k. 201) oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę dowodów, w związku z czym nie zachodzi potrzeba powtórzenia poczynionych już ustaleń (postanowienie SN z 26.04.2007 r., II CSK 18/07, Lex 966804).

Zasadne okazały się zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego oraz te z zarzutów naruszenia prawa procesowego (1 i 2, k. 209 v.), które dotyczyły oceny przez Sąd materiału sprawy, ukierunkowanej na poczynienie ustaleń w przedmiocie spełnienia przesłanek zasiedzenia. W pierwszym rzędzie podkreślić należy, że - na co w uzasadnieniu postanowienia zwrócił uwagę Sąd Najwyższy (k. 307-307v.) - nie zachodziły podstawy do uznania, iż władanie nieruchomością uzyskane w ramach władztwa publicznego nie stanowi posiadania w rozumieniu przepisów prawa cywilnego (art. 336 k.c.). Sąd Okręgowy nie podziela w tej kwestii przywoływanych przez uczestników odmiennych, dawniejszych, a obecnie zarzuconych poglądów (k. 224). W całości natomiast podziela stanowisko wyrażone w niniejszej sprawie przez Sąd Najwyższy, że o posiadaniu i jego postaci decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą, a nie okoliczności uzyskania tego władania.

Wnioskodawczyni (poprzednio działająca w formie przedsiębiorstwa państwowego) władała nieruchomością będącą przedmiotem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Sąd był zatem związany domniemaniem prawnym (art. 234 k.p.c.) samoistnego posiadania nieruchomości (art. 339 k.c.). Uczestnicy oponujący przeciwko uwzględnieniu wniosku nie przedstawili dowodów, które przeczyłyby następnikowi presumpcji prawnej. Tymczasem to ich obarczał ciężar dowodu przeciwności, że władanie nie miało charakteru posiadania samoistnego. Jednocześnie, niezależnie od wskazanego wyżej związania domniemaniem, należy zauważyć, że ustalenia faktyczne sprawy jednoznacznie potwierdzają trafność wniosku domniemania wynikającego z art. 339 k.c. Nieruchomość została ogrodzona i zagospodarowana na potrzeby stacji uzdatniania wody w F.. Wnioskodawczyni samodzielnie utrzymywała, modernizowała i remontowała znajdujące się na niej budynki i urządzenia (k. 202), a nieruchomość była zabezpieczona z uwagi na charakter prowadzonej na niej działalności i potrzebę kontroli wody dostarczanej ludności. Dostęp do nieruchomości był ograniczony do powołanych do tego osób. Stan taki utrzymywał się od czasu oddania stacji do wykorzystania, co nastąpiło protokołem z dnia 29 maja 1965 roku. Niewątpliwie zatem (co znalazło także odzwierciedlenie w motywach postanowienia Sądu Najwyższego, k. 307), wnioskodawczynię należy uznać za posiadacza samoistnego nieruchomości.

Wbrew ocenie prawnej zaprezentowanej przez Sąd I instancji, o braku po stronie wnioskodawczyni przymiotu samoistnego posiadacza nie świadczyła ani świadomość nieprzysługiwania jej prawa własności (wpływająca na ustalenie złej wiary wnioskodawczyni), ani zwrócenie się w 1978 r. do ówczesnego właściciela nieruchomości, B. T. (poprzednika prawnego wspomnianych wyżej uczestników) z ofertą odkupienia gruntu (k. 100) lub przeprowadzenia rokowań (k. 101), jak również podjęcie działań mających na celu wywłaszczenie nieruchomości (k. 101). Sąd Okręgowy podziela utrwalone w orzecznictwie zapatrywanie, że takie zachowanie posiadacza nie świadczy o utracie przez niego statusu posiadacza samoistnego (postanowienie SN z 28.04.1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198). Nie wykazano także, by z innych przyczyn należało przyjąć, że posiadacz zrezygnował „z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą”, skoro z ustaleń faktycznych sprawy wynika, że wnioskodawczyni nieprzerwanie korzystała z gruntu zabudowanego, ogrodzonego i strzeżonego.

Stosownie natomiast do stanowiska Sądu Najwyższego badaniu podlegało to, czy z uwagi na szczególne uwarunkowania sprawy można uznać, że nie rozpoczął się albo uległ zawieszeniu bieg terminu zasiedzenia nieruchomości. Ciężar udowodnienia faktów, które uzasadniałyby przyjęcie, że doszło do wskazanego wyżej zawieszenia (art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c.), spoczywał na uczestnikach oponujących przeciwko wnioskowi. To oni bowiem wywodzili z tych faktów skutki prawne (art. 6 k.c.). W ocenie Sądu Okręgowego nie przedstawiono żadnych dowodów, które pozwalałyby poczynić ustalenia uzasadniające stwierdzenie, że właściciel nieruchomości nie miał możliwości sądowego dochodzenia ochrony swego prawa, a ponadto – iż było to wynikiem trwania stanu obiektywnego, o powszechnym zasięgu.

Następcy prawni właściciela zeznali jedynie ogólnikowo o zgłaszanych przez B. T. żądaniach zwrotu działki (k. 186) oraz o tym, że prowadził on „rozmowy w tej sprawie, ale to był okres, w którym nie było klimatu, żebyśmy wygrali z przedsiębiorstwem państwowym” (zeznania M. T., k. 187). W sprawie nie przedłożono żadnych dokumentów świadczących o podejmowaniu przez właściciela starań o odzyskanie nieruchomości, pomimo twierdzeń uczestników, że takie dokumenty (a ściślej „pisma kierowane do wodociągów”, k. 187) istnieją. W ocenie prawnej należało

zatem poprzestać na wnioskach wynikających z omówionych wyżej dokumentów z 1978 i 1979 roku. Na podstawie ogólnych, niepopartych innymi dowodami twierdzeń uczestników nie sposób przyjąć, by właściciel znajdował się w sytuacji rzeczywistego pozbawienia go możliwości ochrony prawa własności. Nie jest bowiem wiadome, czy rzeczywiście jakieś działania były podejmowane, a w konsekwencji – czy ich nieskuteczność spowodowały przyczyny oceniane w kategoriach siły wyższej. Brak również jakichkolwiek danych świadczących o tym, że właściciel dochodził przysługujących mu roszczeń na drodze postępowania sądowego. Nie sposób zatem przyjąć a priori, że nie istniała możliwość uzyskania ochrony prawnej.

Powołanie się na niemożność dochodzenia roszczeń przed sądem należy uznać za równoznaczne ze stwierdzeniem, że Państwo w określonym zakresie zaprzestało wykonywania swych czynności. Sformułowanie takiego wniosku byłoby, w ocenie Sądu Okręgowego, zasadne jedynie w wyjątkowych przypadkach. Jest bowiem oczywiste, że w okresie powojennym sądownictwo powszechne funkcjonowało, trudno więc na podstawie ogólnego powołania się na „panujący ustrój” (k. 223, odpowiedź uczestników na apelację) twierdzić o zaistnieniu stanu zawieszenia wymiaru sprawiedliwości.

Ponadto (o czym szerzej w dalszych wywodach uzasadnienia) w kontekście przesłanek zasiedzenia znaczenie prawne miało również samo wystąpienie na drogę sądową w określonych kategoriach postępowań, bez względu na to, czy – w granicach stosowania systemu prawa – żądanie byłoby uwzględnione, czy też nie. Tymczasem w badanym stanie faktycznym nie udowodniono, by właściciele podejmowali jakiegokolwiek działania (w szczególności, by wystąpili z żądaniem udzielenia ochrony sądowej), nakierowane na odzyskanie możliwości władania nieruchomością lub spożytkowanie w inny sposób jej wartości (np. w postaci odszkodowania, uzyskania nieruchomości zamiennnej czy zobowiązania do nabycia własności nieruchomości – jak w przedłożonym odpisie zawezwania do próby ugodowej, k. 105). Znamienne jest, że B. T. nie podjął takich działań nawet po tym, jak przedsiębiorstwo państwowe MPWiK zwróciło się do niego o zbycie nieruchomości – mimo że z takiego działania wynikało, iż posiadacz świadomy przysługiwania prawa własności innemu podmiotowi dąży do nowego ukształtowania sytuacji prawnej gruntu.

Poczynienia założenia o obiektywnej niemożliwości uzyskania ochrony sądowej nie uzasadnia również fakt specyficznego wykorzystania nieruchomości, tzn. przeznaczenia jej na cel związany z zaopatrzeniem ludności w wodę. Wbrew stanowisku uczestników, niezasadne jest twierdzenie, że niecelowe byłoby wystąpienie właściciela o wydanie nieruchomości, skoro z uwagi na sposób jej wykorzystania doszłoby zapewne do oddalenia powództwa windykacyjnego. Po pierwsze, podkreślenia wymaga, że na działce będącej przedmiotem wniosku o zasiedzenie znajdują się nie zasadnicze elementy stacji uzdatniania wody, lecz metalowy barak, część budynku mieszkalnego, studnia oraz droga (k. 201). W tej sytuacji za daleko idące (a ponadto z uwagi na niepodjęcie przez właścicieli jakiegokolwiek działań – oparte jedynie na przypuszczeniach) jest założenie o nieudzieleniu im ochrony prawnej na drodze postępowania sądowego.

Po drugie, nie można pominąć, że przeznaczenie nieruchomości nie uległo zmianie do dzisiaj, toteż także obecnie Sądy rozstrzygając o wydaniu musiałyby mieć na uwadze zbieżne uwarunkowania związane z faktem zajęcia gruntu na określone cele publiczne. Trudno jednak założyć, by argument odwołujący się do ewentualnej nieskuteczności wystąpienia z żądaniem ochrony windykacyjnej miał współcześnie uzasadniać tezę o stanie siły wyższej, uniemożliwiającej dochodzenie przed sądem roszczeń z zakresu ochrony własności, a w konsekwencji – by miał uzasadniać podstawy zawieszenia biegu terminu zasiedzenia.

Po trzecie, istotne pozostaje, że również oddalenie powództwa windykacyjnego (np. z uwagi na zastosowanie art. 5 k.c.) prowadziłoby do przerwy biegu terminu zasiedzenia, mogącej oddziaływać na wynik postępowania w sprawie o zasiedzenie. Skutek taki wywołałoby nawet wystąpienie z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Nie dowiedziono jednak, by właściciele gruntu w okresie doniosłym dla oceny przesłanek zasiedzenia podjęli którekolwiek z tych działań.

W żadnej mierze nie przekonuje również twierdzenie uczestników, że występując na drogę postępowania sądowego lub zgłaszając swe roszczenia urzędowi państwowym właściciel mógł narazić się na ryzyko represji (w tej kwestii

nawiązanie w odpowiedzi na apelację, k. 226). Nie może też świadczyć o podstawach zawieszenia biegu terminu zasiedzenia stwierdzenie uczestników, że „Po jego (B. T. – dop.) śmierci spadkobiercy, mając na uwadze panujący ustrój, nie występowali do MPWiK o zwrot Działki” (odpowiedź na apelację, k. 223) oraz, że starania B. T. „były z góry skazane na niepowodzenie”, a jego spadkobiercy „nie widzieli realnej możliwości odzyskania Działki” (k. 225). W sprawie ocenie podlegał nie okres bezpośrednio powojenny, w którym (choć zwykle nie na tle sporu o własność gruntu) dochodziło do represji, lecz okres od 1965 do 1985 roku. Za nieudowodnione należy więc uznać sugestie uczestników, że w okresie tym, który zakończył się na kilka lat przed wydarzeniami politycznymi i społecznymi utożsamianymi z nowym ładem w funkcjonowaniu Państwa Polskiego, argumentem uzasadniającym bierność w dochodzeniu ochrony własności były obawy o bezpieczeństwo osobiste z powodu możliwych represji Państwa.

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika zresztą, że postępowania przeciwko Skarbowi Państwa toczyły się w różnych okresach, co – wobec niewykazania jakichkolwiek szczególnych, indywidualnych uwarunkowań dotyczących sytuacji właścicieli niniejszej nieruchomości – przeczy zgłaszanej obecnie tezie, mającej uzasadnić istnienie podstaw do przyjęcia zawieszenia biegu terminu zasiedzenia. Nie sposób również pominąć, że uczestnicy także po 4 czerwca 1991 roku nie podjęli żadnych działań zmierzających do odzyskania nieruchomości. Pierwsze takie czynności miały miejsce dopiero w końcu pierwszej dekady XXI wieku.

W świetle przedstawionych wywodów stanowisko Sądu I instancji należy uznać za nietrafne. Fakt samoistnego posiadania spornej nieruchomości przez przedsiębiorstwo państwowe MPWiK nie budził wątpliwości Sądu Okręgowego. Bieg terminu zasiedzenia powinien być liczony od protokolarnego odbioru końcowego i przekazania stacji do eksploatacji. Z uwagi na objęcie nieruchomości w posiadanie w złej wierze, termin zasiedzenia wynosił 20 lat (art. 172 § 2 k.c. sprzed zmiany dokonanej tzw. dużą nowelą lipcową z 1990 roku) i upłynął z dniem 30 maja 1985 roku. Z wyjaśnionych wyżej przyczyn nie zachodziły podstawy do przyjęcia, że miało miejsce nierozpoczęcie lub zawieszenie biegu terminu zasiedzenia albo przerwanie biegu tego terminu w końcu lat '70-tych ubiegłego wieku. Wobec zadośćuczynienia omówionym uprzednio przesłankom zasiedzenia, określonym w art. 172 § 2 k.c., właścicielem nieruchomości stał się Skarb Państwa, stosownie do zasady jedności mienia ogólnonarodowego wyrażonej w obowiązującym ówczesnie art. 128 k.c. Kwestia ta została szeroko wyjaśniona w wywodach uzasadnienia Sądu Najwyższego (k. 306 v.), w całości podzielanych przez Sąd Okręgowy.

Zachodziły zatem podstawy do zmiany zaskarżonego orzeczenia zgodnie z treścią art. 385 k.p.c. i orzeczenia o nabyciu przez Skarb Państwa prawa własności nieruchomości, szczegółowo opisanej w sentencji niniejszego postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c., ustalając, że strony ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji postanowienia.