

Sygn. akt I Ca 378/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Wiesław Grajdura (sprawozdawca)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Edward Panek</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>SSO Mariusz Sadecki</b> <b>starszy sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz</b>

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2018 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z wniosku Z. R. i H. R.

przy uczestnictwie R. R., K. W. i I. E. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Tarnowie

z dnia 12 czerwca 2017 r., sygn. akt I Ns 289/14

**postanawia:**

**oddalić apelację.**

**Sygn. akt I Ca 378/17**

## UZASADNIENIE

**postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie**

**z dnia 25 stycznia 2018 r.**

W toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,1652 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą

nr (...) wnioskodawcy Z. R. i H. R. podnieśli zarzut zasiedzenia części tej działki o powierzchni 992 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem murowanym dwukondygnacyjnym o charakterze usługowo – produkcyjno – biurowym o powierzchni użytkowej 508,2 m<sup>2</sup> oraz budynkiem murowanym dwukondygnacyjnym produkcyjnym z częścią socjalną o powierzchni użytkowej 430,7 m<sup>2</sup> oraz wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przedmiotową część nieruchomości poprzez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2004 r.

W uzasadnieniu wnioskodawcy podali, że Z. R. w 1997 r. nabył od poprzedniego posiadacza przedmiotowej nieruchomości, (...) Przedsiębiorstwa (...) z/s w K. roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez to przedsiębiorstwo na tę nieruchomość za kwotę 85.000 zł „netto” (103.700 zł „brutto”). Po sprzedaży Przedsiębiorstwo, jako samoistny posiadacz przedmiotowej nieruchomości, przeniosło posiadanie jej części na Z. R., który stał się wyłącznym posiadaczem samoistnym przedmiotowej części działki nr (...).

W odpowiedzi uczestnicy K. W. i I. E. (1) wnieśli o oddalenie wniosku o zasiedzenie. Uczestnicy zaprzeczyli, jakoby wnioskodawcy posiadali przedmiotową nieruchomość samoistnie przez jakikolwiek okres czasu, aby posiadali ją w dobrej wierze przez okres wymagany do stwierdzenia zasiedzenia oraz że wnioskodawcy byli następcami prawnymi jakiegokolwiek podmiotu w zakresie posiadania samoistnego. Na uzasadnienie swojego stanowiska uczestnicy podnieśli, że żaden ze współwłaścicieli nieruchomości, ujawniony w księdze wieczystej nie wydał jej wnioskodawcom w posiadanie, zatem Z. R. był posiadaczem w złej wierze. Zdaniem uczestników, Z. R. dysponował ponadto wiedzą, że nabył on względem przedmiotowej nieruchomości jedynie nakłady.

Na rozprawie w dniu 12 czerwca 2017 r. wnioskodawcy wnieśli o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości na rzecz Z. R. z dniem 1 stycznia 2006 r

**Postanowieniem wstępnym z dnia 12 czerwca 2017 r.** Sąd Rejonowy w Tarnowie oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia.

U podstaw tego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne.

Według treści księgi wieczystej nr (...) nieruchomość położona w T., stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...), o powierzchni 0,1652 ha, stanowi obecnie współwłasność: uczestnika K. W. w 75/100 części, uczestnika R. R. w 1/100 części oraz wnioskodawców Z. R. i H. R. jako wspólność ustawowa małżeńska w 24/100 części.

Księga wieczysta dla powyższej nieruchomości została urządzona w roku 1947, a jako współwłaściciele ujawniono wówczas N. S. w 1/8 części, T. z S. S. w 1/8 części, M. E. w 2/8 części i M. F. w 4/8 części. W XX wieku nie dokonano w księdze wieczystej żadnych zmian dotyczących własności.

Żądaniem zasiedzenia objęta jest północna część nieruchomości, która została oznaczona na sporządzonym na zlecenie wnioskodawców geodezyjnym projekcie podziału działki nr (...) jako działka nr (...) o powierzchni 992 m<sup>2</sup>, zabudowana budynkiem murowanym dwukondygnacyjnym o charakterze usługowo – produkcyjno – biurowym o powierzchni użytkowej 508,20 m<sup>2</sup> oraz budynkiem murowanym dwukondygnacyjnym, produkcyjnym z częścią socjalną o powierzchni użytkowej 430,70 m<sup>2</sup>.

Zarządzeniem (...)

i (...) z dnia 13 grudnia 1975 r. (...) Przedsiębiorstwo (...) przekazało z dniem 1 stycznia 1976 r. do (...) Przedsiębiorstwa (...) m.in. Zakład (...) w T.. W roku 1992 (...) Przedsiębiorstwo (...) złożyło do Sądu Rejonowego w Tarnowie kilka wniosków o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości, w tym także wniosek dotyczący nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr (...) o powierzchni 1652 m<sup>(2)</sup>, położonej w obrębie nr (...) miasta T. przy ulicy (...). We wniosku tym wskazano termin zasiedzenia na dzień 1 stycznia 1986 r. Część z tych spraw sądowych była

kontynuowana z udziałem (...) Przedsiębiorstwa (...) w K., reprezentowanego przez dyrektora S. W.. Żadna z nich jednak nie zakończyła się uwzględnieniem wniosku.

31 grudnia 1993 r. (...) Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w R. uległo podziałowi. W wyniku podziału wyodrębniono z jego majątku Zakład (...) w K., Zakład (...) w T.

i Zakład (...) w T., a to w celu utworzenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą (...) Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w K.. Z dniem 1 stycznia 1994 r. utworzono przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą (...) Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w K.. W dniu 24 marca 1994 r. (...)Przedsiębiorstwo (...) przekazało (...) Przedsiębiorstwu (...) – znajdujący się w T. przy ul. (...), Zakład (...) – znajdujący się w K. oraz Zakład (...) – znajdujący się w T. przy ul. (...).

W dniu 17 lutego 1997 r. Z. R. jako przedsiębiorca działający pod nazwą Firma (...) w T., ul. (...), nabył od (...) Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w K. roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez to Przedsiębiorstwo na wymienione w umowie budynki za cenę 85.000 zł netto, a wraz z podatkiem VAT - 103.700,00 zł. Tego samego dnia Z. R. otrzymał od zbywcy fakturę VAT opiewającą na kwotę 103.700,00 zł. W treści § 1 powyższej umowy, zatytułowanej: „Umowa sprzedaży nakładów”, przedstawiciele (...) Przedsiębiorstwa (...)

w K. oświadczyli, że przedsiębiorstwo to jest faktycznym użytkownikiem nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), składającej się z działki nr (...), zabudowanej następującymi budynkami: 1. budynek biurowy z halą produkcyjną - nr inw. 145-26 o pow. 471 m<sup>(2)</sup>, 2. garaż samochodowy z zapleczem warsztatowym - nr inw. 115-22 o pow. 165 m<sup>(2)</sup>, oraz że budynki te były wpisane jako środki trwałe, były użytkowane przez okres dłuższy niż 5 lat i wchodziły w skład mienia przekazanego (...) w K. w ramach wykonania podziału (...) Przedsiębiorstwa (...) w R. protokołem z dnia 24.03.1994 r. oraz dowodami przekazania środka trwałego (PT) o numerach (...) z dnia 31.12.1993 r. Następnie w § 3 powyższej umowy przedstawiciele (...) w K. zapewnili, że reprezentowanemu przez nich przedsiębiorstwu przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na budynek biurowy z halą produkcyjną o pow. 471 m<sup>(2)</sup> i garaż samochodowy z zapleczem warsztatowym o pow. 165 m<sup>(2)</sup>. W dalszej części określono, że władającym działką jest (...)Przedsiębiorstwo (...) w K., zgodnie z zarządzeniem nr (...) z dnia 30.12.1993 r. oraz nr (...) z dnia 31.12.1993 r. Wojewody (...) i protokołem z dnia 24.03.1994 r.

Sąd ustalił, że Z. R. miał świadomość, iż Przedsiębiorstwo w K. nie było właścicielem działki nr (...). Liczył jednak, że zbywca ureguluje stan prawny powyższej nieruchomości w drodze zasiedzenia, bo takie miał zapewnienie dyrektora Przedsiębiorstwa (...). W piśmie skierowanym do firmy Z. R. przez dyrektora (...)Przedsiębiorstwa (...) w K., S. W. poinformował, że w związku z zawarciem umowy o sprzedaż nakładów Przedsiębiorstwo w K. przekazało Z. R. całą działkę nr (...) i że doprowadzi do końca wszczęte wcześniej postępowania administracyjne i sądowe dotyczące uregulowania własności nieruchomości.

W dniu 14 grudnia 1998 r. Z. R. złożył w Sądzie Rejonowym w Tarnowie w Wydziale VI Ksiąg Wieczystych wniosek o dokonanie zmiany we wpisie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w ten sposób, aby w miejsce dotychczasowego władającego (...) Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w K. wpisać jego jako władającego nieruchomością w ramach prowadzenia Firmy (...) z siedzibą w T.. W uzasadnieniu tego wniosku wnioskodawca podał, że umową sprzedaży nakładów zawartą w dniu 17 lutego 1997 r. w K. (...) Przedsiębiorstwa (...) w K. sprzedało mu roszczenie o zwrot nakładów, jakie zostały poniesione na nieruchomość położoną w T. przy ulicy (...). W odpowiedzi na wezwanie Sądu wnioskodawca pismem z dnia 12 kwietnia 1999 r. wyjaśnił, że wnosi, aby w dziale III księgi wieczystej (ciężary i ograniczenia) wpisane było prawo do nakładów na nieruchomości i ujawnienie w miejsce dotychczasowego władającego (...) Przedsiębiorstwa (...) w K. – Firmy (...) Z. R.. W piśmie tym wnioskodawca przyznał, że (...) Przedsiębiorstwu (...) w K. nie przysługuje żadne prawo do tej nieruchomości.

Mimo że stan prawny nieruchomości nie został uregulowany w sposób oczekiwany przez Z. R. i jego firmie nie przysługiwało żadne prawo do korzystania z tej nieruchomości, które byłoby skuteczne wobec wpisanych w księdze współwłaścicieli, użytkował on zajętą przez siebie część działki i zdecydował się na przeprowadzenie na niej poważnych inwestycji budowlanych. Od chwili nabycia nakładów poczynionych na nieruchomość i objęcia części gruntu w posiadanie wnioskodawca płacił podatki od nieruchomości.

W dniu 24.04.2000 r. firma prowadzona przez Z. R. uzyskała decyzję Prezydenta Miasta T. ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego działkę nr (...), to jest zgodę na nadbudowę piętra w istniejących budynkach. Następnie decyzją Prezydenta Miasta T. z dnia 29 sierpnia 2000 r. nr (...) zatwierdzono projekt budowlany i wydano firmie Z. R. pozwolenie na budowę zamierzenia budowlanego obejmującego modernizację i nadbudowę budynku socjalno-produkcyjnego na terenach obejmujących nieruchomość położoną w T. przy ul. (...), nr ewidencyjny działki (...). Z. R. przystąpił do realizacji powyższej inwestycji, a w zawiadomieniu z dnia 28.09.2001 r. zawiadomił Wydział Urbanistyki, Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta T. o zakończeniu budowy obiektu budowlanego. Decyzją z dnia 27.11.2001 r. Prezydent Miasta T. udzielił firmie Z. R. pozwolenia na użytkowanie budynku socjalno - produkcyjnego. Nikt spośród współwłaścicieli hipotecznych narodowości żydowskiej, którzy w chwili przejścia przez powoda nakładów od Przedsiębiorstwa w K. i rozpoczęcia przez niego inwestycji budowlanej na części działki nr (...), figurowali w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lub ich następców prawnych, nie czynił Z. R. żadnych przeszkód w pracach budowlanych na tej nieruchomości.

W rozważaniach prawnych Sąd omówił w pierwszej kolejności przesłanki nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie, określone w art. 172 k.c., w tym kwestię posiadania oraz złej i dobrej wiary posiadacza. Sąd stwierdził następnie, że na podstawie materiału dowodowego zebranego w toku sprawy, nie można przyjąć, iż wnioskodawca Z. R. wykazał istnienie tych przesłanek, a w szczególności przesłankę dobrej wiary i samoistności posiadania nieruchomości. Sąd zauważył, że w roku 1996 Z. R. objął nieruchomość w posiadanie zależne na podstawie umowy najmu zawartej z (...) Przedsiębiorstwem (...) w K.. Posiadanie zależne trwało aż do dnia zawarcia umowy z dnia 17 lutego 1997 r. Z. R. objął wówczas w posiadanie część nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) (działkę nr (...)), mimo że miał świadomość, iż zawarta ze zbywcą umowa dotyczyła jedynie „sprzedaży nakładów”, a nie prawa własności czy innego prawa rzeczowego, na podstawie którego wnioskodawca miałby tytuł do użytkowania nieruchomości. Sąd podkreślił, że wnioskodawca miał świadomość, iż według wpisów w księdze wieczystej współwłaścicielami nieruchomości były wymienione w umowie z dnia 17 lutego 1997 r. osoby fizyczne, a nie Przedsiębiorstwo w K., dlatego w żaden sposób nie można było przyjąć jego dobrej wiary. Sąd zaznaczył, że z dokumentów zgromadzonych w aktach księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem wniosku wynika, że Skarb Państwa traktował nieruchomość jako cudzą i miał w stosunku do niej roszczenia, które znalazły wyraz we wpisach hipotek. Tak więc z pewnością do początku lat pięćdziesiątych ubiegłego wieku Skarb Państwa nie miał zamiaru posiadania nieruchomości prowadzącego do zasiedzenia. Następnie nieruchomość w okolicznościach bliżej niewykazanych przez wnioskodawców w niniejszej sprawie, jak też przez wnioskodawcę w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Tarnowie pod sygn. akt I Ns 481/92 znalazła się w posiadaniu (...) Przedsiębiorstwa (...). W ocenie Sądu brak danych na temat charakteru tego posiadania nie pozwala na przyjęcie domniemania samoistności posiadania do dnia 31 grudnia 1975 r. Od dnia 1 stycznia 1976 r. nieruchomość znalazła się w posiadaniu (...) Przedsiębiorstwa (...). Sąd I instancji zauważył, że skoro jedno przedsiębiorstwo państwowe przejęło posiadanie od drugiego i nie wydarzyło się nic, co przemawiałoby za zmianą dotychczasowego charakteru posiadania, to uznać należało, że także (...) Przedsiębiorstwo (...) nie było posiadaczem samoistnym nieruchomości. W ten sam sposób należy ocenić kolejne zmiany posiadacza, tj. na (...)Przedsiębiorstwo (...) i wnioskodawcę. Sąd dodatkowo stwierdził, że w przypadku Z. R. sama treść korespondencji z sądem wieczystoksięgowym rozstrzyga, iż był on świadom braku przymiotu posiadacza samoistnego, skoro chciał zabezpieczyć swoje roszczenia o zwrot nakładów w stosunku do współwłaścicieli nieruchomości ujawnionych w księdze wieczystej.

**Apelację** od powyższego postanowienia wnieśli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości.

Skarżący zarzucili Sądowi I instancji:

I. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

a. art. 234 w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c. poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że to wnioskodawca winien udowodnić samoistność posiadania nieruchomości przez siebie i swoich poprzedników oraz niezastosowanie art. 339 k.c.,

b. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i w efekcie błędną oraz sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego ocenę dowodów z zeznań świadków A. G., H. Ł., T. P., J. P., W. B. i S. W. w zakresie, w jakim twierdzili, że za właściciela nieruchomości uznawali najpierw Przedsiębiorstwo w K., a następnie Z. R. – a w konsekwencji przyjęcie, że posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa i Z. R. nie miało charakteru samoistnego,

c. art. 217 § 3 k.p.c. przez błędne jego zastosowanie i art. 227 k.p.c. poprzez jego błędne niezastosowanie, a przez to oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przez wnioskodawców w piśmie z dnia 20 października 2015 r.;

II. naruszenie art. 336 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w wypadku osoby, która ma roszczenia przeciwko właścicielowi nieruchomości z tytułu poczynionych na nią nakładów i ujawnia te roszczenia w księdze wieczystej, nie można uznać, że jej posiadanie nieruchomości miało charakter samoistny oraz przyjęcie, że istnieje inny rodzaj posiadania rzeczy niż posiadanie samoistne i zależne.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie, że wnioskodawca Z. R. nabył z dniem 1 stycznia 2006 r. przez zasiedzenie własność części nieruchomości – działki nr (...), położonej w T., o powierzchni 992 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem usługowo-produkcyjno-biurowym i budynkiem socjalnym z częścią biurową. Domagali się też zasądzenia od uczestników na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważy, co następuje:**

apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Podstawowa kwestia sporna, jaka ujawniła się w toku postępowania, będąca zarazem kluczową z punktu widzenia treści żądania wniosku, dotyczy rodzaju i charakteru posiadania części nieruchomości – działki nr (...) przez wnioskodawcę Z. R. i jego poprzedników. Z nią właśnie, a właściwie ze sposobem jej rozstrzygnięcia przez Sąd I instancji, powiązane są wszystkie zarzuty apelacyjne.

Rozpoczynając zatem od zagadnienia posiadania jako przesłanki nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, stwierdzić najpierw należy, że do uzyskania tego efektu w sferze prawa rzeczowego dochodzi wyłącznie w następstwie posiadania o charakterze właścicielskim, tj. posiadania samoistnego. Zgodzić się należy ze skarżącymi, że wykazanie tej przesłanki ułatwia przepis art. 339 k.c. Zgodnie z tym przepisem, domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest jej posiadaczem samoistnym. Skutki prawne wynikające z tej regulacji są daleko idące. W razie bowiem wykazania faktu władania rzeczą w odniesieniu do osoby władającej rzeczą działa domniemanie prawne, które - zgodnie z art. 234 k.p.c. - wiąże sąd; może być ono jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza. Konsekwencją działania wskazanego wyżej domniemania jest to, że władającego rzeczą, który z faktu tego wyprowadza określone konsekwencje prawne, np. wynikające z art. 172 k.c., obciąża jedynie ciężar dowodu faktu władania rzeczą. W razie wykazania tego faktu ma w stosunku do niego zastosowanie domniemanie, wynikające z art. 339 k.c., samoistnego posiadania rzeczy, będącej przedmiotem faktycznego władztwa. W konsekwencji, w postępowaniu dotyczącym stwierdzenia nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie na podstawie art. 172 k.c. nie musi on wykazywać innych faktów potwierdzających wolę posiadania rzeczy jak właściciel (*animus rem sibi habendi*), jako elementu świadczącego o samoistnym charakterze posiadania rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c. W rezultacie, dochodzi do odwrócenia ciężaru dowodu w ten sposób, że to osoba kwestionująca samoistny charakter posiadania rzeczy przez osobę, która nią faktycznie włada, musi wykazać okoliczności podważające taki charakter posiadania rzeczy.

Jak jednak z powyższego wynika, by domniemanie zadziałało na korzyść osoby starającej się o stwierdzenie zasiedzenia rzeczy, musi ona w pierwszej kolejności wykazać, że jej władztwo nad rzeczą, czy też władztwo jej poprzedników, jeżeli chce skorzystać z doliczenia ich posiadania w warunkach art. 176 k.c., jest (było) posiadaniem w rozumieniu k.c. W tym wypadku ciężar dowodu obciąża, zgodnie z art. 6 k.c., wnioskodawcę. W sprawie niniejszej wnioskodawca Z. R. twierdził, że jest posiadaczem samoistnym części nieruchomości od 1997 r., kiedy to nabył

od (...) Przedsiębiorstwa (...) ( (...)) w T. roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez to Przedsiębiorstwo na nieruchomości. Bezsporne było przy tym, że wnioskodawca wcześniej (od 1996 r.) był posiadaczem zależnym tej części nieruchomości. Godzi się w związku z tym zauważyć, że jeżeli dochodzi do przekształcenia posiadania zależnego w samoistne, posiadacz nie może powołać się na domniemanie z art. 339 k.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 r. I CSK 54/08; z dnia 4 kwietnia 2012 r. I CSK 360/11; z dnia 19 marca 2015 r. IV CSK 360/14; z dnia 16 października 2015 r. I CSK 885/14). Obarcza go wówczas dowód takiej zmiany i dowód dalszego wykonywania posiadania, już pod tytułem właściciela; konieczne jest więc udowodnienie konkretnych okoliczności faktycznych, które by o tym świadczyły, jak również umiejscowienie ich w czasie. W ocenie Sądu Okręgowego wnioskodawca wykazał fakt przejęcia posiadania od (...) oraz jego właścicielski charakter nie tylko umową o nabycie nakładów na nieruchomości, ale także dalszymi działaniami, takimi jak: złożenie w 1998 r. wniosku do Sądu Rejonowego w Tarnowie o wpis w księdze wieczystej, zainicjowanie postępowania administracyjnego w celu uzyskania pozwolenia na rozbudowę obiektów znajdujących się na nieruchomości i dokonywanie na nią bardzo dużych nakładów, płacenie podatku od nieruchomości.

Wracając ponownie do kwestii posiadania w rozumieniu prawa cywilnego, zauważyć należy, że formułując żądanie stwierdzenia zasiedzenia na dzień 1 stycznia 2006 r., przy założeniu istnienia złej wiary, czego wnioskodawca nie kwestionuje, Z. R. twierdził, że jest kontynuatorem posiadania samoistnego swoich poprzedników, tj. w pierwszej kolejności (...) w T., od której przejął posiadanie w 1997 r. Zaznaczył również, że Przedsiębiorstwo to powstało w 1994 r. w wyniku podziału (...) Przedsiębiorstwa (...) w R. i wówczas uzyskało od Przedsiębiorstwa (...) posiadanie samoistne nieruchomości, które to Przedsiębiorstwo miało ją w swoim posiadaniu samoistnym co najmniej od końca 1974 r. (pismo wnioskodawców z dnia 20 października 2015 r. – karta 358-359). Sąd Rejonowy ustalił zaś – i nie jest to kwestionowane przez apelujących – że w wyniku Zarządzenia (...), (...) Przedsiębiorstwo (...) przekazało z dniem 1 stycznia 1976 r. do (...) Przedsiębiorstwa (...) m.in. Zakład (...), który mieścił się na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Tak więc uprzednio to (...) Przedsiębiorstwo (...) władało nieruchomością, przy czym czyniło to jeszcze od lat 50-tych ubiegłego wieku, co wynika z kolei z treści wniosku o zasiedzenie, jaki złożyło w 1992 r. (...) Przedsiębiorstwo (...) do Sądu Rejonowego w Tarnowie (wniosek w aktach związkowych I Ns 481/92). W tym stanie rzeczy zauważyć należy, że brak jest jakichkolwiek dowodów, za pomocą których można by ustalić, od kiedy dokładnie i na jakich zasadach poszczególne przedsiębiorstwa państwowe, a de iure Skarb Państwa władają nieruchomością i w oparciu o jakie zdarzenie faktyczne lub prawne objęły ją we władanie. Zważywszy na to, że mamy do czynienia z nieruchomością stanowiącą tzw. mienie państwowe, a pierwszym władającym był Skarb Państwa, nie jest możliwe przyjęcie w drodze domniemania, że od początku władanie to było posiadaniem w rozumieniu prawa cywilnego. W grę mogą tu bowiem wchodzić różne sytuacje, w tym np. władanie przez Skarb Państwa nieruchomością w związku z wykonywaniem zarządu państwowego na podstawie przepisów ustawy o majątkach opuszczonych i porzuconych oraz dekretu o majątkach opuszczonych i ponemieckich, które – jak wiadomo – nie ma charakteru władania właścicielskiego i nie może być kwalifikowane jako posiadanie samoistne (zob. m.in. uchwała SN Izby Cywilnej z dnia 24 maja 1955 r., 1 CO 9/56, OSN 1957, nr 1, poz. 1 oraz postanowienia: z dnia 24 maja 2005 r. V CK 664/04, i z dnia 18 grudnia 2008 r. III CSK 208/08). Gdyby takie było źródło pierwotnego władania nieruchomością, przekazaną następnie przedsiębiorstwu państwowemu, czego wykluczyć przecież nie można, to wówczas domniemanie określone w art. 339 k.c. czy też wcześniej w art. 298 dekretu – Prawo rzeczowe zadziałać by nie mogło. Skuteczne przekształcenie dzierżenia w posiadanie, podobnie jak posiadania zależnego w posiadanie samoistne, wymaga zmanifestowania przez władającego faktycznie rzeczą woli dokonania zmiany charakteru dotychczasowego władania w sposób dostrzegalny dla otoczenia (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 13 marca 1971r., III CRN 516/70, OSPiKA 1971, nr 11, poz. 207, z dnia 29 września 2004 r., II CK 550/03 i z dnia 26 marca 2010 r., III CSK 174/09). Ciężar wykazania tej okoliczności spoczywa na wnioskodawcy. Wnioskodawca, chcąc skorzystać z tego domniemania, winien zatem udowodnić fakt, że dotychczasowe władanie nieruchomością przez jego poprzedników, poczynając od tych najwcześniejszych, miało charakter posiadania w rozumieniu art. 298 dekretu - Prawo rzeczowe, a później art. 336 k.c. (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 18 grudnia 2008 r., III CSK 208/08 i z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 360/11 - oraz z dnia 16 stycznia 2009 r., III CSK 230/08). Takiego dowodu Z. R.

jednak nie przeprowadził, poprzestając na arbitralnym stwierdzeniu, że korzysta z doliczenia posiadania samoistnego swoich poprzedników.

W opisanym wyżej stanie rzeczy mamy więc do czynienia z sytuacją, w której możliwe są tylko dwa scenariusze – tertium non datur. Albo przyjmiemy, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa miało pierwotnie postać dzierżenia i w związku z tym wnioskodawca winien był wykazać, że uległo ono w którymś momencie przekształceniu w posiadanie w rozumieniu prawa cywilnego – wówczas to mógłby dopiero skorzystać z domniemania z art. 298 dekretu – Prawo rzeczowe czy później art. 339 k.c., przy czym domniemanie to zadziałałoby na rzecz Skarbu Państwa. Takiego dowodu jednak nie przeprowadził. Druga możliwość jest taka, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa, za którego akty władztwa wykonywały poszczególne przedsiębiorstwa państwowe (zasada jednolitego funduszy własności państwowej), miało od początku charakter posiadania w rozumieniu prawa cywilnego. Wtedy domniemania prawne co do samoistności posiadania działają na rzecz Skarbu Państwa, a to oznacza, że ten właśnie podmiot nabył nieruchomość w drodze zasiedzenia, co mogło nastąpić jeszcze w latach 70 – tych lub 80 – tych ubiegłego wieku, zważywszy na początek władania nieruchomością przez (...) Przedsiębiorstwo (...), datujący się jeszcze na lata 50 – te ubiegłego stulecia. Wówczas wnioskodawca nie mógłby doliczyć do okresu swojego posiadania posiadania nieruchomości przez poprzednika – Skarb Państwa. Taka możliwość nie wchodzi bowiem w grę, gdy poprzedni posiadacz uzyskał już własność w wyniku zasiedzenia (zob. postanowienie

Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2001 r., I CKN 332/00). Przedsiębiorstwo państwowe (w tym wypadku (...) Przedsiębiorstwo (...)) mogło rozpocząć niejako na własną rzecz (a nie na rzecz Skarbu Państwa) posiadanie nieruchomości prowadzące do jej nabycia w drodze zasiedzenia dopiero z chwilą uchylecia art. 128 k.c., a więc od 1 lutego 1989 r. Należy jednak zauważyć, że byłoby to posiadanie nieruchomości Skarbu Państwa (który wcześniej nabył własność w drodze zasiedzenia), a więc stał temu na przeszkodzie art. 172 k.c. Przepis ten został uchylony z dniem 1 października 1990 r. i od tego dnia możliwie było rozpoczęcie biegu zasiedzenia nieruchomości państwowej przy skróceniu tego okresu na zasadzie określonej w art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny. W okolicznościach niniejszej sprawy wnioskodawca mógł więc doliczyć do okresu swego posiadania, datowanego od 1997 r., okres posiadania części nieruchomości przez (...) Przedsiębiorstwo (...), a wcześniej (...) Przedsiębiorstwo (...) – przy czym w tym wypadku okres ten, z przyczyn wyżej podanych, rozpoczął się 1 lutego 1989 r. W tej zaś sytuacji trzydziestoletni okres posiadania prowadzącego do zasiedzenia jeszcze nie upłynął.

W opisanym wyżej stanie rzeczy, obejmującym zarówno relewantne okoliczności faktyczne, jak również przytoczone uwarunkowania prawne, nieprzeprowadzenie przez Sąd Rejonowy zawnioskowanych przez wnioskodawcę w piśmie przygotowawczym z dnia 20 października 2015 r. dowodów nie miało znaczenia dla ostatecznego wyniku postępowania. Dowody wskazane dla wykazania okoliczności opisanych w punkcie III tego pisma są na tym etapie postępowania nieprzydatne, skoro Sąd Okręgowy przyjmuje, że Z. R. od 1997 r. był samoistnym posiadaczem części działki nr (...). Jeśli chodzi o wniosek o ponowne przesłuchanie świadków: W., Ł., P. i P. (punkt IV ww. pisma), to osoby te składały już zeznania w tej sprawie, a także w innych sprawach, których akta zostały dołączone do niniejszej sprawy. W swoich depozycjach wypowiadali się także co do okoliczności związanych z posiadaniem nieruchomości przez poprzedzające wnioskodawcę przedsiębiorstwa. W trakcie składania zeznań przez świadków na sali rozpraw obecny był zawsze pełnomocnik wnioskodawcy, który miał możliwość ewentualnego poszerzenia zakresu ich wypowiedzi poprzez zadawanie pytań świadkom co do okoliczności istotnych z punktu widzenia zarzutu zasiedzenia, który został przecież po raz pierwszy sformułowany w innym postępowaniu jeszcze w 2009 r. W tej sytuacji ponowne przeprowadzenie tych samych dowodów nie było uzasadnione. Nie można zatem mówić o naruszeniu art. 217 § 3 i art. 227 k.p.c.

Mając powyższe na względzie, Sąd oddalił apelację na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego Sąd nie orzekał, jako że mamy do czynienia z apelacją od postanowienia wstępnego, a nie od orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.