

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca, Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D., wniósł o stwierdzenie nabycia przez niego w drodze zasiedzenia z dniem 01 października 2000 r. albo przynajmniej z dniem 01 października 2005 r. w przypadku uznania istnienia po stronie wnioskodawcy złej wiary – prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w O. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu nr (...) oraz części działek nr: (...), obręb 89, o łącznej pow. 4332 m<sup>2</sup>, dla których tut. Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą Kw.Nr (...) – dla działek nr (...) oraz Kw.Nr (...) – dla działek nr (...). Jako uczestnika postępowania wskazał Gminę O.. Wnioskodawca domagał się także zasądzenia na jego rzecz od ww. uczestniczki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku Spółka wskazała, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w jej posiadaniu, a wcześniej była w posiadaniu jej poprzednika prawnego, tj. Przedsiębiorstwa (...) w O., od pierwszej połowy lat 70-tych ubiegłego wieku i od początku była wykorzystywana na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Tym samym poprzednik prawny wnioskodawcy miał uzasadnione okolicznościami przekonanie, że od początku lat 70-tych ubiegłego wieku własność przedmiotowej nieruchomości – które to prawo faktycznie wykonywał – przysługiwała prowadzonemu przez niego przedsiębiorstwu. Na przestrzeni kolejnych lat posiadanie przez poprzednika prawnego wnioskodawcy potwierdzone było wielokrotnie na mapach, projektach technicznych dróg i placów, planach zagospodarowania terenu zaplecza technicznego, na których zaznaczone były granice oraz powierzchnia działek, wchodzących w skład nieruchomości wnioskodawcy. Również wszelkie orzeczenia organów administracji, wydawane w połowie lat 70-tych ubiegłego wieku na etapie projektowania i budowy zaplecza technicznego poprzednika prawnego wnioskodawcy m.in. na przedmiotowej nieruchomości zawierały w swojej treści potwierdzenie zarówno posiadania, jak i granic działek, składających się na tę nieruchomość. Na podstawie m.in. powyższych orzeczeń organów administracji poprzednik prawny wnioskodawcy wybudował w połowie lat 70-tych zaplecze techniczne swojego przedsiębiorstwa przy ul. (...) w O., którego teren obejmował m.in. przedmiotową nieruchomość. Z tego też okresu pochodzą naniesienia, wybudowane przez poprzednika prawnego wnioskodawcy, w postaci dróg i placów o nawierzchni z płyt żelbetonowych, słupów oświetleniowych, betonowych krawężników i studzienek wodościekowych. Dowodem na faktyczne władanie przedmiotową nieruchomością przez poprzednika prawnego wnioskodawcy jest również to, że m.in. ten grunt został przez niego ogrodzony już w 1978 r., a w kolejnych latach ogrodzenie to było przez niego konserwowane i wymieniane. Na terenie ww. zaplecza technicznego poprzednik prawny wnioskodawcy wybudował zakład prefabrykacji, obejmujący magazyn kruszyw, plac składowy, betoniarnię i zbrojarnię. Uzasadnione przekonanie wnioskodawcy o przysługiwaniu mu prawa własności spowodowało, że w 2000 r. na jego zlecenie wydano orzeczenie geotechniczne, stanowiące podstawę montażu na tej nieruchomości w 2001 r. trwale połączonego z gruntem urządzenia technicznego w postaci suwnicy bramowej o rozstawie 27 m. Wnioskodawca podniósł także, że uczestniczka postępowania aż do października 2014 r. nie interesowała się przedmiotową nieruchomością i nie rościła do niej żadnych praw, nie czyniła nakładów, nie czerpała jakichkolwiek korzyści z rzeczy i nie żądała jej wydania. W związku z tym wnioskodawca do października 2014 r. pozostawał w uzasadnionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje mu prawo własności przedmiotowej nieruchomości.

Wnioskodawca jako podstawę prawną żądania wskazał art. 172 k.c. Powołał się także na art. 7 k.c. i wynikające z niego domniemanie dobrej wiary. Odwołał się też do unormowania z art. 339 k.c. i art. 176 § 1 k.c. Jego zdaniem on, a wcześniej jego poprzednik prawny, wykonywał wobec zasiedzonej nieruchomości wszelkie czynności, jakie wykonuje właściciel – a zatem posiadał corpus. Opisane powyżej okoliczności świadczą dobitnie o posiadaniu zamiaru władania, czyli animus. Wnioskodawca powołał się ponadto na przeniesienie w latach 90 – tych ubiegłego wieku w wyniku przekształceń własnościowych posiadania przedmiotowej nieruchomości z dawnego państwowego Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w O. na nowy podmiot – Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., powstałego jako spółka pracownicza. Przeniesienie posiadania nastąpiło w związku z zawarciem w dniu 13 listopada

1998 r. pomiędzy Skarbem Państwa a spółką pracowniczą, tj. wnioskodawcą umowy przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa państwowego.

Zdaniem wnioskodawcy spełnił on przesłanki z art. 172 § 1 k.c., w związku z tym nabył własność nieruchomości z dniem 01 października 2000 r. albo przynajmniej z dniem 01 października 2005 r. w przypadku uznania istnienia po jego stronie złej wiary. Podniósł też, że do okresu zasiedzenia nieruchomości, która z dniem 27 maja 1990 r. stała się majątkiem komunalnym, jako posiadacz w dobrej wierze może zaliczyć nie więcej niż 10 lat posiadania sprzed 01 października 1990 r., a w przypadku przyjęcia jego złej wiary – 15 lat.

Wnioskodawca w piśmie z dnia 26 maja 2017 r. (karta 154-155), w piśmie z dnia 05 lipca 2017 r. (karta 187-192) i z dnia 31 lipca 2017 r. (karta 204-211) dodatkowo uzasadnił swoje stanowisko, powołując się na stan faktyczny i prawny sprawy.

Uczestniczka postępowania, Gmina O., wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Zakwestionowała ona w całości zasadność wniosku, podnosząc przede wszystkim, że wnioskodawca nie udowodnił, kiedy objął przedmiotową nieruchomość w posiadanie. Z przedstawionych przez niego decyzji wynika jedynie, że posiadał on tytuł prawny do wybudowania budynków, ale nie na tej części nieruchomości, której dotyczy wniosek o zasiedzenie. (karta 85)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Gmina O. jest właścicielem nieruchomości gruntowych, położonych w O., obręb 89, dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgi wieczyste Kw.Nr (...) i Kw.Nr (...). W skład pierwszej z ww. nieruchomości wchodzi m.in. działki nr (...), a druga z nich obejmuje m.in. działki gruntu nr (...). Prawo własności Gmina O. nabyła w drodze komunalizacji gruntów, stanowiących własność państwową, co stwierdzono decyzjami Wojewody (...): (...) z dnia 16 maja 1991 r. i (...) z dnia 16 maja 1991 r. Decyzje te potwierdziły nabycie przez ww. Gminę z mocy prawa powyższego gruntu jako mienia komunalnego.

(dowód: treść ksiąg wieczystych Kw.Nr (...) i Kw.Nr (...), k. 22-33, 34-41)

Na początku lat 70-tych XX wieku utworzone zostało przedsiębiorstwo państwowe pod firmą Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w O., które następnie zmieniło nazwę na Przedsiębiorstwo (...). Zostało ono wyposażone w mienie, niezbędne do prowadzenia działalności, w tym w grunty. W połowie lat 70-tych rozpoczęto budowę zaplecza technicznego Przedsiębiorstwa (...) przy ul. (...) w O. w oparciu o szczegółowy plan realizacyjny zagospodarowania terenu i projekt techniczny dróg i placów ww. zaplecza. Opracowany został także projekt techniczny ogrodzenia terenu zaplecza przy ul. (...). Prezydium Miejskiej Rady Narodowej, Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury w O. postanowieniem o ustaleniu możliwości i o warunkach realizacji inwestycji oraz informacji o terenie z dnia 15 stycznia 1973 r. wskazał Przedsiębiorstwu (...) z siedzibą w O. teren u zbiegu ul. projektowanej Towarowej i projektowanej ul. (...) i ustalił warunki realizacji inwestycji. Decyzją z dnia 05 maja 1973 r., ZBRol-PM-0240-26/5/73, o ustaleniu lokalizacji inwestycji Nr 36/B-4/73, Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w O. ustaliło lokalizację zaplecza technicznego Przedsiębiorstwa (...). Decyzją z dnia 31 maja 1975 r., Nr (...)1/352/75, Urząd Miejski w O., (...), ustalił miejsce i warunki realizacji inwestycji, polegającej na budowie zaplecza technicznego (...) B.. w O., zatwierdził pod względem urbanistycznym i architektonicznym plan realizacyjny i udzielił pozwolenia na budowę inwestycji w całości na terenie, położonym w O. przy ul. (...).

(dowód: szczegółowy plan realizacyjny zagospodarowania terenu i projekt techniczny dróg i placów ww. zaplecza k. 60, projekt techniczny ogrodzenia terenu k. 61, decyzja z dnia 31 maja 1975 r. Nr (...)1/352/75 k. 62-64, postanowienie z dnia 15 stycznia 1973 r. k. 65-66, decyzja z dnia 05 maja 1973 r., ZBRol-PM-0240-26/5/73 k. 67-68, zeznania świadka Z. J. k. 151)

W oparciu o powyższe decyzje i projekty techniczne w latach 70-tych ubiegłego wieku zrealizowano budowę zaplecza technicznego Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w O.. Teren został ogrodzony ogrodzeniem trwałym, częściowo

utwardzony, wykonano niezbędne instalacje, w tym kanalizacyjne, elektryczne, zrobiono oświetlenie całego terenu, którego granice wyznaczyło ogrodzenie. Na przestrzeni lat ogrodzenie było naprawiane. Sporny grunt stanowił najodleglejszą część bazy i był stopniowo zagospodarowywany. Teren ten pierwotnie wykorzystywany był na składowanie różnych materiałów; była to przestrzeń otwarta, niezadaszona. Potem powstał tam węzeł betoniarski, który był potrzebny w tamtym okresie na potrzeby budowy bazy.

Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. zakupiło nowoczesny zautomatyzowany węzeł betoniarski, który postawiony został na miejscu dawnego węzła. Wymagało to ponownego utwardzenia terenu. Elementem zakupionego węzła była suwnica bramowa. W dniu 22 sierpnia 2001 r. przyjęto środek trwały w postaci suwnicy bramowej SB 8 2 PD. Suwnica ta została zamontowana w kwietniu 2001 r. Plac, po którym poruszała się suwnica, miał około 60 m długości, sama suwnica po rozstawieniu ma szerokość około 20-paru metrów. Teren ten był również placem składowym materiałów do produkcji betoniarskiej.

Grunt, będący przedmiotem wniosku o zasiedzenie, tj. działka nr (...) oraz część działek nr: (...), obręb 89, stanowił całość z pozostałym terenem, z którego korzystało przedsiębiorstwo państwowe, a potem wnioskodawca. Dbali oni o tę część bazy, ponosili koszty remontów i utrzymania, zagospodarowania całego terenu, dróg dojazdowych, zieleńców. Wnioskodawca zawierał umowy najmu m.in. terenu, objętego wnioskiem, z różnymi podmiotami, które prowadziły i nadal prowadzą na nim działalność gospodarczą.

Przedsiębiorstwo państwowe uiszczało opłatę za użytkowanie wieczyste terenu, położonego w O. przy ul. (...). Natomiast za grunty w obrębie 89 I miasta O., oznaczone numerem działki (...) o pow. 5,2014 ha, nabyte decyzją Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (...) w O., Nr (...) 440/190/74 z dnia 18 października 1974 r., z przeznaczeniem na budowę zaplecza technicznego, w latach 70-tych uiszczało opłatę roczną z tytułu użytkowania gruntów, nabytych na cele nierolnicze i nieleśne.

(dowód: dokumenty dotyczące środka trwałego k. 71, 72, 75, faktura z dnia 28 kwietnia 2001 r. k. 76, dokumentacja fotograficzna k. 69, 70, 73, 74, mapa k. 78, decyzja z dnia 10 lutego 1977 r. o ustaleniu opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu k. 193, decyzja Nr (...) z dnia 18 października 1974 r. k. 213-215, opinia biegłego sądowego M. S. k. 271-285, zeznania M. S. k. 176v.-177, zeznania świadków Z. K. k. 134v.-136, H. P. k. 136-137, W. C. k. 150, Z. J. k. 151)

Przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) w O. zostało postawione w stan likwidacji zarządzeniem organu założycielskiego - Wojewody (...) Nr 111 z dnia 17 marca 1992 r., a zarządzeniem tegoż Wojewody Nr 350 z dnia 22 września 1992 r. uznane za zlikwidowane. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 15 października 1992 r., sygn. akt V Ns Rej. PP-542/92, zostało ono wykreślone z rejestru przedsiębiorstw państwowych. Likwidacja nastąpiła w celu prywatyzacji ww. Przedsiębiorstwa i sprzedaży zorganizowanej części jego mienia.

W dniu 25 maja 1992 r. pomiędzy Skarbem Państwa, w którego imieniu działał Wojewoda (...), i Przedsiębiorstwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w O. przy ul. (...) zawarta została umowa leasingu – na podstawie art. 37 ust. 2 w zw. z art. 37 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U.Nr 51, poz. 298). W dniu 21 sierpnia 1992 r. aktem notarialnym Rep. A Nr (...) sprostowano ww. umowę leasingu. Przedmiotem umowy była zorganizowana część przedsiębiorstwa, tj. zespół składników materialnych i niematerialnych, pozostających do dnia likwidacji we władaniu przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) w O. wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, położonego w O. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 2,9339 ha, obręb 89, objętego księgą wieczystą Kw.Nr (...), prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie. Umową tą Skarb Państwa zobowiązał się do przekazania Spółce przedmiotu umowy do używania (odpłatnego korzystania) i pobierania pożytków. Zgodnie z punktem 7, przedmiot umowy pozostawał przez cały czas trwania umowy własnością Skarbu Państwa. Umowa leasingu zawarta została na czas określony od dnia 16 maja 1992 r. do dnia 15 maja 1997 r. Z chwilą zapłacenia ostatniej raty łącznej należności za korzystanie z przedmiotu umowy Skarb Państwa był zobowiązany do przeniesienia na Spółkę własności przedmiotu umowy i związanego z nim prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Przeniesienie to miało nastąpić nie później niż w dniu wygaśnięcia umowy o oddanie mienia Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania.

W dniu 13 listopada 1998 r. zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego, której stronami byli Skarb Państwa, reprezentowany przez Ministra Skarbu Państwa oraz Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. przy ul. (...). Powołano się w niej na umowę leasingu z dnia 25 maja 1992 r. i jej zmianę z dnia 21 sierpnia 1992 r. oraz podano, że Spółka pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w O. została zmieniona postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 23 maja 1993 r. na Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.. Oświadczone również, że Spółka ta spłaciła wszelkie raty kapitałowe za korzystanie z mienia Skarbu Państwa, oddanego jej do odpłatnego korzystania. Przedstawiciel Skarbu Państwa oświadczył, że w skład zorganizowanej części zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Przedsiębiorstwo (...), oddanego do odpłatnego korzystania Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w O., wchodzi prawo użytkowania wieczystego gruntu, składającego się z działki nr (...) o pow. 2,8592 ha, położonej w O. przy ul. (...) i własność budynków i budowli, znajdujących się na tej działce, stanowiących odrębne nieruchomości, oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu 4/7 części działki nr (...) o pow. 737 m<sup>2</sup> i własność udziału, wynoszącego 4/7 części budynku administracyjnego, znajdującego się na tej działce, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Przedstawiciel Skarbu Państwa oświadczył, że w wykonaniu zobowiązania, wynikającego z § 15 umowy z dnia 25 maja 1992 r., zmienionej w dniu 21 sierpnia 1992 r., przenosi mienie zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Przedsiębiorstwo (...), w tym prawo użytkowania wieczystego opisanych wyżej gruntów i własności budynków i budowli na tych gruntach, stanowiących odrębne nieruchomości – na Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.. W oparciu o powyższą umowę z dnia 13 listopada 1998 r. stawające do niej strony wniosły o dokonanie w księdze wieczystej Kw.Nr (...) wpisu prawa użytkowania wieczystego do 4/7 części i własności budynku do 4/7 części na rzecz nabywającej Spółki i o wykreślenie z tej księgi wieczystej umowy leasingu oraz o wpisanie w księdze wieczystej Kw.Nr (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków i budowli na rzecz ww. Spółki, a także o wykreślenie z niej umowy leasingu.

W dniu 28 września 2001 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zarejestrowano spółkę o firmie Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.. Adresem ww. podmiotu była ul. (...) w O.. Aktualnie siedzibą Spółki – wnioskodawcy jest D..

(dowód: treść aktu notarialnego umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kodeksu cywilnego z dnia 13 listopada 1998 r. k. 114-117, umowa leasingu z dnia 25 maja 1992 r. k. 156-161, akt notarialny Rep. A Nr (...) k. 162-164, odpis pełny z rejestru przedsiębiorców k. 227-232)

Pismem z dnia 29 września 2014 r., (...)V (...)I.507.2014.E, Gmina O. poinformowała wnioskodawcę, że z posiadanej przez nią dokumentacji wynika, że bez zgody właściciela, tj. Gminy O., zajął on grunt, położony przy ul. (...), obręb 89, działki nr (...) i część działek nr (...), który został zagrodzony wraz z nieruchomością wnioskodawcy. Jednocześnie wzywano do uregulowania stanu prawnego bezumownie użytkowanego gruntu Gminy przez jego wydzierżawienie. Na część spornego gruntu zawarta została umowa dzierżawy.

(dowód: pismo z dnia 29 września 2014 r. k. 79, zeznania M. S. k. 176v.-177)

Wnioskodawca wpisany jest w księdze wieczystej Kw.Nr (...), jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Prawo własności gruntu przysługuje Skarbowi Państwa. Nieruchomość składa się z działek nr (...) o łącznej pow. 2,4149 ha, położonych w O. przy ul. (...). W księdze wieczystej Kw.Nr (...) wnioskodawca ujawniony jest jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku w udziale, wynoszącym 5/7 części. Właścicielem gruntu jest Powiat (...). Nieruchomość oznaczona jest jako działka nr (...) o pow. 0,0729 ha. Położona jest w O. przy ul. (...). Podstawą wpisu prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków na

rzecz wnioskodawcy w obu księgach wieczystych jest umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego z dnia 13 listopada 1998 r.

(bezsporne, vide treść ksiąg wieczystych Kw.Nr (...) i Kw.Nr (...))

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek jako niezasadny podlegał oddaleniu.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaofiarowanych przez wnioskodawcę dowodów z dokumentów, a także w oparciu o zeznania wnioskodawcy i świadków oraz opinię biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S. (2). Dokumenty nie były kwestionowane i nie budziły wątpliwości co do ich wiarygodności. Sąd dał wiarę zeznaniom zarówno wnioskodawcy, jak i świadków. Dają one obraz sposobu korzystania przez kolejnych posiadaczy z gruntu, objętego wnioskiem o zasiedzenie, i wskazują na to, że był on integralnie związany z gruntem, stanowiącym aktualnie przedmiot użytkowania wieczystego wnioskodawcy, nabytego na podstawie umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego z dnia 13 listopada 1998 r. Korespondują one z dowodami z dokumentów, dlatego Sąd uznał je za wiarygodne. Sąd przyjął opinię biegłego sądowego jako podstawę oceny stanu faktycznego w sprawie, w pełni ją podzielał. Spełnia ona stawiane jej wymogi, cechuje ją staranność i wnikliwość w badaniu zleconego zagadnienia, odpowiada w sposób wyczerpujący, stanowczy i zrozumiały na postawione pytania, a przytoczona argumentacja jest w pełni przekonująca; opinia ta poparta jest wiedzą i wieloletnim doświadczeniem zawodowym biegłego. Jest zatem w pełni miarodajna. Rzetelność i bezstronność biegłego nie budzi wątpliwości.

Wnioskodawca domagał się stwierdzenia, że nabył prawo własności gruntu, objętego wnioskiem, w drodze zasiedzenia.

Przepis art. 172 § 1 i 2 k.c. stanowi, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W rozpoznawanej sprawie zasadnicze znaczenie miało to, że przedmiotem nabycia ma być grunt, stanowiący pierwotnie własność Skarbu Państwa, a następnie – na skutek komunalizacji – jednostki samorządu terytorialnego, tj. Gminy O., oraz okoliczność, że wnioskodawca powołuje się na następstwo prawne po przedsiębiorstwie państwowym.

Odnosnie pierwszej kwestii wskazać należy, że do dnia 01 października 1990 r. obowiązywał zakaz zasiedzenia nieruchomości Skarbu Państwa. Uchylony art. 177 k.c. przewidywał, że przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności państwowej. Przepis ten rozszerzył z dniem 01 stycznia 1965 r. na wszystkie nieruchomości państwowe zakaz nabywania przez zasiedzenie, który to zakaz obowiązywał od 21 lipca 1961 r. tylko w stosunku do terenów państwowych, położonych w granicach miast i osiedli oraz poza tymi granicami, lecz włączonych do planu zagospodarowania przestrzennego miasta lub osiedla i przekazanych w celu realizacji zadań jego gospodarki. W czasie obowiązywania art. 177 k.c. zasiedzenie stawało się możliwe dopiero z chwilą, w której nieruchomość przestała być przedmiotem własności państwowej.

Art. 177 k.c. uchylony został ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U.Nr 55, poz. 321). Art. 10 tej ustawy przewiduje, że jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej 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.

Przedmiotowy grunt, którego dotyczy wniosek, bezspornie stanowił własność Skarbu Państwa do dnia 27 maja 1990 r., kiedy to z mocy ustawy jako mienie komunalne stał się własnością Gminy O.. Potwierdza to treść ksiąg wieczystych Kw.Nr (...) i Kw.Nr (...), w których prawo własności na rzecz Gminy O. wpisane jest na podstawie decyzji Wojewody

(...) z dnia 16 maja 1991 r., (...) i (...), których przedmiotem jest stwierdzenie nabycia przez powyższą Gminę z mocy prawa mienia komunalnego.

Artykuł 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny znajduje zastosowanie także do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym. Tak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 04 czerwca 2014 r., II CSK 520/13.

Zatem grunt, będący przedmiotem własności państwowej, można nabyć w drodze zasiedzenia od dnia 01 października 1990 r., a grunt Gminy, stanowiący mienie komunalne, od dnia 27 maja 1990 r., z zastrzeżeniem art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny.

Wnioskodawca powołał się na następstwo prawne po przedsiębiorstwie państwowym pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) w O., które zostało postawione w stan likwidacji zarządzeniem Wojewody (...) Nr 111 z dnia 17 marca 1992 r., a zarządzeniem tegoż Wojewody Nr 350 z dnia 22 września 1992 r. uznane za zlikwidowane. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 15 października 1992 r., sygn. akt V Ns Rej. PP-542/92, zostało ono wykreślone z rejestru przedsiębiorstw państwowych. Likwidacja nastąpiła w celu prywatyzacji ww. Przedsiębiorstwa i sprzedaży zorganizowanej części jego mienia.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 listopada 2000 r., I CR 149/88, wyraził pogląd, który spotkał się z aprobatą doktryny, zgodnie z którym nie ma ogólnego następcy prawnego przedsiębiorstwa państwowego, zlikwidowanego w wyniku prywatyzacji na podstawie art. 37-39 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U.Nr 51, poz. 298 ze zm.) przez oddanie do odpłatnego korzystania, a następnie sprzedaż zorganizowanych części mienia tego przedsiębiorstwa spółkom osób fizycznych utworzonym z jego pracowników. W uzasadnieniu ww. orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, że wobec likwidacji przedsiębiorstwa państwowego utraciło ono byt prawny oraz że zasadą jest, że w razie likwidacji osoby prawnej nie ma podmiotu, będącego jej ogólnym następcą prawnym, jeżeli co innego nie wynika z przepisów szczególnych. Stosownie do art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U.Nr 118, poz. 561 ze zm.), w wypadku tzw. prywatyzacji bezpośredniej, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, kupujący lub przejmujący przedsiębiorstwo wstępuje we wszelkie prawa i obowiązki przedsiębiorstwa państwowego, bez względu na charakter stosunku prawnego, z którego one wynikają. Przytoczone unormowanie pozwala na uznanie kupującego przedsiębiorstwo w razie jego prywatyzacji bezpośredniej za ogólnego następcę prawnego zbywanego przedsiębiorstwa. Nie odnosi się ono jednak do prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego, dokonanej przed wejściem w życie powołanej ustawy (art. 67). Sąd Najwyższy zauważył, że unormowanie to nie obejmuje przypadku sprzedaży zorganizowanych części mienia przedsiębiorstwa, gdyż taki sposób prywatyzacji bezpośredniej przedsiębiorstw państwowych nie został przewidziany przez wymienioną ustawę. Także przepisy ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 18, poz. 80 ze zm.) oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 listopada 1981 r. w sprawie wykonania ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U.Nr 31, poz. 170 ze zm.) nie przewidują ogólnego następstwa prawnego zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego. Natomiast wśród przepisów ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych nie ma takiego, który wprost lub choćby pośrednio wskazywałby, że istnieje podmiot, który jest ogólnym następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego, zlikwidowanego na skutek jego prywatyzacji, dokonanej stosownie do art. 37-39 tej ustawy, gdy prywatyzacja polegała na sprzedaży zorganizowanych części mienia przedsiębiorstwa różnym podmiotom. W konkluzji stwierdzono, że nie można przyjąć, że na podstawie umowy, zawartej w procesie prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego ogólnym jego następcą prawnym jest spółka, powstała w wyniku prywatyzacji, której najpierw oddana została do odpłatnego korzystania, a następnie sprzedana zorganizowana część mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 lipca 1996 r., I ACr 617/96)

W razie likwidacji przedsiębiorstwa państwowego na podstawie ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych prawa i obowiązki likwidowanego przedsiębiorstwa przejmuje Skarb Państwa. (tak

M. S. (3) w (...).1995.9.8, W. problemy zawierania umów leasingu prywatyzacyjnego, teza nr 4; Z. K. (2) w (...).1992.2-3.40, Niektóre zagadnienia prywatyzacji likwidacyjnej przedsiębiorstw państwowych, teza nr 3)

Podzielając powyższe poglądy, stwierdzić należy, że normy, według których należy oceniać skutki (...) Przedsiębiorstwa (...) w O. to przepisy ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, w czasie obowiązywania których sprywatyzowane i zlikwidowane zostało to przedsiębiorstwo. Wynika to jednoznacznie z zawartej w dniu 25 maja 1992 r. umowy leasingu, w której jako podstawa prawna ww. czynności prawnej powołane zostały przepisy powyższej ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. (vide: karta 156-161)

Konsekwencją powyższego jest uznanie, że wnioskodawca nie jest następcą prawnym zlikwidowanego Przedsiębiorstwa (...) w O., w związku z czym nie może powoływać się na dobrodziejstwa, płynące z art. 176 § 1 k.c., który przewiduje doliczenie do czasu posiadania okresu posiadania poprzednika w razie przeniesienia posiadania podczas biegu zasiedzenia.

Zaliczenie to nie jest możliwe z jeszcze jednego istotnego powodu. A mianowicie, do dnia 01 lutego 1989 r. obowiązywał przepis art. 128 k.c., zgodnie z którym własność państwowa przysługiwała niepodzielnie państwu, natomiast państwowe osoby prawne wykonywały tylko – względem zarządzanych przez nie części mienia państwowego – uprawnienia, wynikające z własności państwowej (§ 2). Zasada jednolitego funduszu własności państwowej obowiązywała do 01 lutego 1989 r., kiedy to weszła w życie nowela z dnia 31 stycznia 1989 r., która nadała art. 128 inne brzmienie, tj. że własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługuje Skarbowi Państwa albo innym państwowym osobom prawnym.

W związku z powyższym przedsiębiorstwo państwowe nie mogło – pomijając nawet zakaz wynikający z art. 177 k.c. – nabyć w drodze zasiedzenia nieruchomości Skarbu Państwa. Nie miało ono bowiem do dnia 01 lutego 1989 r. zdolności nabywania prawa własności na swoją rzecz. Nabywając np. nieruchomość, nabywała ją w istocie na rzecz Skarbu Państwa, pozostając jedynie uprawnionym do zarządzania częścią mienia państwowego. Co więcej, z powyższej zasady wynika również, że państwowa jednostka organizacyjna z istoty rzeczy nie mogła być posiadaczem samoistnym nieruchomości państwowej. Wykonywała bowiem uprawnienia właściciela, którym był Skarb Państwa, w ramach różnych form władania, np. zarządu, trwałego zarządu czy użytkowania. Innymi słowy, państwowa osoba prawna nie może sobie zaliczyć czasu władania nieruchomością państwową, oddaną jej w zarząd, ponieważ władanie to jest tylko dzierżeniem lub posiadaniem zależnym, a jej poprzednik (Skarb Państwa) jest właścicielem. (vide: Jacek Gudowski (red.), Komentarz do art.176 k.c., Lex)

Kolejną kwestią, wymagającą rozważenia, jest charakter posiadania w przypadku umowy leasingu.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 listopada 2000 r., IV CKN 164/2000, stwierdził, że: „Zważywszy zatem, iż prywatyzacja likwidacyjna ma na celu dalsze prowadzenie przedsiębiorstwa w dotychczasowym składzie majątkowym, to w razie jej uruchomienia okoliczność ta nie może pozostawać bez wpływu na losy, przysługującego likwidowanemu przedsiębiorstwu prawa użytkowania wieczystego. Jeżeli mianowicie organ założycielski ma prawo zadysponowania składnikami zlikwidowanego przedsiębiorstwa, to w dotychczasowym jego kształcie, czyli z uwzględnieniem także prawa użytkowania wieczystego. (...) Jeżeli bowiem oddanie mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania z opcją zakupu stanowi jedynie formę przygotowania do przeniesienia użytkowania wieczystego na leasingobiorcę, to nic nie stoi na przeszkodzie, aby w międzyczasie tenże leasingobiorca realizował zamierzone cele, z gruntem związane, w drodze stosownych zabiegów umownych. To zaś, że nie może zbyć przedmiotu władania będąc leasingobiorcą, nie może stanowić argumentu na korzyść twierdzenia, iż z leasingiem nie można łączyć wykonywania użytkowania wieczystego. Wszak leasingobiorca, z samego założenia, sam dąży do nabycia przedmiotu leasingu. Będąc zaś posiadaczem zależnym prawa użytkowania wieczystego, które samo zresztą, ze swej natury, jest także ograniczonym prawem rzeczowym, niczym nie różni się w tym względzie np. od dzierżawcy tego prawa, który nie może go zbyć. Inaczej rzecz ujmując, należy zauważyć, iż przedmiot użytkowania wieczystego wcale nie musi pozostawać we władaniu wieczystego użytkownika, skoro nie jest wyłączony z obrotu.” (vide również: Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 14 marca 1995 r., III CZP 165/94)

Wynikają z tego dwa zasadnicze dla niniejszej sprawy wnioski: po pierwsze, że leasingobiorca jest posiadaczem zależnym, a nie samoistnym, i po wtóre – w omawianym tu przypadku jest on posiadaczem prawa użytkowania wieczystego a nie prawa własności. (vide: umowa leasingu z dnia 25 maja 1992 r. k. 156-161)

Dla dalszych rozważań istotne jest wskazanie, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze animus domini (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”). Praktycznie zaś wypada kierować się - przy ustalaniu charakteru posiadania - manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. Posiadanie jako przesłanka nabycia własności przez zasiedzenie musi mieć charakter posiadania samoistnego. Należy jeszcze dodać, że owo posiadanie musi być samoistne przez cały okres niezbędny do zasiedzenia. Posiadacz samoistny to taki, który faktycznie włada rzeczą, wykorzystując faktyczną możliwość władania, do jakiej właściciel jest uprawniony, przy równoczesnej bierności właściciela, który się temu nie sprzeciwia. O uznaniu posiadania za samoistne decydują przede wszystkim okoliczności zewnętrzne, a mianowicie zachowanie się posiadacza wobec przedmiotu posiadania i w pewnym stopniu znajdująca wyraz w tym posiadaniu wola posiadacza, a więc elementy określane jako „corpus” i psychiczny „animus”.

A zatem przesłanką niezbędną nabycia własności rzeczy w drodze zasiedzenia, obok upływu czasu, przewidzianego w ustawie, jest również posiadanie, tj. faktyczne władztwo nad rzeczą w zakresie prawa własności lub innego prawa, np. prawa użytkowania wieczystego, z którym się to władztwo nad rzeczą łączy (art. 336 k.c.).

Wnioskodawca domagał się stwierdzenia, że w drodze zasiedzenia nabył do przedmiotowego gruntu prawo własności. Zatem zarówno corpus, jak i element psychiczny animus, muszą zgodnie wskazywać na to prawo, a nie inne. Wykluczyć należy bowiem sytuację, że element fizyczny, czyli corpus, dotyczy prawa własności, a elementem psychicznym, czyli animus, objęte jest inne prawo, np. prawo użytkowania wieczystego.

Okoliczności niniejszej sprawy wskazują na to, że animus wnioskodawcy nie mógł obejmować prawa własności spornego gruntu. Przedmiotem umowy leasingu z dnia 25 maja 1992 r., na którą powołuje się wnioskodawca, było niewątpliwie prawo użytkowania wieczystego gruntu, a nie prawo własności (vide: k. 156-161). Podobnie umową przeniesienia własności przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego z dnia 13 listopada 1998 r. nabył on prawo użytkowania wieczystego. Obie umowy dotyczą gruntu integralnie powiązanego z będącym przedmiotem wniosku o zasiedzenie. W ocenie Sądu brak w związku z tym podstaw do przyjęcia, że animus wnioskodawcy w przypadku nabytych nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste Kw.Nr (...) i Kw.Nr (...), w których jest on wpisany jako użytkownik wieczysty, obejmował prawo użytkowania wieczystego, a w przypadku przyległego gruntu, objętego wnioskiem, powtórzmy - integralnie związanego z powyższym, był inny i obejmował prawo własności. Z dowodów, zaferowanych przez wnioskodawcę wynika niezbicie, że również jego corpus był identyczny w stosunku do obu gruntów. Tak samo traktował on teren, dla którego prowadzone są księgi wieczyste Kw.Nr (...) i Kw.Nr (...), i sporny grunt. Wnioskodawca nie udowodnił okoliczności przeciwnej, mianowicie aby swoim animus i corpus obejmował różne prawa, tj. prawo użytkowania wieczystego i prawo własności.

Na uwagę zasługuje w tym kontekście postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 183/09, które zapadło w sprawie o podobnym stanie faktycznym. W tezie tego orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, że możliwe jest posiadanie jednej nieruchomości jako posiadacz, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a więc jako posiadacz zależny, a sąsiedniej, przyległej, jako posiadacz samoistny, w zakresie posiadania, prowadzącego do nabycia własności, oczywiście w przypadku, gdy nie ustanowiono na niej użytkowania wieczystego. Natomiast w uzasadnieniu tego postanowienia czytamy: „W rozpoznawanej sprawie Sądy ustaliły, że wnioskodawca po połączeniu obu działek traktował je tak samo i korzystał z nich w taki sam sposób, nigdy nie czuł się właścicielem spornej działki, nie płacił za nią podatków ani żadnych innych opłat. (...) I choć niewątpliwie żadna z tych okoliczności sama w sobie nie wyklucza możliwości przyjęcia, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym zajętej działki, to jednak wszystkie one, analizowane łącznie, jak jest to konieczne do oceny corpus i animus posiadania, prowadzą

do wniosku, że wnioskodawca w stosunku do spornej działki nie przejawiał świadomości i woli posiadania właścicielskiego, a więc posiadania samoistnego, prowadzącego do nabycia przez zasiedzenie jej własności. Skoro nigdy nie czuł się jej właścicielem, nie płacił za nią żadnych opłat, użytkował i traktował ją tak samo jak działkę, którą władał jako użytkownik wieczysty, trudno przyjąć, że wykonywał samoistne posiadanie właścicielskie. Jak bowiem stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 października 2008 r., V CSK 146/08 (niepubl.), wydanym w identycznym niemal stanie faktycznym - samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.), korzysta z niej z wyłączeniem innych osób, pobierając pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzania nią (art. 140 k.c.). Tych cech nie można przypisać tym, którzy władają nieruchomością w zakresie innego prawa, a więc także wieczystemu użytkownikowi, który włada rzeczą cudzą. Dopuszczalne jest zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego przez posiadacza w zakresie tego prawa, wymierzone przeciwko użytkownikowi wieczystemu. Posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można jednak utożsamiać z posiadaniem właścicielskim. Jak stwierdził dalej Sąd Najwyższy w powyższym orzeczeniu, 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. Stanowisko to należy podzielić także w rozpoznawanej sprawie, w której ustalony sposób posiadania zajętej działki oraz świadomość i wola wnioskodawcy słusznie uznane zostały przez Sądy obu instancji za posiadanie w zakresie prawa użytkowania wieczystego, a nie prawa własności. Z uwagi na to, że sporna nieruchomość nie była przedmiotem użytkowania wieczystego, wnioskodawca nie mógł nabyć przez zasiedzenie takiego prawa (porównaj uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r. III CZP 63/75, OSNC 1976/12/259), zaś z uwagi na charakter posiadania, które nie było posiadaniem właścicielskim, nie mógł nabyć przez zasiedzenie własności tej nieruchomości. Zasadnie zatem wniosek został oddalony wobec braku przesłanek z art. 172 § 2 k.c.”

Podkreślić należy, że posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z posiadaniem właścicielskim. (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 1999 r., I CKN 420/98, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14)

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 02 grudnia 2015 r., IV CSK 85/15, sformułował tezę, zgodnie z którą posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością, z wolą posiadania jej jednak w granicach treści tego prawa. Jest to zatem wykonywanie władztwa nad nieruchomością, odpowiadającego uprawnieniom, określonym w art. 233 k.c. W praktyce odróżnienie samoistnego posiadania „jak właściciel” od posiadania „jak wieczysty użytkownik” może nastęrczać trudności. Choć na zewnątrz różnica sposobu posiadania może w takim wypadku nie być dostrzegana, to jednak zaznacza się ona w sferze woli posiadacza. Należy jednak pamiętać, że wola odnosi się do treści samego posiadania i nie oznacza chęci nabycia prawa, czyli osiągnięcia określonego skutku prawnego, jaki prawo łączy z konkretnym sposobem posiadania.”

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 13 października 2010 r., I CSK 582/09, zauważył, że: „charakter posiadania nieruchomości sąsiedniej nie decyduje o posiadaniu nieruchomości, poddawanej ocenie. Jednak w rozpatrywanym stanie faktycznym występuje powiązanie między obydwo ma nieruchomościami, polegające na tym, że były one przez długi czas traktowane jednakowo przez posiadaczy, ze względu na brak po ich stronie świadomości, iż nie stanowią jednej nieruchomości i ich stan prawny jest odmienny. Status działki sąsiedniej i sposób postrzegania obydwo działek stanowiły więc przesłanki przeprowadzonej przez Sąd Okręgowy oceny charakteru posiadania spornego gruntu, określonego przez czynnik władztwa i czynnik woli posiadania, wyznaczony przeświadczeniem posiadaczy, że obie działki stanowią jedność geodezyjną i prawną. (...) Ustalenie, że posiadanie spornej działki wykonywane było w granicach użytkowania wieczystego uniemożliwiało traktowanie posiadania tej działki jako właścicielskiego do czasu zmiany stanu świadomości i nastawienia posiadaczy.”

O biegu zasiedzenia prawa własności może być mowa dopiero od chwili dowiedzenia się przez posiadacza nieruchomości o jej odrębności i „nieobjęciu” prawem użytkowania wieczystego. Stan świadomości wnioskodawcy jako posiadacza gruntu zmienił się dopiero w październiku 2014 r., kiedy to Gmina O., jako właściciel spornego terenu, pismem z dnia 29 września 2014 r. poinformowała wnioskodawcę, że z posiadanej przez nią dokumentacji wynika,

że bez jej zgody zajął on grunt, położony przy ul. (...), obręb 89, działki nr (...) i część działek nr (...), który został zagrodzony wraz z jego nieruchomością. (karta 79, zeznania wnioskodawcy k. 177)

Przyjmuje się, że posiadacz może przekształcić swoje posiadanie, tj. zmienić samowolnie rodzaj lub tytuł posiadania (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 1971, Nr 11, poz. 207), ale skuteczność - z punktu widzenia zasiedzenia - takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jawnie, tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia. Zmiana, która nie została uzewnętrzniona, ograniczająca się tylko do samej świadomości posiadacza, jest prawnie bezskuteczna. (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 02 grudnia 2015 r., IV CSK 85/15)

Z okoliczności sprawy wynika, że podczas biegu terminu zasiedzenia mogło dojść do przekształcenia rodzaju posiadania, i to zarówno w zakresie fizycznego elementu (corpus), jak i elementu zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie dopiero z chwilą powzięcia przez wnioskodawcę wiedzy o tym, że do gruntu, objętego wnioskiem, nie przysługuje mu żaden tytuł prawny.

W niniejszej sprawie podnieść należy również, że jeśli chodzi o domniemanie samoistności i ciągłości posiadania (art. 339 i art. 340 k.c.), to ocena, czy doszło do obalenia domniemania musi być dokonywana na podstawie kompleksowo rozważonego materiału dowodowego. W procedurze cywilnej wartość dowodów nie podlega gradacji z uwagi na rodzaj dowodu czy stronę, która ten dowód przedstawiła. Nie ma też ograniczeń dla stron w korzystaniu z dowodów, przedstawionych przez stronę przeciwną. Dlatego argument, że uczestnik nie obalił domniemania, ponieważ nie wykazał aktywności dowodowej, jest wadliwy. Uczestnik może bowiem obalić domniemanie prawne na podstawie ustaleń, wynikających z twierdzeń i zeznań wnioskodawcy oraz przedstawionych przez niego dokumentów. Jeśli dowody, przeprowadzone w toku postępowania, potwierdziły, iż posiadanie spornej nieruchomości miało charakter posiadania w zakresie prawa użytkowania wieczystego, a nie w zakresie prawa własności, to doszło do obalenia domniemania, wynikającego z art. 339 k.c. W takim przypadku wyłączone jest zaliczenie tego okresu do biegu terminu posiadania, prowadzącego do nabycia własności. Posiadania nieruchomości, odpowiadającego władztwu użytkownika wieczystego, nie dolicza się do okresu posiadania samoistnego, prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 13 października 2010 r., I CSK 582/09)

Reasumując, nie zostały spełnione przesłanki nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, określone w art. 172 k.c., w szczególności:

Bieg terminu zasiedzenia przez wnioskodawcę nie mógł się rozpocząć od dnia 01 października 1990 r., bowiem w tej dacie nie był on jeszcze posiadaczem spornego gruntu, nie wykazał też by istniał już jako osoba prawna. Wnioskodawca nie jest następcą prawnym poprzedniego posiadacza nieruchomości - Przedsiębiorstwa (...) w O., co szeroko uzasadniono powyżej. Nie może w związku z tym skorzystać z możliwości doliczenia do czasu, przez który sam posiada, czasu posiadania ww. Przedsiębiorstwa (art. 176 § 1 k.c.), tym bardziej, że nie nastąpiło przeniesienie posiadania samoistnego. Z istoty umowy leasingu z dnia 25 maja 1992 r. wynika bowiem, że na wnioskodawcę przeniesiono posiadanie zależne i w dodatku stał się on posiadaczem prawa użytkowania wieczystego, a nie prawa własności. W związku z tym, w ocenie Sądu, można byłoby mówić o rozpoczęciu biegu zasiedzenia dopiero z datą 13 listopada 1998 r., ponieważ z tym dniem wnioskodawca nabył zorganizowaną część zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego i w związku z tym posiadanie spornego gruntu, integralnie związanego z nabywanymi nieruchomościami. W takim przypadku, nawet przyjmując dobrą wiarę, nie upłynął jeszcze okres 20 lat (upłynąłby z dniem 13 listopada 2018 r.).

Dodatkowo, brak przesłanek do przyjęcia, że wnioskodawca od 13 listopada 1998 r. posiadał przedmiotowy grunt jak właściciel. Jak to wyżej wykazano, jego posiadanie do października 2014 r. miało charakter posiadania w zakresie użytkowania wieczystego, a nie prawa własności. Dopiero po uzyskaniu wiedzy, że grunt jest własnością Gminy O., a jemu nie przysługuje do niego żaden tytuł prawny, mógł on ewentualnie zmienić rodzaj posiadania na właścicielskie, gdyby zmanifestował zmianę świadomości i woli również na zewnątrz. Tymczasem wnioskodawca zawarł z Gminą O. umowę dzierżawy większości spornego terenu, a więc zamienił posiadanie samoistne na posiadanie zależne.

Już tylko na marginesie podnieść wypada, że do okresu posiadania samoistnego, prowadzącego do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności, nie dolicza się okresu posiadania nieruchomości jak użytkownik wieczysty, a posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego nie prowadzi do zasiedzenia własności nieruchomości (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11). Natomiast zasiedzenie użytkowania wieczystego – o co wnioskodawca nie wnosił – możliwe jest wyłącznie wówczas, gdy prawo to zostało już wcześniej ustanowione (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 172 k.c. wniosek oddalono.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą, obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym, wynikającą z art. 520 § 1 k.p.c., a o kosztach sądowych – stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.