

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 30 maja 2018 roku (...) W., zastępowane przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosło o stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1975 r., alternatywnie – z dniem 1 stycznia 1985 r., prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z obrębu 3-14-11 o powierzchni 5,8565 ha, położoną w W. przy ul. (...). W uzasadnieniu wskazano, że na podstawie kolejnych decyzji administracyjnych, na działce tej ustalono lokalizację ogrodu działkowego, zarządzanego przez (...) Związek (...) oraz jego poprzedników prawnych. W ocenie wnioskodawcy Skarb Państwa był w samoistnym posiadaniu nieruchomości od co najmniej 1963 roku, to jest od dnia wydania decyzji, na podstawie której Prezydium Rady Narodowej (...) W. przekazało Wydziałowi (...) Miejskiej i (...) Wodnej w W.. Wnioskodawca podkreślił, że przed 1989 rokiem w Polsce obowiązywała zasada jednolitości władzy państwowej, a zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, posiadanie nabyte w ramach władztwa publicznego może być posiadaniem prowadzącym do zasiedzenia (k. 1-4).

W odpowiedzi na wniosek z dnia 10 sierpnia 2018 roku uczestnik (...) Związek (...), zastępowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, przyłączył się do wniosku, z ostrożności procesowej wnosząc o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa z dniem 3 października 2000 r. (k. 68-71).

Uczestniczka E. B. poinformowała, że ani ona, ani jej krewni nie posiadają interesu prawnego w niniejszej sprawie (k. 101).

Uczestnicy K. Ś., W. G. (1) oraz L. G., zastępowani przez pełnomocnika będącego adwokatem, wnieśli o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie od (...) W. na ich rzecz kosztów postępowania. Uzasadniając swoje stanowisko uczestnicy ci zanegowali samoistny charakter posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę oraz Skarb Państwa. Podkreślono, że z decyzji administracyjnych wynika, iż objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło w sferze imperium oraz dominium. Zdaniem uczestników Skarb Państwa utracił władztwo nad nieruchomością na rzecz (...) Związku (...) (jego poprzedników prawnych), któremu przekazano nieruchomość w użytkowanie. Uczestnicy zarzucili również, że zasiedzenie nie biegło przed 4 czerwca 1989 r. ze względu na obiektywną niemożliwość dochodzenia zwrotu nieruchomości (art. 121 pkt 4 k.c. w związku z art. 175 k.c.) ze względu na uwarunkowania polityczne, akcentując szczególnie fakt, że pochodzili oni z rodziny ziemiańskiej. Uczestnicy postępowania podjęli szereg działań w celu przerwania biegu zasiedzenia (k. 105-113).

Skarb Państwa zastępowany przez Prokuratorię Generalną przyłączył się do wniosku (...) W. (k. 147-152).

Postanowieniem z dnia 7 lutego 2019 r. udzielono zabezpieczenia roszczenia, ustalono, że właściwą jednostką organizacyjną reprezentującą Skarb Państwa jest Prezydent (...) W. i wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestnika Krajowy Ośrodek (...) (k. 156).

Postanowieniem z dnia 5 marca 2019 r. zarządzono dokonanie ogłoszeń o toczącym się postępowaniu.

Następnie, postanowieniem z dnia 25 listopada 2019 r. odmówiono dopuszczenia do dalszego udziału w sprawie uczestnikom: M. K., J. K., J. M., J. O. (1), E. B., W. P. i H. J. (k. 253), w związku z ustaleniem, że osoby te nie są następcami prawnymi właścicieli nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie.

Krajowy Ośrodek (...) nie zajął stanowiska w postępowaniu.

Na rozprawie pełnomocnicy wszystkich zainteresowanych podtrzymali stanowiska w sprawie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) przy ul. (...) dla W. M. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), która jest prowadzona także dla działek nr (...). W dziale II tej księgi jako współwłaściciele wpisani są: J. O. (2), S. O., K. Ś., L. G. oraz W. G. (1) (bezsporne, odpis z księgi wieczystej – k. 9-10).

Nieruchomość ta była do lat 40 XX wieku objęta księgą wieczystą Nr (...), a powierzchnia wynosiła 31 ha 34a 33 m<sup>2</sup>. Jej właścicielem był wówczas R. O., który pochodził z rodziny ziemiańskiej i był właścicielem dużego majątku ziemskiego. Aktem notarialnym z 26 czerwca 1948 roku R. O. sprzedał małżonkom J. O. (2) i S. O. 8 % działki Nr (...) zwanej (...) o powierzchni 6 ha 6085 m<sup>2</sup> (bezsporne, ponadto: akt notarialny – k. 11-16).

W okresie powojennym majątek R. O. (dziadka K. Ś. oraz W. i L. G.) został przejęty przez władze komunistyczne, a rodzina została zmuszona do jego opuszczenia i przesiedlenia się, z jednoczesnym zakazem przebywania w odległości mniejszej niż 50 km od tego majątku. Rodzina dawnych właścicieli była dyskryminowana przez władze komunistyczne ze względu na pochodzenie oraz zaliczenie do grupy „przywaciarzy”, czyli osób zamożnych, uważanych przez ówczesne władze za wrogie ideologicznie. Matka K. Ś. w obawie przed represjami zatajała swoje przedwojenne wykształcenie, podając, że ma tylko „trzy klasy”. W latach 50 XX wieku w domu rodziców K. Ś. często miały miejsce przeszukania, połączone z niszczeniem książek, które następowały po otrzymaniu przez nich przesyłek zagranicznych. R. O. zmarł kilka lat po przejęciu majątku przez władze, czyli w roku 1954. Wdowa po nim, J. O. (3), zapadła na poważne zaburzenia psychiczne. W związku z tymi okolicznościami i obawą przed dalszymi represjami rodzina O. nie interesowała się pozostawionym majątkiem w czasie PRL (dowód: zeznania uczestniczki K. Ś. – k. 257v).

Działka nr (...) o powierzchni 0,5603 ha przeszła z mocy prawa na własność M. J. (1) z domu O., co zostało potwierdzone aktem własności ziemi z 20 listopada 1975 r., wydanym przez Naczelnika Dzielnicy W. P.. Spadek po J. O. (2) nabyli: żona S. K. (1) oraz dzieci S. K. (2), M. J. (2) i H. O. w 1/4 części każde z nich. Spadek po S. O. nabyły dzieci: S. K. (2), H. O. w 1/3 części oraz wnuczki E. B., H. J. i M. S. w 1/9 części (bezsporne, ponadto: kopia (...) k. 103, zaświadczenie – k. 104, ponadto fakty znane tutejszemu Sądowi z urzędu z akt postępowań spadkowych I Ns 1334/00 i I Ns 1333/00).

Zgodnie z postanowieniem tutejszego Sądu z dnia 8 grudnia 2014 r. (sygn. akt II Ns 1416/11):

- spadek po R. O., zmarłym w 1954 roku, na podstawie ustawy nabyła żona J. O. (3), córka M. i B. – w 1/4 (jednej czwartej) części oraz syn J. O. (4), syn R. i J. J. – w 3/4 (trzech zwartych) częściach;
- spadek po J. O. (3), z domu C., zmarłej w roku 1962, nabył syn J. O. (4), syn R. i J. J. w całości;
- spadek po J. O. (4), urodzonym w dniu (...) w W., zmarłym w roku 1970, nabyła E. G., córka K. i S. – w całości.

Zgodnie z postanowieniem tutejszego Sądu z dnia 3 czerwca 2011 r. (sygn. akt II Ns 317/11) spadek po E. G., z domu O., nabyli: córka K. Ś. oraz synowie W. G. (1) i L. G. syn W. i E. G. w 1/3 części spadku każde z nich.

(okoliczności bezsporne, znane Sądowi z urzędu).

Decyzją z 12 sierpnia 1963 r. Prezydium Rady Narodowej (...) W. (GT. VII -6/2x/63/63/63) postanowiono przekazać Wydziałowi (...) Miejskiej i (...) Wodnej w W. nieruchomość położoną przy ul. (...) w W. o powierzchni 30,5 ha, określonej w szkicu stanowiącym załącznik do decyzji, czasowo do 1975 roku. Zaznaczono, że nieruchomość jest przeznaczona pod urządzenie ogrodów działkowych oraz, że koszty przejścia terenu i ewentualnych odszkodowań ponosi inwestor. W dniu 12 sierpnia 1965 roku sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy, którym przekazano, z powołaniem się na wyżej wymienioną decyzję, na rzecz inwestora, którym był Wydział (...) i (...) Wodnej, nieruchomości o powierzchni 30,5 ha. Następnie, decyzją z 16 sierpnia 1967 r. nr 163/67/Pr.P., Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej P., ustaliło szczegółową lokalizację ogrodów działkowych zgodnie z załączonym szkicem oraz anulowało decyzję z 1963 r. Decyzją z 30 listopada 1967 r. (GT.IV-25/2/63/63/67) zmieniono wcześniejszą decyzję (...) w ten sposób, że wydzielono teren o powierzchni 5286 m<sup>2</sup>, który nie podlegał przekazaniu na rzecz Wydziału (...) i (...) Wodnej, gdyż zgłosił się właściciel, który wykazał prawa do gruntu. W uzasadnieniu

wskazano, że grunt był przejęty przez państwo jako mienie opuszczone. Następnie, decyzją (...) z 24 maja 1970 r. (...)VI.610/2/63/63/70) uchylono decyzje z 1963 r. i 1967 r. o przekazaniu nieruchomości Wydziałowi (...) Miejskiej i (...) Wodnej oraz przekazano teren w granicach określonych w szkicu stanowiącym załącznik do decyzji na rzecz Dyrekcji Rozbudowy (...) i Socjalnych. W dniu 3 października 1970 r. sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy, który dokumentuje przekazanie terenu o powierzchni 29,9 ha Wojewódzkiemu Zarządowi Pracowniczych O. Działkowych. Decyzją nr (...) Prezydium (...) P. ustaliło lokalizację inwestycji budowlanej o znaczeniu lokalnym na istniejące ogrody działkowe w granicach oznaczonych na szkicu sytuacyjnym, stanowiącym załącznik do decyzji nr (...), z tym, że w przypadku rozbieżności granicy terenu (bezsporne, ponadto: decyzje administracyjne i protokoły – k. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, szkic – k. 21).

Prace przy założeniu ogrodu działkowego rozpoczęły się w drugiej połowie lat 60 XX wieku, a pierwsze działki były przydzielane w latach 1967-1968. Na terenie przy ul. (...) powstały wówczas ogrody działkowe założone dla pracowników NIK, banków oraz miejski ogród Z., które zostały połączone w jeden ogród o nazwie P. (...) Z., podlegający Wojewódzkiemu Zarządowi Pracowniczych O. Działkowych w W.. W latach 70 XX wieku powstało zewnętrzne ogrodzenie ogrodów działkowych, posadowione przez jego administrację. Od tego czasu ogród działkowy istnieje nieprzerwanie do chwili obecnej w takich samych granicach. Osoby użytkujące działki uiszczają opłaty na rzecz (...) Związku (...) (dowód: zeznania świadków: S. P. – k. 255v, Z. Z. – k. 255v-256, M. A. – k. 256, D. J. – k. 256 – 256v).

W latach 90 XX wieku, po zmianie ustroju politycznego, K. Ś. zaczęła poszukiwać wraz z rodziną dokumentów potwierdzających prawo własności do nieruchomości. W jej rodzinie zawsze była świadomość prawa własności nieruchomości przy ul. (...), ale część dokumentów spłonęła albo zaginęła. K. Ś. podejmowała próby odnalezienia dokumentów w archiwach i urzędzie gminy. W latach 2004-2005 członkowie rodziny odnaleźli testament R. O., a następnie zainicjowali postępowania o stwierdzenie spadku, których wyniki zostały opisane powyżej. Po wydaniu prawomocnych postanowień spadkowych K. Ś., L. G. i W. G. (1) złożyli wnioski o wpis ich praw do księgi wieczystej (...). (dowód: zeznania uczestniczki K. Ś. – k. 257v).

Pismem z dnia 29 sierpnia 1996 r. Prezes Zarządu (...) zwrócił się do ówczesnego Urzędu Rejonowego o ustanowienie niedopłatnego użytkownika wieczystego działki ewidencyjnej nr (...). W Urzędzie (...) W. toczyło się postępowanie administracyjne w przedmiocie stwierdzenia nabycia przez (...) prawa użytkownika wieczystego nieruchomości, które jest obecnie zawieszona (k. 285 - 286).

Następnie, pismem z dnia 31 stycznia 2017 r. pełnomocnik wymienionych uczestników wezwała (...) Związek (...) do wydania nieruchomości, na co otrzymała odpowiedź Okręgowego Zarządu (...), w której zwrócono się o przedstawienie dodatkowych dokumentów oraz zaproszono na spotkanie w celu omówienia roszczeń. Pismem z dnia 21 kwietnia 2017 r. K. Ś., W. G. (1) i L. G. złożyli w tutejszym Sądzie wniosek o zawezwanie (...) Związku (...) do próby ugodowej, która miała polegać na tym, że (...) wyda wzywającym nieruchomości w terminie miesiąca. Wniosek został zarejestrowany pod sygn. akt II Co 563/17, a w toku postępowania nie doszło do ugody. W dniu 7 lutego 2018 r. K. Ś., L. G. i W. G. (1) wytoczyli przed Sądem Okręgowym Warszawa – Praga powództwo przeciwko (...) Związkowi (...) o wydanie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z obrębu 3-14-11 o powierzchni 5,8565 ha, położoną w W. przy ul. (...). Postępowanie pozostaje w toku, obecnie sprawa jest zawieszona do czasu rozstrzygnięcia niniejszego postępowania (okoliczności bezsporne, ponadto dokumenty – k. 133-145).

W ewidencji gruntów i budynków jako współwłaściciele nieruchomości obejmującej działkę nr (...) zostali ujawnieni R. O., S. O. i J. O. (2), a jako władający – Wojewódzki Zarząd Pracowniczych O. Działkowych (bezsporne, ponadto wypis z rejestru gruntów – k. 6).

Działka nr (...) wchodzi w skład (...), stanowiąc – obok działek nr (...) – część tego ogrodu. Działka nr (...) znajduje się w południowo – zachodniej części ogrodu. Jej granica zachodnia i południowa pokrywają się z ogrodzeniem stanowiącym granicę ogrodu z tym zastrzeżeniem, że prawdopodobna południowa granica działki (...) jest przesunięta względem południowego ogrodzenia o około 70 cm w głąb ogrodu. Północna i wschodnia granica działki nr (...) nie jest możliwa do wyznaczenia w terenie, gdyż przechodzi przez środek działek, altan i innych obiektów wybudowanych

przez działkowców. Wszystkie działki składające się na ogród stanowią jedną całość pod względem zagospodarowania (dowód: protokół oględzin z udziałem biegłego geodety z dokumentacją zdjęciową – k. 260-269).

Powyższy stan faktyczny, który w większości nie był sporny pomiędzy uczestnikami postępowania został ustalony na podstawie dokumentów, oględzin nieruchomości, ale także zeznań świadków i przesłuchania uczestniczki K. Ś.. Sąd dał wiarę wszystkim przesłuchanym w tej sprawie świadkom, których zeznania dotyczyły w zasadzie okoliczności niespornych, gdyż zeznania te były bardzo spójne i logiczne. Pozwoliły one na uzupełnienie ustaleń poczynionych na podstawie dokumentów.

Również zeznania uczestniczki K. Ś. zasługiwały na wiarę w całości, gdyż także one były logiczne i spójne. Sąd dostrzega, że w części dotyczącej pochodzenia uczestniczki z rodziny ziemiańskiej, represji powojennych i losów rodziny, zeznania te były w zasadzie jedynym dowodem, na którym Sąd oparł swoje ustalenia. Mimo, że dowód z przesłuchania stron stanowi dowód z natury rzeczy subsydiarny, a jego wyniki mogą być dotknięte brakiem obiektywizmu osoby bezpośrednio zainteresowanej rozstrzygnięciem sprawy, to jednak konieczność zachowania ostrożności przy ocenie tego dowodu nie stoi na przeszkodzie czynieniu ustaleń w jego oparciu. W realiach sprawy zeznania uczestniczki były nie tylko logiczne, ale przede wszystkim zgodne z powszechnie znaną wiedzą historyczną. Fakt przynależności jej dziadka do grupy dużych właścicieli ziemskich znajduje również potwierdzenie w samym akcie notarialnym z 1948 r. Nie ulega wątpliwości, że wskazana tam powierzchnia całej nieruchomości R. O. jest znaczna, co potwierdza fakt, że przed wybuchem II wojny światowej był on osobą bardzo majątną, przedstawicielem klasy ziemiańskiej. Co istotne, uczestniczka w swoich zeznaniach nie starała się wyolbrzymiać represji doznanych przez jej rodzinę, przyznając np., że nikt z jej bliskich nie został aresztowany ani nie prowadził działalności opozycyjnej w późniejszych latach PRL. Ta powściągliwość świadczy o tym, że uczestniczka relacjonowała tylko fakty, o których miała wiedzę, a jej zeznania są wartościowym środkiem dowodowym.

Istotnym dowodem w sprawie były również oględziny nieruchomości, które pozwoliły Sądowi na empiryczne zapoznanie się ze stanem nieruchomości i jej granicami.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie, o czym przekonują następujące argumenty.

Ocenę prawną należy rozpocząć od zwrócenia uwagi, że (...) W. domaga się stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie na rzecz Skarbu Państwa, ale jego legitymacja nie budzi wątpliwości. Zgodnie z art. 609 § 1 k.p.c. do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności uprawniony jest każdy zainteresowany, co oznacza, że legitymacja do złożenia wniosku o zasiedzenie przysługuje temu, kto ma interes prawny w uzyskaniu stwierdzenia nabycia nieruchomości przez zasiedzenie przez inną osobę (tak: nadal aktualna uchwała 7 sędziów SN z dnia 22 kwietnia 1950 r., C 1864/49, OSN(C) 1950, nr 1, poz. 3, por. też uzasadnienie uchwały siedmiu sędziów SN z 11 czerwca 2005 r., III CZP 112/14). Wnioskodawca niewątpliwie posiada tak rozumiany interes prawny. Gdyby wniosek został uwzględniony przez stwierdzenie nabycia własności nieruchomości z dniem 1 stycznia 1975 roku czy też 1 stycznia 1985 roku przez Skarb Państwa, to z dniem 27 maja 1990 roku stałoby się własnością D. - Gminy W. P. na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32, poz. 191 ze zm.), a następnie – w wyniku kolejnych zmian ustroju W. – (...) W..

Zgodnie z art. 172 § 1 i 2 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze, co powoduje, że nabycie własności przez zasiedzenie może nastąpić po upływie lat trzydziestu. Jak wynika z treści przytoczonego przepisu, przesłankami zasiedzenia nieruchomości są: posiadanie samoistne nieruchomości, oraz upływ czasu, przy czym w zależności od istnienia dobrej lub złej wiary okres ten może wynosić 20 albo 30 lat. Należy w tym miejscu dodać, że przed dniem 1 października 1990 roku okresy te wynosiły odpowiednio 10 i 20 lat.

Art. 176 § 1 k.c. stanowi, że 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. Zgodnie z art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu terminu przedawnienia.

Ze względu na podstawę faktyczną żądania, w której okres posiadania wskazano od 1963 roku, należy również przytoczyć przepisy obowiązującego przed 1 stycznia 1965 roku dekretu z 16 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. nr 57 poz. 319; dalej: pr. rzecz.). Art. 50 § 1 pr. rzecz. stanowił, że kto posiada nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze (zasiedzenie). Temu, kto posiada nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można zarzucać złej wiary (art. 50 § 2 pr. rzecz.). Zgodnie z art. 53 pr. rzecz. do biegu terminów zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o przedawnieniu roszczeń z zastrzeżeniem wyjątków, przewidzianych w artykułach 54-58.

Przed przystąpieniem do szczegółowego badania przesłanek obu przesłanek warto przytoczyć pogląd Trybunału Konstytucyjnego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 października 2003 r., sygn. akt P 3/03 (OTK ZU 2003, seria (...), nr 8, poz. 82) dobitnie stwierdził, że „zasadą konstytucyjnie określoną – od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa – jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest odstępstwem od zasady jej nienaruszalności i to bardzo daleko idącym. Tym bardziej wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych)”

Samoistne posiadanie nieruchomości jest podstawową przesłanką nabycia jej własności przez zasiedzenie. Art. 336 k.c. definiuje samoistne posiadanie nieruchomości, jako posiadanie „jak właściciel”<sup>2</sup>. Powszechnie przyjmuje się, że na taki rodzaj posiadania składają się dwa elementy: fizyczne władanie rzeczą (corpus possessionis) oraz psychiczny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi), przy czym w przypadku posiadania samoistnego oznacza to zamiar władania rzeczą „jak właściciel” (cum animo domini) (pogląd utrwalony, zob. np. E. Gniewek w komentarzu do art. 336 k.c. [w]: E. Gniewek, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Kraków 2001, s. 780 oraz uzasadnienie postanowień SN z 8 grudnia 2005 r., II CK 310/05 i z 17 stycznia 2017 r., IV CSK 139/16). Nie ulega wątpliwości, że zamiar władania rzeczą dla siebie nie może być ukryty, ale przeciwnie, powinien być widoczny dla otoczenia.

Jest oczywiste, że zgodnie z regułą wynikającą z art. 6 k.c. to na wnioskodawcy ciąży powinność udowodnienia, że posiadacz samoistny (pod rządami Prawa rzeczowego „posiadacz”) władał nieruchomością przez wymagany ustawą czas. Dopiero spełnienie tego obowiązku może prowadzić do zastosowania na jego korzyść domniemania prawnego samoistności posiadania, określonego w art. 339 k.c.3, a także domniemania ciągłości posiadania zgodnie z art. 340 k.c.4.

W sprawie nie był sporny zakres władania nieruchomością przez (...) Związek (...) ani, co do zasady, okres posiadania (...) Związku (...). Istota sprawy wymagała więc rozważenia dwóch problemów, charakteru posiadania nieruchomości przez (...) W. oraz (...) Związek (...), a następnie – sposobu liczenia terminu zasiedzenia.

Przystępując do rozważenia pierwszej z tych kwestii należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że niewątpliwie jest, iż w momencie zakładania ogrodu działkowego Skarb Państwa nie miał wykazanego żadnego tytułu prawnego do nieruchomości, choćby wynikającego z decyzji administracyjnej. Jest jednak tak samo niewątpliwie, że następnie Skarb Państwa przekazał te nieruchomości Wojewódzkiemu Zarządowi Pracowniczych O. Działkowych (poprzednikowi (...)) na podstawie szczegółowo opisanych wyżej decyzji administracyjnych. Decyzje te były aktami wydanymi w ramach prawa publicznego, o czym świadczą powoływane w nich podstawy prawne, a także okoliczność, że były one kierowane do jednostek organizacyjnych ówczesnej administracji państwowej. Prima facie należałoby podzielić stanowisko uczestników, którzy negują samoistny charakter posiadania zarówno Skarbu Państwa (następnie (...) W.), jak i (...) Związku (...).

W orzecznictwie przyjęto jednak, po pewnych wahaniach, że władanie cudzą nieruchomością w ramach władztwa publicznego może być posiadaniem samoistnym, prowadzącym do zasiedzenia (zob. przede wszystkim uchwałę Pełnego Składu Izby Cywilnej SN z 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008 nr 5, poz. 43 oraz powołane w niej orzeczenia). Także w późniejszym orzecznictwie, stanowiącym kontynuację myśli wyrażonej w tej uchwale, przyjmuje się, że ocena władania rzeczą jako posiadania samoistnego stanowiącego przesłankę zasiedzenia nieruchomości nie jest uzależniona od okoliczności uzyskania przez Skarb Państwa władania rzeczą, lecz wyłącznie od stopnia władania rzeczą i manifestowania woli władania nią dla siebie (tak np. postanowienia SN z 30 czerwca 2011 r., III CSK 1/11 i z 11 października 2019 r., I CSK 441/18). Powoływane orzeczenia dotyczą spraw, w których Skarb Państwa (w czasie obowiązywania zasady jednolitości mienia państwowego) wchodził w posiadanie nieruchomości na podstawie aktów publicznoprawnych, o ile następnie władał rzeczą jak właściciel. W rozpoznawanej sprawie Skarb Państwa natomiast zawładnął sporną nieruchomością bez wskazania żadnej podstawy prawnej, co jednak tylko potwierdza możliwość uznania go za samoistnego posiadacza nieruchomości.

Pojawia się wobec tego pytanie, czy Skarb Państwa jest nadal – pomimo sprawowania faktycznego władztwa nad nieruchomością przez (...) Związek (...) – jest nadal jej posiadaczem samoistnym. Zgodnie z art. 337 k.c. posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje rzecz w posiadanie zależne. Jak wynika z przedstawionych wyżej ustaleń faktycznych, obszar m. in. spornej nieruchomości został przekazany Wojewódzkiemu Zarządowi O. Działkowych w W. przez organ rady narodowej, działający w imieniu Skarbu Państwa. Nie ulega również wątpliwości, że (...) Związek (...) nie jest posiadaczem samoistnym, ale zależnym nieruchomości. Do takiego wniosku prowadzi jednoznacznie analiza przepisów prawa, które stanowią podstawę tytułu prawnego (...) oraz jego poprzedników do nieruchomości zajętych na potrzeby ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 9 marca 1949 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. nr 18 poz. 117), zarząd pracowniczymi ogrodami działkowymi należy do Zrzeszenia (...) (Komisji Centralnej Związków Zawodowych) na zasadach wyłączności. Art. 7 ust. 1 i 3 tej ustawy stanowią, że w braku prawomocnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszary pod ogrody działkowe wyznacza zarząd miejski na podstawie uchwały miejskiej rady narodowej, a zarząd gminny - na podstawie uchwały powiatowej rady narodowej. Gminie służy prawo nabycia odpowiednich terenów w drodze wywłaszczenia. Już z tej ustawy wynikało zatem, że ogrody działkowe można było zakładać na gruntach gminnych (w istocie – ze względu na zasadę jednolitości mienia państwowego – należących do Skarbu Państwa), a Zrzeszenie (...) jedynie administrowało tymi ogrodami. Stan ten nie zmienił się po utworzeniu, na podstawie ustawy z 12 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (jedn. tekst: Dz. U. z 1996 r. nr 85 poz. 390), (...) Związku (...). Art. 8 tej ustawy doprecyzował, że grunty przeznaczone pod pracownicze ogrody działkowe terenowe organy administracji państwowej przekazują nieodpłatnie w użytkowanie (...) Związkowi (...). Grunty te pozostają własnością Państwa. Dopiero art. 9 ustawy z 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. nr 169 poz. 1419), która weszła w życie z dniem 21 września 2015 r., przewidział, że rodzinne ogrody działkowe zakładane są na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz (...) Związku (...). Podobna regulacja jest zawarta w obecnie obowiązującej ustawie z 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2176). Przegląd wskazanych regulacji prowadzi do wniosku, że przed 21 września 2005 r. (...) Związek (...) – będący wówczas jedynym podmiotem zarządzającym ogrodami działkowymi – mógł władać nieruchomościami zajętymi na ten cel jedynie jak użytkownik względnie użytkownik wieczysty, a więc jako posiadacz zależny (niesporne jest, że w tej sprawie nie ustanowiono użytkownika wieczystego). Można więc postawić tezę, że posiadanie (...) Związku (...) miało z natury rzeczy charakter posiadania zależnego, co jest zresztą zgodne z konsekwentnym stanowiskiem tego uczestnika. Tym bardziej dotyczy to posiadania użytkowników działek, które ma obecnie charakter obligacyjny (por. w tej kwestii wyroki SN z 18 marca 2005 r., II CK 526/04 i z 18 czerwca 2015 r., III CSK 357/14).

Reasumując ten wątek należy stwierdzić, że Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym nieruchomości, a przez podjęte w latach 60 XX wieku czynności oddał tę nieruchomość w posiadanie zależne Zrzeszenie (...), którego następcą był (...) Związek (...). Żaden z tych podmiotów nie zmienił charakteru posiadania nieruchomości z zależnego na samoistne. Za posiadacza samoistnego do chwili obecnej należy więc uznać Skarb Państwa, a po 1990 r. – (...) W..

Konstatacja ta pozwala przejść do oceny drugiej kluczowej kwestii, czyli upływu terminu zasiedzenia. Należy zatem rozważyć, czy wnioskodawca i jego poprzednik prawny byli samoistnymi posiadaczami przez okres niezbędny do zasiedzenia. Podejmując ten problem należy najpierw zaznaczyć, że datą początkową był 15 listopada 1961 roku, a więc miało to miejsce pod rządami dekretu Prawo rzeczowe. Nie ulega wątpliwości, że Skarb Państwa był posiadaczem w złej wierze, skoro jego przedstawiciele (urzędnicy rady narodowej) dysponowali nieruchomością, nie dysponując żadnym tytułem prawnym do niej. Wymaga podkreślenia, że w stosunku do nieruchomości nie została wydana żadna, choćby wadliwa, decyzja administracyjna. Przy założeniu, że początek samoistnego posiadania miał miejsce już w 1963 roku, zgodnie z art. 50 § 2 pr. rzecz. wymagany był 30-letni okres nieprzerwanego, samoistnego posiadania nieruchomości. Zgodnie z art. XLI § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. nr 43 poz. 295; dalej: p.w.k.c do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Art. XLI § 2 p.w.k.c. stanowi, że jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu. Odnosząc tę regułę do okoliczności sprawy należy przyjąć, że termin obliczony zgodnie z art. 50 § 2 pr. rzecz. upłynąłby w dniu 15 listopada 1991 roku, a obliczony zgodnie z art. 172 § 2 k.c. w pierwotnym brzmieniu – od 1 stycznia 1965 roku – w dniu 1 stycznia 1985 roku, a więcej wcześniej.

Niemniej jednak, sam fakt wydania decyzji lokalizacyjnej, chociaż stanowi przejaw swoistego dysponowania nieruchomością, nie jest jeszcze dowodem samoistności posiadania. Ustalenia faktyczne nie dają bowiem podstaw do stwierdzenia, że jakakolwiek jednostka organizacyjna Skarbu Państwa władała wówczas nieruchomością. Przy braku innych dowodów można by przyjąć, że najwcześniejszą pewną datą, od której można liczyć zasiedzenie, jest 12 października 1965 r., czyli data pierwszego protokołu zdawczo – odbiorczego. Chociaż z dokumentu tego nie wynika, jakiej dokładnie powierzchni dotyczy, to jednak dane to zostają uściślone późniejszymi decyzjami administracyjnymi (k. 20 + szkic sytuacyjny k. 21) oraz protokołem zdawczo – odbiorczym (k. 22), który odwołuje się także do protokołu z 1965 r. Jeżeli weźmie się pod uwagę zgodne zeznania świadków, że granice ogrodu nie zmieniały się, to uzasadnione będzie ustalenie, iż Skarb Państwa objął nieruchomość we władanie w dotychczasowych graniach już w 1965 r. Przy tym założeniu termin zasiedzenia upłynąłby z dniem 12 października 1985 r.

***Zasadnicze znaczenie ma jednak zarzut uczestniczki K. S., która podniosła, że w jej ocenie bieg zasiedzenia uległ zawieszeniu przed 4 czerwca 1989 r. Dla rozstrzygnięcia sprawy decydujące znaczenie ma zatem ocena tego zarzutu.***

Zgodnie z art. 121 pkt 4 k.c. w związku z art. 175 k.c. bieg zasiedzenia nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu, gdy z powodu siły wyższej uprawniony nie może dochodzić roszczeń o wydanie nieruchomości przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw danego rodzaju - przez czas trwania przeszkody. W doktrynie wskazuje się, że pojęcie siły wyższej zostało wykształcone w prawie zobowiązań i jest traktowane jako „zjawisko zewnętrzne, nieuchronne, którego nie można było przewidzieć, ani mu się przeciwstawić”. Jednocześnie dostrzeżono, że „pojęcie siły wyższej jako przyczyny uzasadniającej zawieszenie biegu przedawnienia z art. 121 k.c. jest nieco inne. Bezpośrednie odniesienie się ustawodawcy w treści przepisu do sytuacji uprawnionego „(...) powoduje z natury rzeczy pewną subiektywizację oceny” (System Prawa Prywatnego. Tom 2 pod red. Z. Radwańskiego. Legalis 2008, s. 627). Ten ostatni aspekt jest o tyle istotny, że nakazuje wzięcie Sądowi pod uwagę, w jaki sposób okoliczności zewnętrzne wpłynęły na sytuację konkretnego uprawnionego.

Problem traktowania okresu Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej jako siły wyższej, uniemożliwiającej dochodzenie roszczeń o wydanie nieruchomości, był wielokrotnie przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, zarówno w kontekście zawieszenia biegu zasiedzenia, jak i przedawnienia. W uzasadnieniu uchwały z 11 października 1996 roku (III CZP 76/96, OSNC 1997 nr 2, poz. 16) Sąd Najwyższy – rozważając zawieszenie biegu przedawnienia roszczeń przeciwko Skarbowi Państwa, wynikających z krzywd wyrządzonych zbrodniami

stalinowskimi – podkreślał, że „biorąc pod rozwagę prawdę historyczną, odnoszącą się do okresu rządów władz komunistycznych w Polsce, zachodzi potrzeba wyjaśnienia, czy przyczynę opóźnienia dochodzenia od Skarbu Państwa odszkodowania stanowiły wyłącznie okoliczności zależne od osób poszkodowanych, czy też w grę wchodził obiektywny stan rzeczy, wskazujący na istnienie powszechnej przeszkody o charakterze obiektywnym, faktycznie uniemożliwiający skorzystanie przez poszkodowanych z wymiaru sprawiedliwości”. Dalej Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „faktyczna niemożliwość skorzystania przez obywatela z prawa do sądu z przyczyn natury ogólnej, nawiązujących do stosunków politycznych, powoduje w sferze praw podmiotowych skutki zbliżone do stanu zawieszenia wymiaru sprawiedliwości”. Stanowisko to zostało podtrzymane w wyroku SN z 11 lutego 1997 r., II CKN 78/96. Następnie w judykaturze wyrażono analogiczny pogląd w odniesieniu do biegu zasiedzenia. Jak bowiem wskazał SN, stosowanie art. 121 pkt 4 k.c. do biegu zasiedzenia odpowiada podstawowemu celowi tej instytucji, „utracie własności rzeczy na korzyść jej samoistnego posiadacza w wyniku niewykonywania przez właściciela swych uprawnień w terminie zasiedzenia; założenie to implikuje zatem realną możliwość podejmowania przez właściciela w terminie zasiedzenia kroków prawnych zmierzających do odzyskania przedmiotu własności” (uzasadnienie postanowienia SN z 9 maja 2003 r., V CK 13/03), czego konsekwencją było stwierdzenie, że termin zasiedzenia nie biegł, jeżeli właściciel nie mógł domagać się efektywnie wydania nieruchomości (zob. także postanowienia SN z 9 maja 2003 r., V CK 24/03 i z 13 października 2005 r., I CK 162/05).

Bardzo istotne znaczenie dla omawianej problematyki ma – powoływana wcześniej w innym kontekście - uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 26 października 2007 r. (III CZP 30/07, OSNC 2008 nr 5, poz. 43), w której SN podsumował dotychczasowe stanowisko judykatury, zgodnie z którym termin zasiedzenia nie biegł, jeżeli właściciel nie mógł w okresie PRL domagać się wydania nieruchomości. W uzasadnieniu uchwały wyrażono pogląd, że „w pewnych sytuacjach faktyczne, a nie prawne pozbawienie danego podmiotu prawa do sądu z określonych przyczyn może być traktowane jako przypadek siły wyższej, mimo że w państwie działały sądy lub inne organy właściwe do rozpoznania sprawy”. Sąd Najwyższy jednak zastrzegł, że niemożność faktycznego dochodzenia zwrotu nieruchomości z przyczyn o charakterze politycznym musi mieć charakter obiektywny, czyli niezależny od zachowania się osoby uprawnionej. Dokonując oceny w okolicznościach konkretnej sprawy, sąd powinien uwzględnić, że „zastosowanie art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c. w omawianych sytuacjach jest uzasadnione tylko w razie ustalenia, iż osoba uprawniona do skutecznego dochodzenia roszczenia o wydanie nieruchomości rzeczywiście była tej możliwości pozbawiona. Takie ustalenie nie może być dokonane wyłącznie na podstawie twierdzeń osoby uprawnionej. Konieczne jest wykazanie, że w ówczesnych warunkach ustrojowych i w stanie prawnym wówczas obowiązującym skuteczne dochodzenie roszczenia nie było możliwe bądź ze względu na niedostępność środków prawnych, które pozwoliłyby podważyć wadliwe akty władzy publicznej, bądź ze względu na to, że powszechna praktyka stosowania obowiązujących wówczas przepisów - obiektywnie biorąc - nie stwarzała realnych szans uzyskania korzystnego dla uprawnionego rozstrzygnięcia” (uzasadnienie powołanej uchwały w sprawie III CZP 30/07). Kontynuacją tej myśli było postanowienie SN z dnia 28 listopada 2008 r. (sygn. akt V CSK 297/08), w którym wskazano, że „do okoliczności świadczących o istnieniu stanu siły wyższej należy zaliczyć ryzyko oczywistej nieskuteczności podejmowanych działań, stan niemożności efektywnego dochodzenia na drodze prawnej zwrotu rzeczy, brak faktycznej możliwości skorzystania przez poszkodowanych z wymiaru sprawiedliwości określonej także jako faktyczna niemożliwość skorzystania z prawa do sądu z przyczyn natury ogólnej, uznawana za zbliżoną do stanu zawieszenia wymiaru sprawiedliwości”.

Przytoczona uchwała Pełnego Składu Izby Cywilnej wytyczyła późniejszą linię orzecniczą, w której z jednej strony generalnie akceptowano możliwość zastosowania konstrukcji zawieszenia biegu zasiedzenia do przeszkód, a z drugiej – kładzie się nacisk na konieczność badania sytuacji konkretnego właściciela. Innymi słowy, zastosowanie art. 121 pkt 4 k.c. w związku z art. 175 k.c. jest uzasadnione tylko wtedy, gdy zostanie wykazane konkretnymi dowodami, że właściciel – ze względu na swoją indywidualną sytuację albo przynależność do określonej grupy społecznej - nie miał możliwości skutecznego zgłoszenia roszczenia windykacyjnego. Nie jest wystarczające ogólne powołanie się na trudności w uzyskaniu ochrony prawnej w czasie PRL (zob. w tym kierunku postanowienia SN z 25 listopada 2009 r., II CSK 246/09, z 22 listopada 2011 r., III CSK 26/11, z 18 stycznia 2012 r., II CSK 144/11, z 23 maja 2013 r., I CSK 619/12, z 25 stycznia 2017 r., IV CSK 384/16, z 12 maja 2017 r., III CSK 60/17 (w którym za odpowiadające pojęciu



siły wyższej uznano konsekwencje prawne przeprowadzonej na terenach wschodniej (...) akcji (...) oraz z 7 czerwca 2019 r., I CSK 741/18).

Odnosząc przedstawione, wynikające z orzecznictwa założenia, do realiów rozpoznawanej sprawy, **Sąd był zobowiązany rozważyć zasadność zastosowania art. 121 pkt 4 k.c. nie tylko z punktu widzenia panujących w latach 1965-1989 warunków ustrojowych, ale także sytuacji właścicieli nieruchomości.** Te dwie płaszczyzny oceny realnej możliwości zgłoszenia roszczeń windykacyjnych przez właścicieli przenikają się wzajemnie.

Oдноśnie do sytuacji politycznej i prawnej w latach 1965-1989 Sąd wziął pod uwagę następujące okoliczności:

Po pierwsze, punktem wyjścia dla oceny musi być oczywiste stwierdzenie, że PRL w całym okresie swojego istnienia jest powszechnie za czas, w którym funkcjonowało państwo niedemokratyczne, które w wielu aspektach swojego prawodawstwa i praktyki ustrojowej, naruszało podstawowe prawa człowieka (zob. np. A. Paczkowski, S. Courtois i inni, Czarna księga komunizmu. Zbrodnie, terror, prześladowania, Warszawa 2001, s. 355 i n, M. Pietrzak, w: J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, Historia ustroju i prawa polskiego, wyd. 5., Warszawa 2003, s. 637). Okoliczność ta przekłada się wprost na ocenę relacji pomiędzy jednostkami a szeroko rozumianym państwem (czyli Skarbem Państwa oraz organami władzy państwowej, jak i państwowymi osobami prawnymi) w latach 1944-1989. Nawet bowiem, jeżeli jednostka posiadała formalnie prawa, uprawnienia albo roszczenia względem państwa albo państwowych osób prawnych, to praktyka działania administracji czy orzecznictwo sądowe praktycznie w ogóle nie uwzględniały ich (zob. przykładowo orzeczenia SN z dnia: 31 października 1951 r., sygn. akt C 226/50, PiP 1951, nr 11, s. 800, oraz 23 września 1958 r., sygn. akt 3 CR 1230/58, PiP 1960, nr 12, s. (...)), bądź starały się je wyeliminować (zob. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 15 lutego 1971 r., sygn. akt III CZP 33/70, M.P. z 1971 r. Nr 20, poz. 136). Taka praktyka orzecnicza, w odniesieniu do własności prywatnej, była konsekwencją faktu, że własność ta – jakkolwiek tolerowana – nie była traktowana jako istotny element systemu prawnego. Jedną z podstawowych jego cech charakterystycznych było to, że własność państwowa (socjalistyczna ogólnonarodowa własność społeczna w rozumieniu art. 128 § 1 k.c.) korzystała ze znacznie większej ochrony prawnej niż własność prywatna, co znajdowało odzwierciedlenie w art. 8 Konstytucji PRL. Znajdowało to odzwierciedlenie w obowiązującym do 1 października 1990 r. art. 4 k.c., który stanowił, że przepisy prawa cywilnego powinny być tłumaczone i stosowane zgodnie z zasadami ustroju i celami Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, a w orzecznictwie dyrektywę tę rozumiano nie tylko jako wskazówkę interpretacyjną, ale także jako dyrektywę stosowania jednoznacznie sformułowanych przepisów prawa (por. w tej kwestii uzasadnienie uchwały SN z 10 listopada 1986 r., III CZP 17/86, OSNCP 1987 nr 10, poz. 145). Również w obszarze prawa procesowego, za jedną z naczelných zasad postępowania cywilnego uznawano zasadę ochrony własności społecznej, która była wyrażona w art. 4 k.p.c. Charakterystyczne jest, że **w publikowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych z lat 1945-1989 trudno znaleźć jakkolwiek przykład orzeczenia uwzględniającego powództwo osoby fizycznej przeciwko Skarbowi Państwa o wydanie nieruchomości.**

Po drugie, należy zwrócić uwagę, że w PRL nie istniały skuteczne mechanizmy rzetelnego postępowania sądowego, a sądy były traktowane jako jeden z elementów jednolitej władzy państwowej, który miał realizować cele państwa komunistycznego. Znajduje to odbicie w trafnie przytoczonych przez pełnomocnika uczestników przepisach Prawa o ustroju sądów powszechnych z 1985 roku, to jest art. 2 i 3 tej ustawy<sup>5</sup>. Na ścisły związek stosowania prawa z realizacją celów ówczesnej władzy wskazuje również powszechne w tych latach w doktrynie prawa i orzecznictwie pojęcie praworządności, określanej jako ludowa albo socjalistyczna. Jak wskazano we współczesnej literaturze z zakresu historii prawa, konstrukcja ta oznaczała, że „przestrzegać prawa mieli wszyscy, ale praworządność ludowa stała na straży klasowych interesów ludu pracującego, a przecież lud pracujący to nie wszyscy obywatele” (tak A. Lityński, O praworządności „ludowej” w Polsce w latach 1944 – 1956 teoretycznych uwag kilka. Z dziejów prawa. Część 8. Katowice 2006, s. 172)<sup>6</sup>. Należy również zaznaczyć, że Konstytucja PRL nie zawierała przepisów gwarantujących obywatelowi prawo do sądu, a również gwarancje niezawisłości sędziowskiej w całym okresie PRL były ułomne. Mimo zapisania w art. 52 Konstytucji PRL zasady niezawisłości sędziowskiej praktyka wykazywała, że w sprawach o silnym zabarwieniu politycznym była ona praktycznie fikcją, co jest obecnie wiedzą wręcz powszechną. W sprawach tych

dochodziło nierzadko do wpływu czynników partyjnych na treść orzeczenia sądu, a w motywach orzeczeń pojawiały się nawiązania do ideologii komunistycznej (por. np. uzasadnienie wyroku SN z 27 lipca 2004 r., II KK 332/03, którym uchylono wydany w latach 60. wyrok w tzw. „aferze mięsnej”). Nawet w tych wypowiedziach ówczesnej doktryny, która akcentowała niezawisłość sędziowską jako istotną wartość, wskazywano na konieczność uwzględniania w wymiarze sprawiedliwości kwestii ideologicznych (zob. np. M. Cieślak, *Niezawisłość sędziowska a Partia*, *Nowe Prawo* 1957 z. 1 str. 13-15). Innym, powszechnie spotykanym w okresie PRL, faktycznym ograniczeniem zasady niezawisłości sędziowskiej były liczne naciski, przypadki usuwania z zawodu albo przenoszenia na inne stanowiska sędziów, którzy nie orzekali zgodnie z oczekiwaniami politycznymi (zob. A. Strzembosz, M. Stanowska, *Sędziowie warszawscy w czasie próby 1981-1988*, Warszawa 2005, m. in. str. 73-77 oraz 272). Te okoliczności, stanowiące obecnie fakty powszechnie znane w rozumieniu art. 228 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., nie pozostają bez wpływu na możliwość skutecznego dochodzenia przez właściciela nieruchomości roszczeń windykacyjnych w czasie PRL. In concreto roszczenia te musiałyby być skierowane przeciwko Skarbowi Państwa albo Zrzeszeniu (...) i dotyczyć terenu użyteczności publicznej. Ewentualne roszczenia byłyby więc jaskrawo sprzeczne z podstawowymi zasadami ustroju PRL, co nie tylko – w świetle powszechnej wiedzy historycznej – nie dawałoby jakichkolwiek szans ich powodzenia, ale także narażałoby rodzinę uczestniczki na represje.

Drugim aspektem, który w świetle powołanego wyżej orzecznictwa, należy wziąć pod uwagę, jest sytuacja rodziny uczestników postępowania w okresie PRL. Dość skromny, co trzeba przyznać, zaoferowany przez nich materiał dowodowy, pozwolił jednak na ustalenie, że dziadek uczestników – R. O., należał do grupy dużych właścicieli ziemskich. Jak zasygnalizowano wcześniej, sama powierzchnia nieruchomości (k. 11) świadczyła o tym, że był on osobą bardzo majątną.

Jest również rzeczą powszechnie znaną, że przedwojenni przedsiębiorcy i właściciele dużych nieruchomości byli jedną z najbardziej dyskryminowanych w PRL grup społecznych, które władze komunistyczne uważały jako organicznie wrogie (zob. C. Brzoza, A. L. Sowa, *Wielka Historia Polski*, s. 488). Z samej istoty komunizmu jako ustroju politycznego i społeczno – gospodarczego wynikało dążenie jeżeli nie do fizycznego zniszczenia, to przynajmniej do marginalizacji osób należących do tych grup społecznych. Znajdowało to odzwierciedlenie nawet w treści art. 3 pkt 4 Konstytucji PRL, który stanowił, że „Polska Rzeczpospolita Ludowa ogranicza, wypiera i likwiduje klasy społeczne, żyjące z wyzysku robotników i chłopów”. Przepis ten, wyrażający jedną z zasad ustrojowych, legalizował dyskryminację osób zaliczonych do „wrogich” klas społecznych, do których zaliczali się zarówno R. O., jak i jego dzieci i wnuki. Jak wiadomo, przy powszechnym w państwie komunistycznym rozdźwięku między treścią przepisów prawa, a istniejącą praktyką, jeszcze bardziej dyskryminujące i krzywdzące dla osób należących do wspomnianych klas społecznych, były rzeczywiste działania władz. Dlatego w pełni zrozumiałe i – w ówczesnych realiach – racjonalne było podejście uczestników, którzy nie przyznawali się do rodzinnych dóbr, co mogło uchronić ich przed represjami funkcjonariuszy państwowych. Fakt ten musiał być wzięty pod uwagę przy ocenie realnej, a nie tylko formalnie dostępnej, możliwości zgłoszenia żądania wydania nieruchomości przez jej właścicieli. W orzecznictwie samo pochodzenie społeczne ze środowisk uznawanych w PRL za wrogie słusznie uznaje się za istotne dla spełnienia przesłanki siły wyższej (por. cytowany wyrok SN z 1 marca 2017 r., IV CSK 261/16 oraz postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z 15 maja 2004 r., II Ca 1369/13).

Co istotne, rodzina O. była w latach 50 XX wieku poddawana represjom. Pomijając pozbawienie możliwości korzystania z nieruchomości bez stworzenia nawet pozorów podstawy prawnej, należy zaliczyć do nich przede wszystkim zakaz przebywania w pobliżu majątku oraz powtarzające się „rewizje”. Nawet, jeśli te działania były mniej drastyczne od podejmowanych przez władze komunistyczne wobec innych osób uznawanych za „wrogów ludu”, to jednak z pewnością miały one znaczenie dla realnej możliwości przeciwstawienia się władzy komunistycznej w latach późniejszych, w szczególności 1965-1989. Pamiętać bowiem należy, że zgodnie z powszechną wiedzą historyczną, dokonane w 1956 roku zmiany w Polsce polegały jedynie na ograniczeniu zbrodniczej skali reżimu komunistycznego, ale nie zmieniły istoty tego systemu. Państwo komunistyczne po 1956 roku miało nadal takie same zasady ustrojowe i założenia ideologiczne, a w celu ich ochrony posługiwało się w dalszym ciągu aparatem bezpieczeństwa. Jak podaje się w literaturze historycznej, kilka lat po okresie tzw. „odwilży” władze komunistyczne ponownie zwiększyły

represyjność, chociaż oczywiście na nieporównywalnie mniejszą skalę niż w latach 1944-1956 (zob. np. C. Brzoza, A.L. Sowa, Wielka Historia Polski. Tom 5, Kraków 2003, s. 569 i n.; J. Żaryn, Dzieje Kościoła Katolickiego w Polsce (1944-1989), Warszawa 2003, s. 157-158). Dlatego, chociaż represje wobec rodziny O. miały miejsce przede wszystkim w okresie „stalinowskim”, to ze względu na pochodzenie klasowe uczestników, istniała groźba podjęcia dalszych retorsji przez cały okres PRL, gdyby zaczęli oni upominać się o wydanie nieruchomości dziadka.

Reasumując, powszechna wiedza o realiach obowiązujących w Polsce w latach 1944-1989 przekonuje, że przez cały ten okres żądanie wydania uczestnikom spornej nieruchomości było nie tylko z góry skazane na niepowodzenie, ale także narażałoby ich na represje. Do zastosowania art. 121 pkt 4 k.c. w związku z art. 175 k.c. nie jest konieczne wykazanie, że próby odzyskania nieruchomości były faktycznie podejmowane albo, że rodzina uczestników była poddawana bardziej dotkliwym represjom, takim jak np. aresztowanie. Gdyby takie okoliczności miały miejsce, stanowiłyby niewątpliwie dodatkowy istotny argument. Istotą konstrukcji siły wyższej jako okoliczności zawieszającej bieg zasiedzenia jest jednak stwierdzenie, że uprawniony nie miał obiektywnej możliwości dochodzenia zwrotu nieruchomości. Taki stan w tej sprawie niewątpliwie zaistniał.

Podsumowując przedstawione rozważania, okoliczności sprawy wskazują, że **w okresie od 15 listopada 1961 roku do 4 czerwca 1989 roku (tj. daty pierwszych, częściowo wolnych wyborów, którą umownie określa się jako koniec ustroju komunistycznego) spadkobiercy R. O. z przyczyn politycznych nie mogli skutecznie domagać się wydania nieruchomości. Świadczą o tym następujące, szczegółowo opisane wyżej, okoliczności:**

- 1) zasady porządku prawnego i ustroju PRL oraz praktyka sądowa, które nie zapewniały należytej ochrony własności prywatnej względem państwa;
- 2) brak gwarancji prawa obywatela do sądu;
- 3) pochodzenie rodziny O. ze środowiska uznawanego w PRL za wrogie klasowo;
- 4) represje, którym poddano rodzinę po II wojnie światowej.

W ocenie Sądu przedstawione wyżej rozważania uzasadniają wniosek, że w stosunku do obu współwłaścicieli nieruchomości bieg zasiedzenia był zawieszony do dnia 3 czerwca 1989 roku na podstawie art. 121 pkt 4 k.c. w związku z art. 175 k.c. Taka konkluzja, szczegółowo uzasadniona powyżej, odpowiada podstawowej funkcji zasiedzenia. Sąd ma na względzie, że zasiedzenie jest instytucją ukształtowaną historycznie i nie narusza gwarancji konstytucyjnych, w tym ochrony własności (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP) i równej dla wszystkich ochrony praw majątkowych (art. 64 Konstytucji), a jej funkcją jest usuwanie długotrwałej rozbieżności między stanem faktycznym i prawnym, co służy pewności i bezpieczeństwu obrotu (zob. uzasadnienie wyroków TK: z 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK 1999 r. nr 4 poz. 78, z 14 grudnia 2005 r., SK 61/03, OTK 2005, Nr 11, poz. 136 oraz postanowienia SN: 24 października 2012 r., III CSK 310/11 i z 16 grudnia 2014 r., III CSK 360/13, por. też orzeczenie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z 30 sierpnia 2007 r., J.A. Pye (Oxford Ltd) przeciwko Zjednoczonemu Królestwu, skarga nr 44302/02). **Funkcja ta może być jednak tylko wtedy zrealizowana, gdy właściciel ma realną, a nie tylko czysto teoretyczną możliwość dochodzenia wydania nieruchomości zajmowanej bez tytułu prawnego. Właściciele przedmiotowej nieruchomości byli jednak jej pozbawieni w okresie PRL, co uzasadnia przyjęcie początku biegu zasiedzenia na 4 czerwca 1989 roku.** Dla tej konkluzji nie ma znaczenia, że spadkobiercy R. O. podjęli pierwsze działania w celu odzyskania nieruchomości dopiero po kilkunastu latach od 1989 roku. Dla oceny zawieszenia biegu zasiedzenia kluczowe jest bowiem nie to, czy właściciel podejmował próby odzyskania nieruchomości, ale czy w okresie samoistnego posiadania przez Skarb Państwa miał taką realną możliwość. Warto także pamiętać, że w instytucję zasiedzenia wpisana jest funkcja stymulowania właściciela do wykonywania jego uprawnień wobec rzeczy, a więc może być potraktowane jako swoista sankcja za jego bierność (E. J., Zasiedzenie, Z. 1999, s. 28). W świetle obecnych założeń aksjologicznych systemu prawa sankcja ta może być tylko wtedy usprawiedliwiona i spełnić swoje zadanie, gdy właściciel może faktycznie domagać się wydania rzeczy (por. też

uzasadnienie postanowienia SO Warszawa – Praga z 25 stycznia 2019 r., IV Ca 689/17). Spadkobiercy R. O. aż do końca PRL nie mieli jednak takiej realnej możliwości.

Konsekwencją powyższych ustaleń jest przyjęcie, że bieg zasiedzenia w tej części, w której posiadanie samoistne jednostek reprezentujących Skarb Państwa uznano za wykazane, należy liczyć od 4 czerwca 1989 roku. Jak już wskazano, poprzednik prawny wnioskodawcy objął nieruchomości w posiadanie w złej wierze. Stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie wymagałoby wykazania 30 – letniego nieprzerwanego posiadania. Co prawda obowiązujący w dniu 4 czerwca 1989 roku art. 172 § 2 k.c. przewidywał termin 20 – letni, ale zgodnie z art. 9 ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. nr 55 poz. 521) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Termin ten nie upłynął, gdyż został przerwany najpierw wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej, a następnie pozwem o wydanie nieruchomości.

Z tych wszystkich wniosków należy oddalić na podstawie art. 172 § 2 k.c.

Ze względu na oczywistą sprzeczność interesów i fakt oddalenia wniosku w całości Sąd uznał, że o kosztach należy orzec zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 § 2 k.p.c., który stanowi, że 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. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Zasady słuszności wymagają, aby to wnioskodawca poniósł koszty postępowania. Sąd zasądził zwrot kosztów postępowania w wysokości stawki minimalnej, obliczonej od wartości przedmiotu sprawy. Chociaż w postępowaniu nieprocesowym każdy z uczestników ma samodzielną pozycję, to jednak ze względu na fakt reprezentowania ich przez jednego pełnomocnika i całkowitą zbieżność stanowisk, zasadne jest zasądzenie tej kwoty łącznie na rzecz uczestników.

O wydatkach orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w związku z art. 113 ust. 1 i 4 ustawy o kosztach sądowych cywilnych.

W pozostałym zakresie orzeczono o kosztach na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

## ZARZĄDZENIE

Proszę:

1. odnotować uzasadnienie (z uwzględnieniem przedłużenia terminu decyzją Pana Prezesa)

2. odpis postanowienia z uzasadnieniem:

- pełnomocnikowi wnioskodawcy r. pr. E. P.

- Prokuraturii Generalnej SP

- pełnomocnikowi (...) r. pr. Ł. P..

1 Rozważania prawne dotyczące przesłanek zasiedzenia oraz problemu zawieszenia biegu zasiedzenia są częściowo tożsame z uzasadnieniem w sprawie VII Ns 40/16, toczącej się przed tutejszym Sadem w tym samym składzie, w której również brały udział (...) W. oraz Skarb Państwa, w której występowała podobna problematyka prawna.

2 W latach 1961-1964 odpowiednikiem art. 336 k.c. był art. 296 § 1 pr. rzecz., który stanowił, że kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel, jest jej posiadaczem.

3 W latach 1961-1964 analogiczne domniemanie zawierał art. 298 pr. rzecz., który stanowił, iż domniemywa się, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem.

4 Poprzednio art. 299 § 1 pr. rzecz.

5 Art. 3 stanowił, że zadaniem sądów jest ochrona porządku prawnego, a w szczególności: 1) politycznego i społeczno – gospodarczego ustroju Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej; 2) własności społecznej; praw i prawem chronionych interesów instytucji i przedsiębiorstw państwowych; 3) spółdzielni oraz organizacji społecznych ludu pracującego; 4) osobistych, rodzinnych i majątkowych praw oraz prawem chronionych interesów obywateli.

6 Mimo tytułu cytowanego artykułu, przedstawiony tam sposób rozumienia praworządności był charakterystyczny także dla okresu po 1956 roku, o czym świadczy m.in. przytoczona na stronie 172 wypowiedź W. G. (2).