

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Wnioskiem z dnia 9 września 2021 roku wnioskodawca Teatr (...) wniósł o stwierdzenie, że Teatr (...) z siedzibą w W. nabył przez zasiedzenie:

a. udział wynoszący (...) we własności nieruchomości gruntowej położonej w W., w dzielnicy Ś. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) z obrębem ewidencyjnej nr 5-03-05 o pow. 954 m², dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

b. udział wynoszący (...) we współwłasności budynku położonego na ww. działce, na który składają się niewyodrębnione lokale oraz części wspólne nie służące do wyłącznego użytkowania właścicieli poszczególnych lokali.

Wnioskodawca wskazał, że Teatr (...) (pod różnymi formami prawnymi) włada nieruchomością przy ul. (...) i zarządza nią (a przede wszystkim znajdującym się na niej budynkiem, który został wybudowany jako (...)) jak właściciel od 1962 r. We wniosku wyjaśniono, że Teatr posiadał określony tytuł prawny do nieruchomości wynikający z decyzji administracyjnej, ale została stwierdzona jej nieważność. (wniosek, k. 3-6)

2. Zarządzeniem z dnia 30 września 2021 r. przewodniczący zwrócił wniosek na podstawie art. 130^{1a} § 1 k.p.c z uwagi na niewskazanie we wniosku wszystkich uczestników postępowania (współwłaścicieli budynku), niezłożenie odpisów wniosku w liczbie odpowiadającej tym uczestnikom oraz niewskazania wartości przedmiotu sporu. Zarządzenie doręczono pełnomocnikowi wnioskodawcy dnia 8 października 2021 r. (zarządzenie, k. 166; epo, k. 168)

3. Dnia 14 października 2021 r. pełnomocnik wnioskodawcy na podstawie art. 130^{1a} § 3 k.p.c. złożyła wniosek ponownie, tym razem bez braków formalnych wskazanych w zarządzeniu z 30 września 2021 r. Oznaczało to, że we wniosku wymieniono 31 uczestników – (...) W. (wskazanego w księdze wieczystej właściciela nieruchomości gruntowej oraz udziału (...) w budynku przy ul. (...)) oraz wykazanych w księgach wieczystych właścicieli lokali stanowiących odrębny przedmiot własności, będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej przy ul. (...) i zarazem współwłaścicielami zbudowanego na niej budynku. Oznaczono również wartość przedmiotu sporu na 90 milionów złotych. (wniosek, k. 169-170)

4. Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2021 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie M. C. (właścicielkę wyodrębnionego lokalu w budynku przy M. 8, niewskazaną w piśmie z 14 października 2021 r.) oraz M. M. (1), jednocześnie zwalniając z udziału w sprawie L. Ł. M. M. (1) zakupił bowiem lokal należący do L. Ł. dnia 29 września 2021 r., co oznaczało, że uzyskał on interes prawny do udziału w tej sprawie jako współwłaściciel budynku, a L. Ł. ten interes utraciła. Wymienionym postanowieniem Sąd odrzucił również wniosek co do C. M. (1) na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. C. M., choć jest wpisany do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr (...) jako właściciel (nr (...)), zmarł 12 lipca 1989 r. Jego spadkobiercami były matka A. M. (1), W. K. (1) (ur. (...)) i S. R. (ur. (...)), które zawarły warunkową umowę sprzedaży tego lokalu dnia 5 września 1990 r. z W. K. (2). Wedle wiadomości, którymi dysponuje Prezydent (...) W. z racji prowadzonego postępowania administracyjnego, wszystkie spadkobierczynie po C. M. (1) zmarły (postanowienie, k. 439; pismo M. C., k. 410; umowa sprzedaży z 29.09, k. 432-437; akta sprawy spadkowej po C. M. (1) o sygn. II Ns 1355/89, k. 18, 27-31; pismo (...) W., k. 642v)

5. Uczestnicy M. W., E. N., K. R., M. K., A. G. (1), M. M. (3), A. K. (1), J. P., A. C. (1), I. M., R. W., M. C., A. G. (2), M. M. (1) w swoich odpowiedziach na wniosek przyłączyli się do wniosku w sprawie, wskazując jednocześnie, że poprzednik prawny Teatru (...) – Opery (...) uzyskał odrębną od Skarbu Państwa osobowość prawną w dniu 27 grudnia 1991 r. (odpowiedzi na wniosek: M. W., k. 509, E. N., k. 511, K. R., k. 516, M. K., k. 517, A. G. (1), k. 518, M. M. (3), k. 519, A. K. (1), k. 520, J. P., k. 579, A. C. (2), k. 581, I. M., k. 583, R. W., k. 589, M. C., k. 591, A. G. (2), k. 595, M. M. (1), k. 596)

6. Pismem z dnia 2 grudnia 2021 r. odpowiedź na wniosek wystosowało (...) W.. Miasto wniosło o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz (...) W. kosztów postępowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej. (...) W. podniosło, że wnioskodawca nie wykazał istnienia po swojej stronie posiadania samoistnego w ogóle – a więc tym bardziej nie dowiódł istnienia takiego posiadania przez okres wymagany zasiedzeniem. Miasto zwróciło również uwagę na niewykazanie przez wnioskodawcę następstwa prawnego pomiędzy Teatrem (...) a poprzednio istniejącymi osobami prawnymi, które administrowały budynkiem przy ul. (...). (odpowiedź na wniosek (...) W., k. 521-533)
7. Pismem z dnia 3 marca 2022 r. wnioskodawca wniósł replikę na odpowiedź na wniosek złożoną przez (...) W., w której nie zgodził się ze stanowiskiem uczestnika i przedstawił kolejne dowody na poparcie swojego wniosku (replika, k. 655-658)
8. Postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2022 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie B. K. (1). (postanowienie, k. 681)
9. Pismem z dnia 28 kwietnia 2022 r. udział w sprawie zgłosił pełnomocnik uczestników I. M., M. C., A. C. (1), A. G. (2), K. M., A. M. (2), A. G. (1), G. K., A. K. (1), B. K. (1), B. Ś., A. K. (2), H. N., M. K., K. K. (1), M. M. (3), C. M. (2), M. M. (1), E. N., J. P., L. P., K. R., L. R., R. W., M. W. i A. W. – adw. M. S. (1). Pełnomocnictwo dla adwokata podpisała w imieniu A. M. (2) i K. M. D. G., działająca w ich imieniu jako sprawująca zarząd ich majątkiem na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z 2 listopada 2015 r., a w imieniu B. B. K. jako sprawująca zarząd jej majątkiem (a do tego matka) na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia 8 lutego 2016 r. W imieniu reprezentowanych uczestników wskazał, że popiera wniosek i zwrócił uwagę, że nieruchomości przy ul. (...) mogła być najwcześniej zasiedziana w dniu 1 lutego 2009 lub 2019 r. (w zależności od przyjęcia dobrej lub złej wiary po stronie poprzednika prawnego Teatru (...) – Opery (...)). Do grona uczestników reprezentowanych przez adw. M. S. (1) dołączył następnie B. K. (2). (pismo, k. 718-722; pełnomocnictwa, k. 723-759, w tym pełnomocnictwo dla D. G. k. 728-730 i dla B. Ś., k. 736-744; pełnomocnictwo od B. K., k. 763)
10. Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2022 r. Sąd zawiesił postępowanie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. z uwagi na śmierć J. G., zmarłego 13 lutego 2022 r. w Z.. (postanowienie, k. 767)
11. Pismem z dnia 11 lipca 2022 r. B. Ś. – przebywająca w tym czasie w Polsce – wniosła swoją odpowiedź na wniosek we własnym imieniu, przychylając się do wniosku wnioskodawcy i ponownie przedkładając pełnomocnictwo udzielone przez siebie swojej matce m. in. do celów reprezentacji przez sądami. (pismo, k. 754- 755; pełnomocnictwo, k. 756-761)
12. Postanowieniem z dnia 25 lipca 2022 r. Sąd podjął postępowanie z udziałem następców prawnych J. I. G., J. L. i A. G. (3), to jest osób, które wchodziłyby w krąg spadkobierców ustawowych zmarłego. Ponadto do sprawy wezwano też Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...). (postanowienie, k. 768)
13. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia sporządzonym przed notariuszem W. B. z siedzibą w P. dnia 17.08.2022 r., Rep. A. nr 6240/2022, spadkobiercami J. G. zostali A. G. (2), J. L. i A. G. (3). ((...), k. 798-799)
14. Pismem z dnia 20 września 2022 r. swoją odpowiedź na wniosek starała się wnieść Wspólnota Mieszkaniowa M. 8. Z uwagi jednak na nieprzedłożenie dokumentów wykazujących umocowanie członków zarządu wspólnoty w wymaganej formie (w oryginale lub urzędowo poświadczonym odpisie) pismo to zostało zwrócone zarządzeniem przewodniczącego z 10 stycznia 2023 r. (pismo, k. 804-805, zarządzenia k. 867)
15. Postanowieniem z dnia 4 października 2022 r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do I. G. (z uwagi na to, że nie była ona spadkobiercą J. G., nie miała ona interesu w udziału w postępowaniu od samego początku) oraz zarządził dokonanie ogłoszenia o toczącym się postępowaniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, prasie i tablicy ogłoszeń sądu – na podstawie art. 610 § 1 w zw. z art. 674 § 1 k.p.c. w ówczesnym brzmieniu. Potrzeba dokonania ogłoszenia wynika z braku danych na temat aktualnego właściciela lokalu mieszkalnego (czyli też – współwłaściciela budynku M. 8), w którym jako właściciel w księdze wieczystej wpisany jest C. M. (1). (postanowienie, k. 810)

16. Umową z dnia 6 września 2022 r. A. G. (2), A. G. (3) i J. L. zbyli własność lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. na rzecz A. N.. O fakcie tym poinformowali w swoich pismach J. L. i A. G. (3). (akt notarialny, k. 845-839; pismo J. L., k. 833; pismo A. G. (3), k. 840)

17. Pismem z dnia 2 grudnia 2022 r. pełnomocnik uczestników, w związku z treścią ogłoszenia, zwrócił uwagę, że lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) nabyła B. K. (1) w drodze zasiedzenia. (pismo, k. 865-866)

18. Postanowieniem z dnia 1 marca 2023 r. Sąd przyznał (...) Sp. z o.o. kwotę 1 515,36 zł, w tym 283,36 zł na poczet należnego podatku od towarów i usług, tytułem wynagrodzenia za opublikowanie ogłoszenia o toczącym się postępowaniu. Ogłoszenie o sprawie zostało opublikowane w nr 3 Tygodnika Powszechnego w 2003 r, (postanowienie, k. 883)

19. Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2023 r., z uwagi na powzięcie wiedzy o umowie sprzedaży mieszkania z dnia 6 września 2022 r., Sąd zwolnił z udziału w sprawie A. G. (3), A. G. (2) i J. L., a wezwał do udziału w sprawie A. N.. Zbywcy, skoro utracili własność lokalu w budynku przy ul. (...) i zarazem udział we współwłasności budynku, tym samym utracili interes prawny do działania w postępowaniu. (postanowienie, k. 900)

20. Na rozprawie w dniu 29 czerwca 2023 r. obecni podtrzymali dotychczasowe stanowiska. Stanowiska w sprawie nie zajęli L. K.-James, A. N., A. K. (3) i W. K. (3). (protokół rozprawy, k. 966-970)

Ustalenia faktyczne

21. Sąd Rejonowy (...)w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...) z obrębem 5-03-05 o powierzchni 954 m². Właścicielem nieruchomości gruntowej wpisanym do księgi wieczystej jest (...) W., które pozostaje jednocześnie właścicielem budynku w części 650/1000 – w pozostałej części współwłaścicielami budynku są właściciele wyodrębnionych lokali. Budynek ten ma adres M. 8.

(treść elektronicznej księgi wieczystej oraz odpisów i wydruków ksiąg z k. 93-117; 171-278; wypis z rej. gruntów, k. 90-92; nadto bezsporne)

22. Budynek przy ul. (...) powstały na początku lat sześćdziesiątych z myślą o zakwaterowaniu artystów lub pracowników Teatru Wielkiego. Budynek przy ul. (...) został wybudowany w 1962 r. i znalazł się w dyspozycji Ministerstwa Kultury i Sztuki w W.. Znajdowały się w nim 73 lokale mieszkalne (o różnych powierzchniach i liczbie pokoi), 94 piwnice, 9 lokali użytkowych, garaż oraz 4 dźwigi osobowe.

(karta inwentaryzacyjna, k. 16)

23. Do dnia 15 kwietnia 1971 r. budynkiem przy ul. (...) administrowało Ministerstwo Kultury i Sztuki – Departament Administracyjno-Gospodarczy. Na podstawie protokołu z tego dnia budynek ten został przekazany w administrowanie Teatrowi Wielkiemu w W. – przedsiębiorstwu państwowemu, utworzonemu na podstawie zarządzenia nr 127 Ministra Kultury i Sztuki z dnia 25 września 1961 r. i art. 4 ust. 1 i 18 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1950 r. o przedsiębiorstwach państwowych.

(protokół zdawczo-odbiorczy, k. 14-15; zarządzenie (...), k. 141-142; zarządzenie, k. 659-660)

24. W latach 1978-1979 sprzedano 20 lokali mieszkalnych ustanawiając ich odrębną własność oraz udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu na rzecz osób fizycznych – w łącznej wielkości 0,350.

(decyzja – uzasadnienie, k. 24)

25. Decyzją Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego (...)/89 z dnia 31 lipca 1989 r. przekazano w zarząd Teatru(...) na czas nieoznaczony grunt położony przy ul. (...) w W.. W decyzji ustalono

wysokość opłat rocznych na kwotę 614 915 zł, płatnych do dnia 31 marca każdego roku i zastrzeżono, że opłaty z tytułu zarządu budynkiem zostaną ustalone w odrębnej decyzji.

(decyzja z 31.07.1989 r., k. 17)

26. Pismem z dnia 20 maja 1992 r. poinformowano ówczesnego dyrektora naczelnego teatru, że Teatr (...) został z urzędu wpisany do Rejestru Narodowych Instytucji Kultury. Zarządzeniem nr 12 z dnia 23 kwietnia 1993 r. Minister Kultury i Sztuki zmienił zarządzenie nr 127 z 25 września 1961 r. w ten sposób, że utworzonej na podstawie tamtego zarządzenia jednostce nadano nazwę „Teatr (...) w W. – Opera (...)”. Zarządzeniem nr 14 z 28 kwietnia 1993 r. jednostce tej nadano nowy statut.

(pismo, k. 143; dziennik urzędowy (...), k. 144-v)

27. Decyzją z dnia 5 października 1993 r. nr 561/93 Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Teatr (...) prawa użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego przy ul. (...). Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło na 99 lat, do 5 grudnia 2089 r. Jednocześnie Teatr (...) odpłatnie miał nabyć prawo własności budynku i urządzeń znajdujących się na tym gruncie za cenę 34 788 000 000 zł, gdyż w toku postępowania nie wykazano, aby nakłady na nieruchomości zostały poniesione z własnych środków. W decyzji ustalono opłatę roczną za użytkowanie wieczyste, począwszy od 1 stycznia 1994 r., na kwotę 40 354 zł.

(decyzja wojewody, k. 18-21)

28. Zarządzeniem Ministra Kultury i Sztuki nr 46 z dnia 27 listopada 1995 r. zarządzono połączenie narodowych (...) – Instytutu (...) i Teatru(...)w W. – Opery (...) z dniem 1 stycznia 1996 r. (§ 1). Nowo utworzona instytucja nosiła nazwę (...) (§ 2). Przejęcie przez Teatr mienia oraz zobowiązań i wierzytelności łączonych instytucji kultury nastąpiło z chwilą wpisu Teatru do rejestru. Połączenie następowało na podstawie bilansów oraz protokołów inwentaryzacji składników łączonych instytucji sporządzonych na 31 grudnia 1995 r. (§ 5 ust. 1 i 2)

(zarządzenie, k. 145)

29. Decyzją nr (...) z dnia 25 lipca 1996 r. Wojewoda (...) stwierdził nieważność decyzji z dnia 31 lipca 1989 r. w części dotyczącej działki położonej przy ul. (...) stanowiącej udział 0,350. W uzasadnieniu wskazano, że nie było dopuszczalne ustanowienie prawa zarządu do nieruchomości w części, w jakiej zostało na niej ustanowione prawo użytkowania wieczystego dla właścicieli wyodrębnionych lokali.

(decyzja, k. 22-23)

30. Zarządzeniem Ministra Kultury i Sztuki nr 11 z 15 kwietnia 1998 r. zdecydowano o podziale Teatru (...) z dniem 28 kwietnia 1998 r. na dwie państwowe instytucje kultury, Teatr (...) – Operę (...) oraz Teatr (...) (§§ 1 i 2). Przejęcie przez nowe instytucje kultury mienia oraz zobowiązań i wierzytelności dotychczasowego Teatru Narodowego nastąpiło z chwilą wpisu Teatrów do rejestru. Podział mienia, zobowiązań i wierzytelności następował na podstawie bilansu zamknięcia dzielonej instytucji kultury sporządzonego na dzień 27 kwietnia 1998 r. oraz protokołów przekazania składników majątkowych. Osoby umocowane do reprezentowania instytucji dzielonej oraz nowo powstających mieli dokonać odpowiednich czynności prawnych w celu formalnego przeniesienia własności oraz praw rzeczowych dotyczących nieruchomości wchodzących w skład mienia obejmowanego przez nowe jednostki (§ 6).

(zarządzenie, k. 147-148, 665; statut Teatru (...) – Opery (...) po podziale, k. 666-667)

31. Decyzją z dnia 15 października 1998 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność decyzji z dnia 31 lipca 1989 roku w całości. Stwierdził bowiem, że nie jest prawnie dopuszczalne ustanowienie prawa zarządu ułamkową częścią nieruchomości. W konsekwencji decyzją tego samego organu o nr GN-5/2-PR-140/99 z dnia 20 listopada 1999 r. stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) nr 561/93 z 5 października 1993 r. Warunkiem powstania prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa było bowiem dysponowanie prawem zarządu

danej nieruchomości stwierdzonym określonym dokumentem, np. decyzją o oddaniu w zarząd. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 6 listopada 2001 r., sygn. I SA 855/00 oddalił skargę Teatru na takie rozstrzygnięcie. Skutkowało to przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania przez organ administracyjny w I instancji, którym – z racji zmian ustawowych – stał się Zarząd Gminy (...) (a potem Prezydent (...) W.)

(decyzja, k. 24; fragment z uzasadnienia innej decyzji, k. 54; fragment z odwołania, k. 63; pismo przewodnie (...), k. 546-547)

32. Decyzją z dnia 26 lutego 2001 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez D. Gminę (...) z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości przy ul. (...), uregulowanej w księdze wieczystej (...). Formalnie jednostką administrującą nieruchomością miał być Zarząd (...) (bo do zmiany stanu faktycznego z racji wydania tej decyzji nie doszło) na podstawie zarządzenia Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 11 lutego 2004 r.

(decyzja komunalizacyjna, k. 26-27, 544-545; arkusz informacyjny, k. 28-29; pismo w sprawie przekazania, k. 576; zarządzenie, k. 7 akt I C 1571/09)

33. Po utracie tytułu prawnego do nieruchomości przy ul. (...) w postaci decyzji stwierdzającej nabycie użytkownika wieczystego z mocy prawa Teatr (...) starał się o jej ponowne uzyskanie, wskazując jednoznacznie, że zależy mu na ponownym uzyskaniu prawa użytkownika wieczystego tej nieruchomości. Poza składaniem wniosków w toku postępowania administracyjnego wysyłano m. in. pisma do Prezydenta (...) W. i kierowników jednostek organizacyjnych (...) W..

(pismo do prezydenta, k. 540-541; wniosek, k. 553-554)

34. Decyzją z dnia 10 lutego 2003 r. Prezydent (...) W. odmówił stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Teatr W. – Operę (...) prawa użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. (...) i prawa własności wybudowanego na niej budynku. Rozstrzygnięcie wynikało z tego, że Teatr (...) ani Teatr (...) nie legitymowały się prawem zarządu wskazanej nieruchomości w dniach 5 grudnia 1990 r. oraz 1 stycznia 1998 r. Teatr (...) wniósł odwołanie od tej decyzji pismem z dnia 28 lutego 2003 r. Decyzja ta została uchylona orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 29 października 2003 r. Decyzja SKO z kolei została zaskarżona do wojewódzkiego sądu administracyjnego przez część mieszkańców – właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Postępowania związane z tymi skargami rozciągnęły się w czasie. WSA stopniowo umarzał postępowania wywołane skargami na skutek ich wycofania (ostatnią z nich 17 stycznia 2014 r., sygn. I SAB/Wa 527/13) i w 2009 r. zwrócił akta sprawy administracyjnej SKO, ten z kolei przesłał je Prezydentowi (...) W. razem z pismem datowanym na 24 lutego 2009 r. Prezydent (...) W. ponownie rozpatrując sprawę wezwał Teatr (...) – Operę (...) do wykazania posiadania osobowości prawnej. Postępowanie w tej sprawie trwało do 2015 r., w jego toku Teatr (...) składał środki prawne na bezczynność organu i niezłażwienie sprawy w terminie.

(decyzja, k. 30-33; odwołanie, k. 555; decyzja SKO, k. 34-37; skarga, k. 38-40; pismo (...), k. 47; postanowienie WSA, k. 49; skargi i zażalenie, k. 557-567)

35. Dnia 15 października 2009 r. (...) W., działające przez jednostkę – Zakład (...), wytoczył przez Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie powództwo o wydanie nieruchomości ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy. Miasto wskazało, że Teatr (...) włada nieruchomością pomimo nieposiadania do niej tytułu prawnego, a wystosowane dotychczas wezwania okazały się nieskuteczne. Na jedno z wezwań Teatr odpowiedział pismem z 17 sierpnia 2009 r., w którym stwierdził, że oczekuje na decyzje w przedmiocie wniosku o ustanowienie prawa użytkownika wieczystego, a ponadto przysługują mu środki prawne przewidziane dla ochrony posiadania z racji władania nieruchomością nieprzerwanie od przeszło 30 lat. Postanowieniem z dnia 17 lutego 2010 r., sygn. I C 1571/09, postępowanie w sprawie wydania nieruchomości zostało zawieszona na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. do czasu zakończenia postępowania administracyjnego w sprawie stwierdzenia nabycia przez Teatr (...) prawa użytkownika wieczystego z mocy prawa.

(pозew, k. 1-2; odpowiedź na wezwanie, k. 11; postanowienie, k. 47 – wszystko w aktach I C 1571/09)

36. Niektórzy z mieszkańców lokali wynajmowanych przez Teatr (...) otwarcie zaczęli kwestionować jego prawo do pobierania czynszów, np. M. S. (2), M. S. (3), którzy deklarowali przekazywanie opłat Miastu. Kwestią sporną między najemcami a Teatrem był wykup lokali na własność – władze Teatru konsekwentnie wyjaśniały, że jest to niemożliwe do czasu wyjaśnienia statusu prawnego nieruchomości, w związku z czym np. H. W. zwrócił się bezpośrednio do Prezydenta (...) W. o wykup lokalu służbowego. Jeszcze wcześniej, pod koniec lat dziewięćdziesiątych, wielu najemców wystąpiło o wykup mieszkań do Wojewody.

(pismo najemców, k. 548-552; zeznania B. K. (4), k. 967v)

37. Zarządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 24 maja 2012 r. nadano Teatrowi (...) – Operze (...) nowy statut w związku z tym, że z dniem 1 stycznia 2012 r. stał się państwową instytucją artystyczną.

(zarządzenie, k. 149-150)

38. Po ponownym rozpoznaniu wniosku o stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa Prezydent (...) W. decyzją z dnia 3 września 2015 r. odmówił uwzględnienia wniosku, ponownie wskazując, że wnioskodawca nie dowiódł dysponowania prawem użytkowania lub zarządu nieruchomości przy ul. (...). Teatr (...) odwołał się od tej decyzji, lecz SKO orzeczeniem z dnia 18 listopada 2015 r. utrzymało ją w mocy. Teatr (...) na to orzeczenie wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 22 grudnia 2015 r. WSA w Warszawie oddalił skargę na tę decyzję wyrokiem z dnia 29 listopada 2017 r., sygn. I SA/Wa 143/16, a Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną od tego wyroku wyrokiem z dnia 21 stycznia 2020 r., sygn. I OSK 1472/18.

(decyzja, k. 52-55; odwołanie, k. 56-63; decyzja SKO, k. 72-76; skarga, k. 572-575; wyrok WSA, k. 77-83; wyrok NSA, k. 84-89)

39. Z uwagi na prawomocne zakończenie postępowania administracyjnego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie postanowieniem z dnia 18 stycznia 2021 r. podjął postępowanie w sprawie o wydanie nieruchomości. Pełnomocnik Teatru Wielkiego stwierdziła w piśmie z dnia 11 czerwca 2021 r., że „kwestie tytułu prawnego do gruntu zostały już rozstrzygnięte przez Naczelny Sąd Administracyjny w sposób niepodlegający polemice”. Postanowieniem z dnia 22 lipca 2021 r. Sąd postanowił odebrać od pełnomocników stron stanowiska na piśmie przez zamknięciem rozprawy i wydaniem wyroku na posiedzeniu niejawnym. Pismem z dnia 9 sierpnia 2021 r., w kontekście podjętego postępowania sądowego w sprawie wydania nieruchomości, Dyrektor Teatru(...) zaproponował podjęcie rozmów i prac inwentaryzacyjnych dotyczących przekazania nieruchomości przy ul. (...) miastu. Pełnomocnik Miasta zmodyfikował żądanie pozwu i zamiast „w stanie wolnym od osób i rzeczy” zażądał wydania nieruchomości „w jej obecnym stanie”. Postanowieniem z dnia 16 września 2021 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie o wydanie nieruchomości do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy o zasiedzenie.

(postanowienie, k. 171; pismo pozwanego, k. 193; postanowienie, k. 197; pismo powoda, k. 201; postanowienie, k. 212 – wszystko w aktach I C 1571/09; pismo dyrektora, k. 542)

40. Na przestrzeni powyższych lat – od przejścia zarządu budynkiem w 1971 r. do dziś – Teatr (...) (a wcześniej – jego poprzednicy prawni) zarządzają niewyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi, oddając je w najem (niegdyś także na zasadach przydziału lokalu zakładowego/funkcyjnego) i pobierając czynsz najmu, wypełniając obowiązki wynajmującego (np. co do wykonywania większych napraw). Decyzje w sprawie wynajmu lokali Teatr podejmuje całkowicie samodzielnie, bez ingerencji Miasta. Do 2010 roku – kiedy to ukonstytuowała się Wspólnota Mieszkańcowa M. 8 – Teatr (...) lub jego poprzednicy prawni zajmowali się również zarządzaniem budynkiem w zakresie jego części wspólnych. Teatr (...) ponosił nakłady na remonty, zatrudniał dozorców, prowadził modernizacje albo rozliczał je z najemcami (wymianę okien, wstawienie bramy wjazdowej), opłacał podatek od nieruchomości. Od czasu powstania Wspólnoty Teatr (...) uczestniczy w jej zebraniach. Teatr (...) uiszczał i uiszcza do tej pory opłaty

z tytułu wieczystego użytkowania gruntu Skarbowi Państwa pomimo nieposiadania tego prawa – Prezydent (...) W. środki przelane tytułem tej opłaty księguje na inne należności.

(umowy najmu, k. 118-122, 123-124, 127-129, 131-133, 134-135, 136-138; przydział, k. 125, 126, 130; zarządzenia w sprawie ustalenia stawki kosztu eksploatacyjnego, k. 674-675; zeznania K. S., k. 966v-967; zeznania B. K. (4), k. 967v; zeznania E. D., k. 968; zeznania S. W., k. 968v-969; zeznania T. T., k. 969v-970)

Ocena dowodów

41. Stan faktyczny został ustalony głównie na podstawie zebranych w sprawie dowodów z dokumentów. Autentyczność składanych przez wnioskodawcę i (...) W. dokumentów nie była kwestionowana, a ich treść również nie budziła wątpliwości uczestników. Zeznania świadków miały charakter tylko uzupełniający i były ze sobą spójne co do tego, że Teatr (...) zarządzał nieruchomością przy ul. (...) do 2010 r., a od tej pory zarządza lokalami nie stanowiącymi wyodrębnionego przedmiotu własności (gdyż części wspólne nieruchomości są administrowane przez Wspólnotę Mieszkańców) i uiszcza opłaty roczne z tytułu – wedle swojej deklaracji – użytkowania wieczystego. Wiarygodność zeznań co do tych kwestii nie wzbudziła wątpliwości Sądu, tym bardziej że (...) W., kwestionując twierdzenia wnioskodawcy o zarządzaniu przez niego budynkiem od lat 60-70 XX wieku, nie podało w istocie żadnych alternatywnych twierdzeń. Spór w niniejszej sprawie koncentrował się na ocenie prawnej zdarzeń, które miały miejsce na przestrzeni kilku dekad, przez co odnoszenie się szczegółowo do poszczególnych dokumentów czy świadków nie jest w tej części uzasadnione.

42. Warto jedynie wskazać, że treść księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nie jest zgodna z treścią ksiąg prowadzonych dla poszczególnych lokali mieszkalnych, gdyż nie odnotowano w niej wielu wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Suma udziałów lokali wyodrębnionych we współwłasności budynku wynosi (...), co jest zresztą między stronami bezsporne i potwierdzone innymi dokumentami (np. decyzjami administracyjnymi stwierdzającymi nieważność poprzednich decyzji). Na tej podstawie można było też ustalić, że udział (...) W. w prawie własności budynku wynosi (...) i tego właśnie udziału dotyczy żądanie zawarte we wniosku.

43. Nie miały znaczenia dla sprawy tekst jednolity zarządzenia w sprawie utworzenia przedsiębiorstwa państwowego Teatr (...) (k. 661-664) czy zgłoszenie rejestracyjne Teatru jako podatnika (k. 670-673). Kwestia następstwa prawnego pomiędzy przedsiębiorstwem państwowym Teatr (...) a Teatrem (...) nie miała dla sprawy istotnego znaczenia, a posiadanie przez wnioskodawcę osobowości prawnej nie ulegało wątpliwości.

Ocena prawna

44. Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. Wnioskodawca nie dowiódł, aby w opisanym przez niego stanie faktycznym spełnione zostały przesłanki, które warunkują nabycie prawa własności przez zasiedzenie.

45. Zgodnie z art. 172 § 1 k.c., 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). W myśl § 2 tego przepisu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Oznacza to, że nabycie prawa własności przez zasiedzenie zależy od równoczesnego spełnienia dwóch warunków:

- a. posiadania samoistnego rzeczy;
- b. upływu czasu – 20 lub 30 lat posiadania samoistnego, w zależności od wystąpienia po stronie posiadacza dobrej wiary w chwili uzyskania posiadania

46. Jest też oczywiste, że zasiedzenie może dotyczyć tylko rzeczy – obiektów mogących stanowić odrębny przedmiot własności, a nie części składowych rzeczy. Zgodnie z art. 47 §§ 1 i 2 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być

od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

47. Zgodnie z art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń, czyli art. 118-125 k.c. Zgodnie natomiast z art. 176 § 1 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Z tego względu w dalszej części uzasadnienia nie będzie podejmowany wątek eksponowany w odpowiedzi na wniosek (...) W., tj. kwestia tożsamości prawnej lub następstwa prawnego wnioskodawcy oraz podmiotów, które wcześniej nosiły nazwę (...). Niezależnie bowiem od tego, w jakim stopniu obecny wnioskodawca jest następcą przedsiębiorstwa państwowego Teatr (...), wnioskodawca mógłby doliczyć do swojego okresu posiadania okres posiadania wcześniejszych posiadaczy nieruchomości.

Przesłanka posiadania samoistnego

48. Posiadanie jest szczególnym stanem faktycznym (czy też prawną kwalifikacją stanu faktycznego), z którym ustawa wiąże pewne domniemania i środki ochrony. W myśl art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Istnieje więc ważna, doniosła różnica pomiędzy posiadaniem samoistnym a innymi rodzajami posiadania – o ile ci inni posiadacze wywodzą swoją możliwość posiadania od innych osób, o tyle w przypadku posiadania samoistnego taka zależność nie zachodzi. Posiadacz samoistny traktuje rzecz „jak właściciel” i nie uważa swojego posiadania rzeczy za pochodne od prawa przysługującego innym osobom. Z tego względu właśnie posiadanie samoistne bywa nazywane „właścicielskim”.

49. Jak wskazano np. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 16 marca 2017 r., sygn. I ACa 1284/16, według panującego poglądu doktryny posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako corpus possessionis, oraz psychicznego elementu animus rem sibi habendi, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie. Element „psychiczny” nie jest natomiast oceniany czysto subiektywnie, lecz w oparciu o obiektywne, widoczne w rzeczywistości (a nie tylko istniejące w umyśle posiadacza) zdarzenia lub zjawiska. Wola władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego. Zewnętrzne przejawy posiadania samoistnego mogą być różne, w zależności od przeznaczenia, rodzaju, położenia nieruchomości oraz sposobu jej wykorzystania. W judykaturze Sądu Najwyższego jako takie przejawy wymienia się, przykładowo: ogrodzenie działki, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie niepogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków, czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych (zamiast wielu – por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2022 r., sygn. I CSK 4118/22 i wzmiankowane tamże orzeczenia) – wszystko to pod warunkiem podejmowania działań i decyzji z wyłączeniem innych osób (oprócz takich, z których zdaniem musi liczyć się również właściciel, np. organy administracji budowlanej). Czynienie nakładów lub dbanie o utrzymanie rzeczy nie będą natomiast świadczyć o samoistności posiadania, gdy pomimo tych czynności posiadacz swoje uprawnienie do nich czerpie od innych osób – wówczas posiadanie takie ma charakter zależny.

50. Warto zaznaczyć, że posiadanie zależne może się przejawiać „na zewnątrz” (dla postronnego obserwatora) w rozmaity, bardzo indywidualny sposób, w zależności od stosunku prawnego jaki łączy posiadacza zależnego i posiadacza samoistnego. Jedynym wyróżnikiem posiadania zależnego jest wywodzenie swojego władztwa nad rzeczą z prawa kogoś innego, samo władztwo nad rzeczą w ramach posiadania zależnego przybierać może różne formy.

51. Szczególną uwagę w kontekście niniejszej sprawy należy zwrócić na posiadanie zależne w ramach użytkowania wieczystego. Użytkowanie wieczyste jest szczególnym prawem rzeczowym na rzeczy cudzej, będącym czymś więcej niż ograniczonym prawem rzeczowym. Zgodnie z art. 233 k.c. w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Użytkowanie wieczyste przyznaje więc najszersze (spośród praw rzeczowych) uprawnienia do rzeczy cudzej – do korzystania z niej z wyłączeniem innych osób. Oznacza to, że użytkownik wieczysty może administrować nieruchomością, czynić na nią nakłady i pobierać pożytki – nawet bez uzyskiwania zgody od właściciela nieruchomości, którego uprawnienie względem użytkownika wieczystego ogranicza się do pobierania opłaty rocznej oraz żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego (art. 240 k.c.). Posiadanie w ramach użytkowania wieczystego, pomimo że należy do kategorii posiadania zależnego, może być bardzo zbliżone lub wręcz nieodróżnialne dla postronnego obserwatora od posiadania samoistnego. Dla oceny, czy posiadanie ma charakter samoistny czy zależny w ramach użytkowania wieczystego, niezbędne jest wówczas zbadanie relacji pomiędzy tymże posiadaczem a właścicielem rzeczy. Relacja, w której osoba władająca rzeczą działa jak użytkownik wieczysty i wykonuje charakterystyczne dla tego stosunku prawnego czynności (np. uiszczanie opłaty rocznej), wyklucza traktowanie jej jako posiadacza samoistnego nieruchomości, choćby jej właściciel nie miał nad nią władztwa i nie mógł wpływać na sposób wykonywania posiadania przez posiadacza w ramach prawa użytkowania wieczystego.

52. Powyższe rozważania znajdują oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Jak wskazano na przykład w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2017 r., sygn. I CSK 633/16, „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 nastroić trudności. Na zewnątrz różnica sposobu posiadania może w takim wypadku nie być dostrzegana, jednak zaznacza się ona w sferze woli posiadacza. Nie można pominąć przy tym, że wola odnosi się do treści samego posiadania i nie oznacza chęci nabycia prawa, czyli osiągnięcia określonego skutku prawnego, jakie prawo łączy z konkretnym sposobem posiadania.” W wyroku z dnia 18 czerwca 1975 r., sygn. II CR 238/75, wskazano, że „Użytkowanie wieczyste bowiem - aczkolwiek stanowi instytucję pośrednią między prawem własności o ograniczonym prawie rzeczowym i bliższe jest raczej własności, aniżeli ograniczonemu prawu użytkowania - nie stanowi odmiany prawa własności i dlatego posiadacza w zakresie tego prawa zaliczyć należy do posiadacza zależnego.” W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., sygn. V CSK 146/08, stwierdzono ponadto, że „W przypadku użytkowania wieczystego mamy bowiem do czynienia z władaniem cudzą rzeczą. Dopuszczalne jest zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego przez posiadacza w zakresie tego prawa, wymierzone przeciwko użytkownikowi wieczystemu (...). Posiadania w zakresie użytkowania samoistnego nie można jednak utożsamiać z posiadaniem właścicielskim (...). Każdy z typów posiadania ma swój specyficzny charakter i jego wykonywanie może prowadzić do nabycia "zindywidualizowanego" prawa.” Podobnie Sąd Najwyższy wypowiedział się m. in. w postanowieniu z dnia 11 grudnia 2009 r., sygn. V CSK 183/09 i postanowieniu z dnia 15 lipca 2021 r., sygn. IV CSK 111/21. Tożsamy rozróżnienie pomiędzy „posiadaniem właścicielskim” a „posiadaniem w ramach użytkowania wieczystego” legło u podstaw dwóch uchwał Sądu Najwyższego, w których przyjęto, że do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie dolicza się okresu posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty (uchwały z 23 lipca 2008 r., sygn. III CZP 68/08, oraz z dnia 28 marca 2014 r., sygn. III CZP 8/14).

53. Warto dodać, że w polskim prawie możliwe jest dokonanie zmiany podstawy (i tym samym charakteru) swojego posiadania. Posiadacz zależny może zatem stać się, bez utraty władztwa nad rzeczą, posiadaczem samoistnym rzeczy. Taka zmiana wymaga jednak jednoznacznego uzewnętrznienia (por. postanowienie z dnia 10 lipca 2009 r., sygn. II CSK 70/09; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2020 r., sygn. IV CSK 33/19).

54. Z racji tego, że jednym z poprzedników prawnych wnioskodawcy było przedsiębiorstwo państwowe (...) w W., należy dodatkowo wyjaśnić, że ocena jego posiadania jako samoistnego może wchodzić w grę najwcześniej od 1 lutego 1989 r. Z tym dniem uległ zmianie art. 128 k.c., który wcześniej, od 1 stycznia 1965 r., miał brzmienie „§ 1 Socjalistyczna własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługuje niepodzielnie Państwu. § 2 W granicach swej zdolności prawnej państwowe osoby prawne wykonywają w imieniu własnym względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej.” A zatem przed dniem 1 lutego 1989 r. przedsiębiorstwo państwowe z mocy przepisu ustawy nie mogło być posiadaczem samoistnym rzeczy, których własność przysługiwała państwu – por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1993 r., sygn. II CRN 76/93. Logicznie jednak nie sposób przyjmować, aby tylko na skutek zmiany art. 128 k.c., w braku wyraźnego zmanifestowania woli zmiany charakteru posiadania, doszło do objęcia przez przedsiębiorstwa państwowe zarządzanych przez nie nieruchomości w posiadanie samoistne. Co więcej, dopiero 1 października 1990 uchylono art. 177 k.c., zgodnie z którym Przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności państwowej.

55. Powyższe rozważania skłaniają do wniosku, że w niniejszej sprawie wnioskodawca nie był i nie jest posiadaczem samoistnym nieruchomości przy ul. (...). Jego posiadanie można natomiast zakwalifikować jako posiadanie w ramach użytkowania wieczystego.

56. Niewątpliwie wnioskodawca zarządza niewyodrębnionymi lokalami w budynku z wyłączeniem innych osób, bez pytania Prezydenta (...) W. o zgodę. Przez lata administrował też nieruchomością jako całością (do czasu powstania Wspólnoty Mieszkaniowej), kiedy to dokonywał na nieruchomości pewnych nakładów, zatrudniał osoby do obsługi tego budynku. Z punktu widzenia postronnego obserwatora działania wnioskodawcy mogą wyglądać tak, jakby był właścicielem nieruchomości. Jak jednak zostało wcześniej wyjaśnione, takie zewnątrz przejawy władztwa nad nieruchomością nie są rozstrzygające pomiędzy posiadaniem właścicielskim a posiadaniem w ramach użytkowania wieczystego. To, co wnioskodawca wykonywał na terenie nieruchomości M. 8, tak samo mógłby wykonywać użytkownik wieczysty, któremu przecież nie można przypisać posiadania samoistnego. Dla oceny, czy wnioskodawca posiadał i posiada nieruchomość w zakresie posiadania samoistnego, musiało być rozstrzygające to, jak postrzegał własne uprawnienia do nieruchomości oraz jakie stanowiska zajmował w relacjach z Prezydentem (...) W. – występującym w rolach organu administracji, organu wykonawczego gminy (uprawnionego do reprezentacji (...) W.) oraz wykonującego zadania starosty (gospodarującym nieruchomości należące do Skarbu Państwa, art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

57. Ustalony stan faktyczny pozwala na stwierdzenie, że od 1989 r. do 1993 r. wnioskodawca dysponował prawem zarządu do nieruchomości (uregulowanym w ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości), następnie przez ok. 6 lat prawem użytkowania wieczystego do nieruchomości M. 8, a ponad 20 lat starał się – na drodze administracyjnej – ponownie uzyskać to prawo do nieruchomości z uwagi na stwierdzenie nieważności decyzji w przedmiocie zarządu i użytkowania wieczystego. Wnioskodawca wnosił opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nie tylko w okresie, kiedy były od niego wymagane, ale – jak wynika z zeznań świadków – wnosi je do tej pory, mimo że Prezydent (...) W. neguje istnienie takiego zobowiązania. Przez ten okres ani razu (a przynajmniej nic takiego nie wynika ze zgromadzonych dowodów) nie powołał się na przysługujące mu prawo własności nieruchomości ani nie negował, że swój tytuł prawny do nieruchomości musi dopiero pozyskać. W szczególności żadnych takich twierdzeń nie przedstawił w odpowiedzi na pozew w sprawie z powództwa (...) W. o wydanie nieruchomości – do czasu złożenia wniosku o zasiedzenie w niniejszej sprawie (czyli ok. 12 lat po wszczęciu procesu o wydanie, w fazie postępowania, w której kolejną czynnością sądu byłoby już wydanie wyroku w sprawie). Nie ma więc śladów tego, aby wnioskodawca kiedykolwiek posiadał nieruchomość przy M. 8 na zasadach właścicielskich (w posiadaniu samoistnym). Przez wiele lat natomiast dochodził stwierdzenia, że nabył z mocy prawa użytkowanie wieczyste (a nie własność) tej nieruchomości. Dopiero wniosek o zasiedzenie, który doprowadził do wszczęcia niniejszej sprawy, powołuje się na posiadanie samoistne po stronie wnioskodawcy. Wniosek nie wskazywał natomiast, aby w ciągu wielu lat po stwierdzeniu nieważności decyzji o nabyciu prawa użytkowania wieczystego z

mocy prawa wnioskodawca oficjalnie i w sposób widoczny dla osób postronnych (i (...) W.) dokonał zmiany podstawy swojego posiadania, ogłaszając się posiadaczem samoistnym.

58. Z uwagi na powyższe Sąd stwierdził, że nie została spełniona przesłanka samoistnego posiadania po stronie wnioskodawcy, co samodzielnie stanowi podstawę do oddalenia wniosku w całości.

Okres posiadania

59. Wniosek nie zasługiwałby na uwzględnienie nawet gdyby wnioskodawca zdołał dowieść, że w okresie 1989-2019 r. był samoistnym posiadaczem nieruchomości przy M. 8. Wymagany do zasiedzenia upływ czasu wynosi – w zależności od dobrej wiary w czasie objęcia rzeczy w posiadanie – 20 lub 30 lat. Na gruncie przepisów dotyczących prawa rzeczowego przyjmuje się, że dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., sygn. III CZP 108/91; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2012 r., sygn. II CSK 95/12; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 1998 r., sygn. II CKN 59/98; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r., sygn. IV CSK 606/11).

60. Jak wcześniej już wspomniano, nie ma podstaw do sądenia, że wnioskodawca objął w posiadanie samoistne nieruchomości przy ul. (...) z dniem 1 lutego 1989 r. tylko na skutek zmiany art. 128 k.c. – brak dowodów na to, aby ówczesne przedsiębiorstwo państwowe wyraźnie dokonało zmiany podstawy swojego posiadania i traktowało się jako właściciela. Najwcześniejszy hipotetyczny moment, z którym można by wiązać objęcie przez wnioskodawcę nieruchomości w posiadanie prowadzące do zasiedzenia, jest 27 maja 1990 r., tj. dzień, z którym nieruchomości stała się własnością gminy i przestała być częścią jednolitej własności państwowej (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracowniku samorządowych).

61. W dacie 1 lutego 1989 r. poprzednik prawny wnioskodawcy dysponował co najwyżej prawem zarządzania budynkiem M. 8, którego dowodem był protokół zdawczo-odbiorczy z 1971 r. Dnia 27 maja 1990 r. z kolei poprzednik prawny wnioskodawcy legitymował się decyzją o przyznaniu zarządu całą nieruchomości przy ul. (...). W jednym i drugim wypadku poprzednik prawny wnioskodawcy nie dysponował jednak tytułem własności do nieruchomości gruntowej lub budynkowej, którego późniejsza utrata czyniłaby go posiadaczem w dobrej wierze. Przy (jak wcześniej wykazano – bezzasadnym) założeniu, że faktycznie 1 lutego 1989 r. albo 27 maja 1990 r. poprzednik prawny wnioskodawcy objął nieruchomości w posiadanie samoistne, to uczynił to w złej wierze. Nie istniała żadna decyzja administracyjna lub umowa prawa cywilnego, na podstawie której przedsiębiorstwo państwowe Teatr (...) mogło być w usprawiedliwiony sposób przekonane, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości przy ul. (...). Objęcie nieruchomości przez przedsiębiorstwo państwowe w tych datach następowałoby więc w złej wierze i wiązało z koniecznością utrzymania tego posiadania przez 30 lat, czyli do 1 lutego 2019 r. albo 27 maja 2020 r.

62. Dla zachowania precyzji – wg. stanu prawnego na dzień 1.02.1989 r. oraz 27.05.1990 r. do zasiedzenia wystarczyło posiadanie przez okres 10 lat (w przypadku uzyskania posiadania w dobrej wierze) lub 20 lat (w przypadku uzyskania posiadania w złej wierze). Terminy te zostały wydłużone ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny, która weszła w życie 1 października 1990 r. Zgodnie z art. 9 tej ustawy do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie tej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy tejże ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Dodać należy, że w realiach niniejszej sprawy nie ma podstaw do rozważania skrócenia okresu zasiedzenia wg. mechanizmu opisanego w art. 10 tej ustawy („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”) – wymagałoby to przyjęcia założenia – nieakceptowalnego z uwagi na ówczesne brzmienie art. 128 § 1 i 2 k.c. – że przedsiębiorstwo państwowe Teatr (...) jeszcze przed 1 lutego 1989 r. było posiadaczem samoistnym państwowej nieruchomości.

63. Do biegu terminu zasiedzenia znajduje odpowiednie zastosowanie m. in. art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem stosowanym odpowiednio (art. 175 k.c.) bieg terminu zasiedzenia przerywa się przez każdą czynność właściciela przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia właściciela przeciwko posiadaczowi o ochronę własności. Czynnością taką niewątpliwie jest wytoczenie powództwa o wydanie nieruchomości właścicielowi na podstawie art. 222 § 1 k.c., skoro zmierza ono do odzyskania posiadania przez właściciela i jednocześnie pozbawienia „zasiadającego” posiadania prowadzącego do zasiedzenia. W myśl art. 124 § 1 i 2 w zw. z art. 175 k.c. po każdym przerwaniu biegu zasiedzenie biegnie ono na nowo. W razie przerwania biegu zasiedzenia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym zasiedzenie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone.

64. Uczestnik (...) W. wytoczył przeciwko wnioskodawcy powództwo o wydanie nieruchomości przy ul. (...) dnia 15 października 2009 r. Postępowanie to pozostaje (na dzień zamknięcia rozprawy oraz sporządzania uzasadnienia) w toku, co oznacza, że ewentualny bieg terminu zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem uległ przerwaniu i nie rozpoczął biegu ponownie. Zatem nawet gdyby przyjąć, że wnioskodawca objął nieruchomość przy ul. (...) w posiadanie samoistne dnia 1 lutego 1989 r. lub 27 maja 1990 r., to okres wymagany dla zasiedzenia (30 lat) w dniu 15 października 2009 r. jeszcze nie upłynął, a na skutek pozwu o wydanie bieg zasiedzenia uległ przerwaniu. Z tego względu wniosek o zasiedzenie również podlegałby oddaleniu.

Przedmiot zasiedzenia

65. Wcześniejsze rozważania dotyczyły głównie wniosku o zasiedzenie z pkt 1 petitum pisma inicjującego postępowanie, tj. zasiedzenia nieruchomości gruntowej. Wniosek z pkt 2 tego pisma, o zasiedzenie udziału (...) we współwłasności, podlegał z kolei oddaleniu jako niedopuszczalny.

66. Przedmiotem zasiedzenia, jak zostało wspomniane, może być wyłącznie rzecz, a nie część składowa rzeczy. Nieruchomość to taka kategoria rzeczy, którą stanowią części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 § 1 k.c.). Budynki lub części budynków (lokale) stanowią więc odrębny od gruntu przedmiot własności tylko wtedy, gdy wynika to ze szczególnego przepisu, w pozostałych przypadkach stanowią one część składową gruntu. W przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste budynki wybudowane na tym gruncie wybudowane przez użytkownika wieczystego (lub przez niego nabyte) stanowią oddzielny od gruntu przedmiot własności, ale jednak związany z prawem użytkowania wieczystego (art. 235 § 1 k.c.).

67. Obecny właściciel nieruchomości przy ul. (...) jest (...) W. (Sąd pomija w tym miejscu skutki ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z dnia 20 lipca 2018 r., nie ma ona znaczenia dla niniejszych rozważań), a właściciele wyodrębnionych lokali dysponują łącznie udziałem 0,350 we własności budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Nie jest to jednak równoznaczne z tym, że ich udziały we współwłasności budynku oraz udział (...) W. w tej współwłasności (0,650) stanowią rzeczy mogące podlegać odrębnemu nabyciu przez zasiedzenie. Wnioskodawca nie mógł nabyć udziału w tej współwłasności niezależnie od nabycia udziału w nieruchomości gruntowej – w realiach niniejszej sprawy nie zachodził żaden przewidziany prawem przypadek, w którym wnioskodawca mógłby stać się współwłaścicielem budynku bez prawa do gruntu. Uwzględnienie wniosku z pkt 1 (dot. udziału we własności gruntu) pociągałoby za sobą nabycie również udziału prawa we własności budynku, a jego oddalenie w pkt 1 musi skutkować również oddaleniem pkt 2 petitum wniosku. Z tego więc względu żądanie z pkt 2 wniosku jest niedopuszczalne i wniosek w tej części również musiał podlegać oddaleniu.

Koszty postępowania

68. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 i 3 k.p.c. Między wnioskodawcą – Teatrem Wielkim – a uczestnikiem (...) W. istniała jednoznaczna sprzeczność interesów – Miasto broniło swojego prawa własności, a wnioskodawca „atakował” je przypisując sobie jego zasiedzenie. Z racji tego, że wnioskodawca składając wniosek o zasiedzenie zmusił Miasto do podjęcia obrony przed żądaniem wniosku, jak najbardziej uzasadnione jest obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania poniesionymi przez uczestnika. Z tego względu Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 25 000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu – kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 2 pkt 9 w zw. z § 5 pkt 1 w zw. z § 15 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Skoro wartość przedmiotu sporu w sprawie wynosiła 90 000 000 zł, to stawka minimalna za czynności radcy prawnego wynosiła 12 500 zł. Sąd przychylił się do wniosku o zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości, mając na względzie wartość przedmiotu sporu w sprawie (§ 15 ust. 3 pkt 2 Rozporządzenia – w.p.s. przekraczał znacznie dolną granicę najwyższej stawki minimalnej przewidzianej w § 2 Rozporządzenia, czyli 5 000 000 zł), wkład pracy pełnomocników uczestnika w wyjaśnienie i rozstrzygnięcie zagadnień prawnych istotnych dla sprawy (§ 15 ust. 3 pkt 3 – pełnomocnicy uczestnika sporządzili odpowiedź na wniosek, w której starannie ustosunkowali się do twierdzeń wnioskodawcy i przedstawili argumenty na poparcie swoich twierdzeń wraz z trafnymi odwołaniami do orzecznictwa sądowego) oraz stopień zawiłości sprawy (§ 15 ust. 3 pkt 4 – sprawa wymagała odwołania się do przepisów z poprzedniej epoki ustrojowej, a orzecznictwo sądowe na temat zasiedzenia jest bardzo obszerne i nie jest łatwo się w nim odnaleźć). Zasądzoną kwotę kosztów Sąd powiększył o odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

69. Pozostali uczestnicy również nie zgadzali się z (...) W., ale nie składali oni wniosków, które wymagałyby podjęcia reakcji przez tego uczestnika, a w dodatku ich interes w postępowaniu nie był tak bezpośredni jak Teatru i Miasta – byli jego uczestnikami z tytułu posiadania praw rzeczowych do nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie. Z tego względu Sąd uznał za nieuzasadnione obciążanie ich zwrotem kosztów procesu na czyjąkolwiek rzecz i ustalił, że ponoszą oni koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

70. Z uwagi na to, że wniesiona przez wnioskodawcę zaliczka nie wystarczyła na pokrycie wszystkich kosztów związanych z publikacją ogłoszeń, Sąd zgodnie z art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 520 § 1 k.p.c. nakazał pobrać od niego kwotę 515,36 zł tytułem zwrotu wydatków uiszczonych tymczasowo przez Skarb Państwa. To wnioskodawca realizował w tym postępowaniu swój interes prawny i wywołał potrzebę ponoszenia wydatków przez Skarb Państwa, zatem logiczne jest obciążenie wyłącznie jego wyłożonymi przez Skarb Państwa wydatkami.

Zarządzenie:

(...)