

Sygn. akt: XXIII Ga 1844/21



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2022 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy
Odwoławczy i Zamówień Publicznych w składzie:**

Przewodniczący: SSO Stanisław Gradus - Wojciechowski

Protokolant: Dariusz Książyk

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

**sprawy z powództwa Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Praga” z siedzibą w Warszawie**

**przeciwko Wilczyński spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Warszawie**

o naruszenie posiadania

na skutek apelacji strony pozwanej

**od wyroku Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z
dnia 21 stycznia 2021 r., sygn. akt XV GC 1640/20**

- I. oddala apelację;**
- II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę
160 zł (sto sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów
zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSO Stanisław Gradus - Wojciechowski

Sygn. akt: XXIII Ga 1844/21

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 1 kwietnia 2022 r.

Powódka Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” w Warszawie wytoczyła powództwo przeciwko Wilczyński Invest spółce akcyjnej w Warszawie o nakazanie pozwanej, aby zaniechała naruszenia posiadania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łochowskiej 34 i ul. Siedleckiej 1/15, a w szczególności aby zaprzęstała prowadzenia prac na działkach ew. 42/2 oraz 42/3 z obrębu 4-14-04 w Warszawie, przywrócenia stanu poprzedniego na działkach i usunięcie wzniesionego ogrodzenia z płyt pilśniowych i siatki metalowej, usunięcie oznaczeń przebiegu drogi dojazdowej, odtworzenie nawierzchni na w/w działkach, a także zakazanie pozwanej dalszych naruszeń.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik strony pozwanej wniósł o oddalenie powództwa. Zakwestionował, że powódka posiada tytuł prawny do władania działkami 42/2 i 42/3 oraz, aby Spółdzielnia posiada jakąkolwiek ekspektatywę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego tych działek.

Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2021 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w pkt 1 nakazał pozwanej, aby zaniechała naruszenia posiadania powódki w posiadaniu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Łochowskiej 34 i Siedleckiej 1/15, tj. aby pozwana zaprzęstała prowadzenia prac na działkach ewidencyjnych 42/2 oraz 42/3 z obrębu 4-14-04 w Warszawie, polegających na przygotowaniu drogi dojazdowej oraz zaplecza budowy dla inwestycji prowadzonej na działce ewidencyjnej nr 60 z obrębu 4-14-04, a także, żeby zaniechała dalszych naruszeń na działce ewidencyjnej 42/2 oraz 42/3, w pkt 2 zobowiązał pozwaną do przywrócenia stanu poprzedniego na działce ewidencyjnej nr 42/2 i 42/3 z obrębu 4-14-04 w Warszawie poprzez rozebranie i usunięcie wzniesionego na tych działkach ogrodzenia z płyt pilśniowych oraz siatki metalowej, a także usunięcia oznaczenia przebiegu drogi dojazdowej w postaci znaku „zakaz wjazdu”, w pkt 3 oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w pkt 4 orzekł o kosztach procesu stosownie do wyniku postępowania i w pkt 5 nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie pkt 1 i 2.

Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji ustalił, że powódka posiada grunty objęte działkami 42/2 oraz 42/3 położone przy ul. Siedleckiej i Łochowskiej w Warszawie od 1971 r., kiedy to weszła w ich posiadanie na mocy decyzji wstępnej Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy, w której ustanowiono na rzecz powódki wieczyste użytkowanie tego terenu na 99 lat. W decyzji wstępnej zastrzeżono, że akt notarialny zostanie podpisany w terminie dwóch miesięcy od daty urządzenia księgi wieczystej tego gruntu. Od tego momentu powódka posiada grunty w sposób nieprzerwany. W 1978 r. powódka posadowiła na działce 42/3 mieszkalny budynek wielorodzinny. Powódka opłaca podatek od tej nieruchomości.

Od lat 70-tych powódka ma zawarte umowy z podmiotami trzecimi na konserwację tych terenów, odśnieżanie. Każdy podmiot, który chciał skorzystać z tych gruntów, zwracał się do powódki o wyrażenie na to zgody. Na działkach tych znajduje się również asfaltowe boisko. Powódka zajmowała się konserwacją tego obiektu, zlecała przeglądy, wymieniała siatki i kosze.

Właścicielem nieruchomości, w skład których wchodzi działki 42/2 oraz 42/3, jest Miasto Stołeczne Warszawa.

W 2019 r. pozwana podjęła z powódką rozmowy na temat dojazdu przez teren dz. 42/3 i 42/2 do planowanej przez siebie budowy. Powódka wyraziła wstępną zgodę, ale nie od strony, gdzie znajduje się wejście do budynku, ciąg pieszo-komunikacyjny oraz boisko. Rozmowy zakończyły się bez porozumienia. Pozwana uznała, że proponowany przez powódkę przebieg drogi dojazdowej jest dla niej nieopłacalny.

W dniu 21 lipca 2020 r. pozwana zaczęła wyznaczać na dz. 42/3 przebieg drogi dojazdowej do swojej inwestycji, która została wytyczona wzdłuż budynku, bezpośrednio przy wyjściu z klatki schodowej budynku, w ciągu pieszo-jezdnym i przebiegała przez trawnik oraz boisko sportowe znajdujące się w zasobach powódki.

W dniu 28 lipca 2020 r. pozwana zawarła z Miastem Stołecznym Warszawa umowę dzierżawy działki 42/3 pod zaplecze budowy oraz drogę dojazdową, która ma być prowadzona na dz. nr 60. Umowa ta została zawarta bez wiedzy i zgody powódki.

Powódka wezwała stronę pozwaną do zaprzestania naruszeń pismem z 26 sierpnia 2020 r. Pozwana nadal kontynuowała naruszenia. W piśmie z 1 września 2020 r. pełnomocnik pozwanej wskazał, że wezwanie jest bezpodstawne, bowiem

powódka nie posiada tytułu prawnego do władania działkami 42/2 oraz 42/3. We wrześniu pozwana kontynuowała prace na dz. 42/2 oraz 42/3. Pojazdy budowy, w których poruszali się pracownicy działający na zlecenie pozwanej, rozjechały trawnik znajdujący się na działkach, powstały koleiny, uszkodzono asfalt, zdemontowano metalowe słupki uniemożliwiające wjazd na teren osiedla. Pozwana postawiła także na dz. 42/2 oraz 42/3 ogrodzenie z siatki metalowej, natomiast na działce 42/3 ogrodzenie z płyt pilśniowych. Nadto pracownicy pozwanej wysypali gruz na trawniku, na ciągu pieszo-komunikacyjnym położono betonowe płyty. Działania te były kontynuowane także po wydaniu postanowienia o zabezpieczeniu z 8 września 2020 r. Na miejsce wzywana była policja, co prowadziło do wstrzymania robót na jeden dzień, po czym następnego dnia powracali pracownicy pozwanej. Pracownicy pozwanej posadowili na tym terenie znak „zakaz wjazdu” (nie dotyczy pojazdów budowy).

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił w oparciu o dokumentację zgromadzoną w aktach sprawy, w tym dokumentację zdjęciową, nagranie video zapisane na płycie CD oraz zeznania świadków. Sąd Rejonowy pominął jako nieistotne dla procesu o naruszenie posiadania, wszystkie wnioski dowodowe, które miały zmierzać do wykazania, czy powódka ma tytuł prawny lub ekspektatywę nabycia tytułu prawnego do gruntów, które składają się z działek 42/2 oraz 42/3.

Sąd ten uznał władanie przez powódkę spornymi gruntami za fakty przyznane przez stronę przeciwną, z uwagi na niepodnoszenie w tym zakresie twierdzeń przeciwnych przez pozwaną na żadnym etapie postępowania. Ponadto fakty ten potwierdza cały zebrany w sprawie materiał dowodowy tj. wypisy z rejestru gruntów, kartoteki budynków, deklaracji na podatek od nieruchomości, potwierdzenia zapłaty podatków, decyzja z 1971 r., mapy oraz wiarygodne zeznania świadka Roberta Gałązki.

Sąd Rejonowy dał również wiarę świadkowi Robertowi Gałąźce, który opisywał przebieg rozmów prowadzonych ze stroną pozwaną dotyczących udostępnienia terenów pod przyszłą drogę dojazdową do budowy. Pełnomocnik strony pozwanej nie podnosił na żadnym etapie, że wskutek tych rozmów powódka wyraziła zgodę na naruszenie posiadania. Z zeznań świadka jednoznacznie wynika również, że strony ostatecznie nie zawarły porozumienia, gdyż miały inne zdanie co do przebiegu tej drogi. Sąd ten dał wiarę świadkowi również w części, w jakiej twierdził, że umowa

dzierżawy zawarta między pozwaną a m. st. Warszawa została podpisana bez wiedzy i zgody powódki. Strona pozwana nie podnosiła twierdzeń przeciwnych.

Opis naruszeń spowodowanych przez pozwaną Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia powódki, zeznania świadka Roberta Gałązki oraz Macieja Czernikowskiego, a także na podstawie dokumentacji zdjęciowej i nagrań filmowych.

Sąd I instancji pominął wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka Roberta Gałązki oraz Piotra Wyszogrodzkiego na okoliczność zagrożenia, jakie dla mieszkańców budynku powodują działania pozwanej, jako nieistotne z punktu widzenia procesu o naruszenie posiadania, natomiast w zakresie, w jakim zeznania te miałyby wykazać ryzyko uszkodzeń sieci znajdujących się pod gruntami, zeznania świadków zastępowały dowód z opinii biegłego. Sąd ten pominął także wnioski dowodowe zawarte w piśmie pełnomocnika powoda z 22 grudnia 2020 r., które dotyczyły faktów istotnych (posiadanie, naruszenie posiadania), lecz powinny być zgłoszone razem z pozwem, gdyż sprawa podlegała rozpoznaniu w postępowaniu gospodarczym. Sąd Rejonowy pominął także zgłoszony już w pozwie wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka Piotra Wyszogrodzkiego, który nie stawiał się na rozprawę 19 stycznia 2021 r.

Sąd I instancji zważył, iż powództwo okazało się niemalże w całości zasadne.

Na wstępie Sąd ten powołując się na treść art. 336 k.c. ustalił, że powódka posiada grunt składający się z działek 42/2 oraz 42/3 od 1971 r. jako posiadacz zależny. Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy podkreślił, że w niniejszym postępowaniu sąd nie rozstrzyga, czy prawo to faktycznie powstało, czy też po stronie powódki powstała jedynie ekspektatywa nabycia tego prawa, są to bowiem okoliczności nieistotne, a proces o ochronę posiadania z natury rzeczy ma być prowadzony szybko i dawać posiadaczowi skuteczną ochronę.

Następnie Sąd I Instancji zaznaczył, że w niniejszej sprawie istotny jest fakt, że od tego 1971 r. powódka korzysta ze spornego gruntu tak, jak użytkownik wieczysty. Powódka wzniosła na działce 42/3 budynek mieszkalny, płaci podatki od nieruchomości, ma zawarte umowy z podmiotami trzecimi na konserwację tych terenów, odśnieżanie. Każdy podmiot, który chciał skorzystać z tych gruntów,

zwracał się do powódki o wyrażenie na to zgody, uczyniła to także pozwana w trakcie rozmów prowadzonych w 2019 r. Powódka zajmowała się również konserwacją asfaltowego boiska znajdującego się na działkach, zlecała przeglądy, wymieniała siatki i kosze. Mając na uwadze treść art. 340 zd. 1 k.c. oraz przeprowadzone postępowanie dowodowe, Sąd I instancji przyjął, że posiadanie powódki miało charakter nieprzerwany, do momentu aż w lipcu 2020 r. pozwana wkroczyła na ten teren i rozpoczęła budowę drogi dojazdowej do sąsiadującej działki nr 60, na której to strona pozwana prowadzi inwestycję budowlaną.

W dalszej części Sąd Rejonowy wskazał, iż powódka posiada legitymację czynną w niniejszym postępowaniu. Sąd ten nawiązując do treści art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, uznał, że ewentualny brak tytułu prawnego do gruntu nie jest równoznaczny z brakiem legitymacji czynnej w sprawie o naruszenie posiadania. W okolicznościach niniejszej sprawy legitymacja czynna strony powodowej wywodzi się z podejmowania przez powódkę w stosunku do spornych gruntów szeregu działań, które wyrażają jej władztwo nad działkami 42/2 oraz 42/3. Działania te podejmowane są nie tylko w charakterze zarządu nieruchomości, ale również w charakterze podmiotu, który uważa się za podmiot prawa użytkowania wieczystego.

Kolejno Sąd I instancji, w oparciu o treść art. 344 § 1 k.c. oraz art. 342 k.c., uznał, że opisane wyżej działania niewątpliwie mają charakter naruszenia posiadania, gdyż wkraczają we władztwo powodowej spółdzielni. Ingerencja nie miała charakteru przypadkowego, czy jednorazowego, zaś naruszenie to ma charakter samowolny.

Sąd Rejonowy zaznaczył również, że nie istnieje przepis prawa, który zezwalał pozwanej na podjęcie tych działań. Nie zapadło również prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego, które stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Powodowa spółdzielnia nie wyraziła zgody na naruszenie posiadania. Rozmowy prowadzone między stronami w 2019 r. nie doprowadziły do zawarcia porozumienia, nadto w trakcie tych rozmów powódka oświadczyła, że nie wyraża zgody, aby przyszła droga dojazdowa została poprowadzona trasą, którą obecnie samowolnie wytyczyła pozwana spółka.

W nawiązaniu do powoływanej przez pozwaną umowę dzierżawy działki 42/3 pod zaplecze budowy oraz drogę dojazdową, która ma być prowadzona na dz. nr 60,

zawartej z m.st. Warszawą, Sąd Rejonowy wskazał, że po pierwsze umowa ta dotyczy wyłącznie dz. 42/3, a z zebranego materiału wynika, że działania strony pozwanej obejmowały również dz. 42/2, a po drugie zdaniem tegoż Sądu zgoda właściciela na udostępnienie pozwanej gruntu jest w tym przypadku niewystarczająca. Sąd Rejonowy zaznaczył również, że treść art. 337 k.c. nie oznacza jednak, że m.st. Warszawa może w sposób nieograniczony ignorować w sferę posiadania przysługującą posiadaczowi zależnemu, czyli powódce. Bowiem skoro w procesie o naruszenie posiadania irrelewantne jest to, czy na rzecz powodowej spółdzielni ustanowiono prawo użytkowania wieczystego, a istotne jest jedynie to, że posiada grunt, jak użytkownik wieczysty, to należy uznać, że rozstrzygnięcie procesu musiałyby być takie samo zarówno w stosunku do podmiotu, który jest użytkownikiem wieczystym oraz użytkownikiem wieczystym nie jest. Natomiast zaproponowana przez stronę pozwaną wykładania przepisów prowadzi do wniosku, że nawet gdyby powódka była użytkownikiem wieczystym, to m.st. Warszawa mogłoby arbitralnie decydować o tym, jaki podmiot będzie korzystał z gruntu zajmowanego przez powódkę. Z tych samych powodów zgoda właściciela rzeczy na udostępnienie rzeczy osobie trzeciej nie może prowadzić do oddalenia powództwa w sprawie o naruszenie posiadania, którą wytoczył osobie trzeciej najemca/dzierżawca tej rzeczy. W konsekwencji Sąd I instancji uznał, że ochrony posesoryjnej przysługującej posiadaczowi zależnemu nie wyłącza zgoda właściciela nieruchomości na to, by osoba trzecia korzystała z gruntu. Również osoba trzecia nie może powoływać się na taką zgodę wobec posiadacza zależnego.

Końcowo Sąd Rejonowy wskazał, mając na uwadze treść art. 316 § 1 k.c., że stan naruszenia posiadania istniał do dnia zamknięcia rozprawy.

Sąd I instancji uwzględnił powództwo w części, w jakiej powódka domagała się zaniechania naruszeń oraz zakazania dalszych naruszeń posiadania dz. 42/2 oraz 42/3, które polegałyby na przygotowaniu drogi dojazdowej oraz zaplecza budowy na inwestycji prowadzonej na dz. 60. W ocenie tegoż Sądu zasadnym było także nakazanie pozwanej rozebranie i usunięcie wzniesionego na tych działkach ogrodzenia z siatki metalowej i płyt pilśniowych oraz usunięcie oznaczeń przebiegu drogi dojazdowej w postaci znaku „zakaz wjazdu”, bowiem ustawiony płot utrudnia swobodne korzystanie ze spornego gruntu, natomiast postawiony znak zakaz wjazdu może być mylący dla osób, które chciałyby dostać się na teren działek.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo w części, w jakiej strona powodowa domagała się odtworzenia zniszczonej nawierzchni oraz usunięcia innych oznaczeń, bowiem w ocenie tegoż Sądu żądanie to przekraczało zakres ochrony posesoryjnej.

Sąd I instancji uwzględnił również złożony w pozwie wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Mimo iż powództwo zostało w części oddalone, to jednak istota sporu została przesądzona na korzyść powódki. Dlatego całością kosztów procesu obciążono stronę pozwaną.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła pozwana, zaskarżając je w części, tj. w zakresie pkt 1, 2, 4 oraz 5 wyroku. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

- I. błędy w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia w postaci:
 - 1) ustalenia, że powódka weszła w posiadanie gruntów na mocy decyzji wstępnej Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy, w której ustanowiono na rzecz powódki wieczyste użytkowanie tego terenu na 99 lat, podczas gdy posiadanie nie jest instytucją prawa administracyjnego, ale cywilnego, zaś decyzja wydana w takim przedmiocie to jedynie wstępna zgoda i określenie ewentualnych dalszych warunków, na jakich prawo ma być dopiero ustanowione, co dzieje się przy zawieraniu umowy;
 - 2) ustalenia, że od wydania decyzji wstępnej Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy powódka posiada grunty w sposób nieprzerwany, podczas gdy powódka nigdy w posiadanie wskazanych gruntów nie weszła;
 - 3) uznania, że każdy podmiot, który chciał skorzystać z tych gruntów zwracał się do powódki o wyrażenie zgody, podczas gdy:
 - a) okoliczność ta została ustalona wyłącznie w oparciu o zeznania świadków będących pracownikami powódki, nie przedłożono zaś w tym zakresie żadnej dokumentacji;
 - b) sam świadek Robert Gałązka zeznał, że spółdzielnia zajmuje się również konserwacją drzew, w której to sprawie powódka zwracała się do Urzędu Marszałkowskiego o wyrażenie zgodę na podjęcie czynności, co wskazuje, iż to nie powódka wyrażała zgodę na skorzystanie z gruntów;

- 4) uznania, że Wilczyński Invest uznał, że proponowany przez Spółdzielnię przebieg drogi dojazdowej jest dla niego nieopłacalny, podczas gdy proponowany przez powódkę dojazd od ul. Siedleckiej wymagał reorganizacji ruchu oraz likwidację parkingu osiedlowego, zaś dojazd realizowany od ul. Łochowskiej jest dojazdem naturalnym zaopiniowanym pozytywnie i zaproponowanym przez Zarząd Dzielnicy Praga – Północ;
- 5) ustalenia, że droga została wytyczona bezpośrednio przy wyjściu z klatki schodowej budynku przez trawnik oraz boisko sportowe, podczas gdy:
 - a) droga wyznaczona została w odległości zapewniającej swobodne wychodzenie z klatki schodowej oraz swobodny ruch pieszych, zaś sama droga została oddzielona od budynku ekranami ochronnymi;
 - b) droga nie przebiega przez boisko sportowe;
- 6) ustalenia, że zdemontowano metalowe słupki uniemożliwiające wjazd na teren osiedla, podczas gdy słupków takich nie zdemontowano, co zauważył sam Sąd I instancji wskazując, iż tabliczka „zakaz wjazdu” może być myląca dla osób które chciałyby dostać się na teren osiedla potwierdzając, iż dostęp na teren osiedla istniał wcześniej;
- 7) ustalenia, że pracownicy pozwanej posadowili znak „zakaz wjazdu nie dotyczy pojazdów budowy” co sugeruje, iż była to decyzja pracowników pozwanej, podczas gdy odpowiednie oznakowanie terenu budowy stanowi realizację przepisów prawa budowlanego oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- 8) uznania, że strona pozwana na żadnym etapie postępowania nie zaprzeczyła, że Spółdzielnia włada spornymi gruntami, podczas gdy strona pozwana dokonała tego przy pierwszej czynności procesowej zgodnie z wymaganiami procedury cywilnej (art. 127 § 1 k.p.c.) wskazując, którym faktem nie zaprzecza i wskazując iż w pozostałym zakresie powództwo kwestionuje (pkt I odpowiedzi na pozew);
- 9) uznania, że powódka wymienia siatki i kosze na boisku, podczas gdy dokumentacja zdjęciowa znajdująca się w aktach sprawy wskazuje jednoznacznie, że boisko do kosza od wielu lat jest opuszczone;

10) uznania, że w 2019 r. Wilczyński Invest zwracał się do Spółdzielni o zgodę na skorzystanie z gruntów stanowiących działki nr 42/2 i 42/3, podczas gdy rozmowy te nie miały na celu uzyskania zgody Spółdzielni, a jedynie wolę polubownego rozwiązania już wówczas istniejącego sporu;

II. naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na wydane w sprawie rozstrzygnięcie, a to:

- 1) przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie oceny dowodu z zeznań świadka Roberta Gałązki w sposób dowolny i z pomięciem czynnika logicznego w następstwie braku odniesienia się do stwierdzeń: *„chciałem też dodać, że spółdzielnia zajmuje się również konserwacją drzew, m.in zwracaliśmy się w tej sprawie do Urzędu Marszałkowskiego, który wyraził nam zgodę na podjęcie czynności”*;
- 2) przepisu art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez pominięcie wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodów z dokumentów oraz dopuszczenie dowodu z akt I C 724/11, XVI GC 2753/20 oraz zwrócenie do Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami przez uznanie ich za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy;
- 3) przepisu art. 244 § 1 k.p.c. poprzez swobodną ocenę dowodu z decyzji Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy i uznanie, że stanowi ona dowód wejścia Spółdzielni w posiadanie działek nr 42/2 i 42/3, podczas gdy decyzja wydana w takim przedmiocie to jedynie wstępna zgoda i określenie ewentualnych dalszych warunków, na jakich ma dojść do przekazania posiadania;
- 4) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuzasadnioną i sprzeczną z czynnikiem logicznym odmowę przyznania waloru wiarygodności zeznaniom Roberta Gałązki i Macieja Czernikowskiego w zakresie, w jakim zeznawali oni na okoliczności związane z posiadaniem gruntu przez Spółdzielnię i związanymi z tym działaniami,
- 5) art. 299 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron pomimo, iż w sprawie niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy;

III. naruszenie prawa materialnego, a to:

- 1) przepisu art. 47 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*Dz. U. 1994 nr 89 poz. 414 ze zm.*) poprzez jego niezastosowanie, polegające na przyjęciu przez Sąd I instancji, że Wilczyński Invest jako Inwestor przed rozpoczęciem robót nie uzyskał zgody właściciela sąsiedniej nieruchomości - m.st.

Warszawy na wejście oraz nie uzgodnił z nim przewidywanego sposobu, zakresu i terminu korzystania z tych obiektów, podczas gdy zawarte umowy dzierżawy wskazują, że do takich uzgodnień doszło;

- 2) art. 342 k.c. poprzez jego błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że pozwana nie była uprawniona do posiadania działek nr 42/2 i 42/3, podczas gdy zawarła z właścicielem umowy dzierżawy wskazanych nieruchomości;
- 3) art. 344 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że powódka jest posiadaczem działek nr 42/2 i 42/3, podczas gdy powódka nigdy nie weszła w posiadanie wskazanych działek, zaś jej działania podejmowane na wskazanych gruntach spotykają się ze sprzeciwem właściciela tych nieruchomości;
- 4) art. 344 § 1 k.c. poprzez uznanie, że powódka jako zarządca nieruchomości posiada legitymację czynną do występowania w niniejszym postępowaniu, podczas gdy;
 - a) właścicielem działek nr 42/2 i 42/3 jest m.st. Warszawa, co wynika z ksiąg wieczystych nr WA3M/00461787/7 oraz WA3M/00217454/9, co za tym idzie powódka nie sprawuje ustawowego zarządu nad nieruchomościami, albowiem nieruchomości te nie stanowią jej mienia lub mienia nabytego przez jej członków;
 - b) powódka nie zawarła z m.st. Warszawa umowy o zarząd nad ww. nieruchomościami, a co za tym idzie nie przysługuje jej umowne prawo zarządu;
- 5) art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27) poprzez jego błędną wykładnię przejawiającą się w uznaniu, że powódka jest zarządcą nieruchomości pomimo braku przesłanek zarządu ustawowego czy też umownego.

Na podstawie art. 380 k.p.c. pozwana wniosła o rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji z 19 stycznia 2021 r. oddalającego wniosek dowodowy pozwanego zgłoszony w odpowiedzi na pozew o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu tam zgłoszonych w postaci zwrócenia się do Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga - Północ m.st. Warszawy oraz zwrócenia się do Sądu Okręgowego Warszawa Praga - w Warszawie Wydział I Cywilny i przeprowadzenie tych dowodów przez Sąd II instancji wraz z dowodem z przesłuchania stron.

W związku z powyższym pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w zakresie postępowania przed Sądem I oraz II instancji, ewentualnie pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie pkt 1, 2, 4 i 5 i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu dla m.st. Warszawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania, toczącego się przed Sądem II instancji. Jednocześnie pozwana wniosła o wstrzymanie orzeczonego w pkt 5. Zaskarżonego wyroku rygoru natychmiastowej wykonalności do czasu rozpoznania niniejszej apelacji.

W odpowiedzi powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 382 k.p.c., sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji i postępowaniu apelacyjnym. Zatem w zakresie objętym zaskarżeniem Sąd Okręgowy dokonał ponownej oceny przedstawionego materiału dowodowego, dochodząc do wniosku, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia znajdują odzwierciedlenie w treści zgromadzonego materiału, są spójne i korespondują ze sobą. Sąd odwoławczy czyni zatem ustalenia sądu pierwszej instancji częścią niniejszego uzasadnienia i nie znajduje podstaw do ponownego ich szczegółowego przytaczania. Na akceptację, w ocenie Sądu Okręgowego, zasługują również rozważania prawne powołane przez sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego przez pozwanego orzeczenia, które sąd drugiej instancji, przy uwzględnieniu przytoczonych poniżej uwag i rozważań, przyjmuje jako własne (zob. postanowienie SN z 19.06.2013 r., I CSK 156/13, LEX nr 1365587).

Tytułem uwagi ogólnej Sąd Odwoławczy wskazuje na wstępie, że rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy nie sprowadzało się w ogóle do badania tytułu prawnego do przedmiotowych nieruchomości i za Sądem Rejonowym podkreślić należy, iż w niniejszym postępowaniu bada się jedynie ostatni stan spokojnego

posiadania. Apelująca zaś zgłaszając wnioski dowodowe, w zakresie wykazania braku tytułu prawnego powódki do spornych gruntów, zarówno w postępowaniu w pierwszej instancji jak i w postępowaniu odwoławczym, zdaje się nie rozumieć istoty postępowania odrębnego o ochronę naruszonego posiadania. Regulacja zawarta w art. 344 § 1 k.c. wprost wskazuje, że przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń.

Roszczenie to zatem nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Dlatego też wnioski dowodowe zgłoszone przez stronę apelującą w apelacji oraz w piśmie procesowym z dnia 29 grudnia 2021 r. zostały przez Sąd Odwoławczy pominięte jako nieistotne do rozstrzygnięcia sprawy, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Analizę zarzutów pozwanej rozpocząć należy od tych koncentrujących się wokół naruszeń prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c., art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c., art. 244 § 1 k.p.c. oraz art. 299 k.p.c. Wskazać należy, że w myśl pierwszego z przywołanych sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Uwypuklić również należy, że zwalczanie ustaleń faktycznych sądu I instancji i związanej z tym oceny materiału dowodowego może następować tylko poprzez argumenty natury jurydycznej, wykazanie jakie konkretnie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności lub mocy dowodowej lub niesłusznie im ją przyznając, a takowych apelacja nie zawiera.

Wskazać należy przede wszystkim, iż z uzasadnienia Sądu I instancji nie wynika w żaden sposób, ażeby Sąd ten odmówił wiarygodności zeznaniom świadków

Roberta Gałązki oraz Macieja Czernikowskiego w zakresie dotyczącym posiadania gruntu przez powódkę, bowiem odpowiednio zeznania te stanowiły jedną z podstaw do ustalenia stanu posiadania przedmiotowych gruntów przez powódkę. Tym samym uznać należy również, iż dowód z zeznań świadka Roberta Gałązki nie został przeprowadzony w sposób dowolny, z pominięciem czynnika logicznego, bowiem nie może tego uzasadniać brak odniesienia się przez Sąd I instancji w sposób odrębny do każdego z wypowiedzianych przez świadka twierdzeń, a w tym przypadku do stwierdzenia, iż „spółdzielnia zajmuje się również konserwacją drzew m.in. zwracaliśmy się w tej sprawie do Urzędu Marszałkowskiego o zgodę na podjęcie czynności”. Na marginesie zaznaczyć należy, iż zdaniem Sądu Odwoławczego czynności takie również potwierdzają w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości stan posiadania przedmiotowych nieruchomości przez powódkę, która jako posiadacz zależny, zgodnie z procedurą wymaganą ustawą o ochrony przyrody, zwracała się o zgodę na np. usunięcie drzew. W konsekwencji nie sposób uwzględnić zarzutów pozwanej w zakresie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut dotyczący art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd może w szczególności pominąć dowód mający wykazać fakt bezsporny, nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy lub udowodniony zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy. Skarżąca stoi na stanowisku, iż naruszeniem powyższego było pominięcie wniosków dowodowych pozwanej o zwrócenie się do Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga – Północ w Warszawie w celu ustalenia, czy m.st. Warszawy zawierało jakąkolwiek umowę użytkowania lub inną, która stanowiłaby tytuł prawny do władania przedmiotowymi gruntami oraz o zwrócenie się do Sądu Okręgowego Warszawa Praga w Warszawie celem przedłożenia z akt sprawy I C 724/11 wniosku powódki o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów.

Jednakże jak już zostało wskazane na wstępie rozważań, w niniejszym postępowaniu zgodnie z treścią art. 478 k.p.c. sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary. Tym samym podkreślić należy za Sądem I instancji, iż wnioski dowodowe pozwanej w zakresie wykazania braku tytułu prawnego powódki do przedmiotowych nieruchomości, są nieistotne w niniejszym postępowaniu, bowiem nie podlegają badaniu. W konsekwencji powyższy zarzut pozwanej jest w ocenie Sądu Odwoławczego bezzasadny i tym samym nie zasługuje na uwzględnienie.

Pozwana kwestionuje również ocenę dowodu z dokumentu w postaci decyzji Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy, która w jej ocenie nie stanowi dowodu wejścia powódki w posiadanie przedmiotowych nieruchomości, ponieważ jest to decyzja wstępna, określająca ewentualnie dalsze warunki, na podstawie których ma dojść do przekazania posiadania. Skarżąca powołuje się przy tym na treść art. 244 § 1 k.p.c., który stanowi, że dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Odnosząc się do tego zarzutu, Sąd Okręgowy podkreśla, że nie można mówić w tym przypadku o naruszeniu powyższego przepisu, bowiem przytoczona przez pozwaną decyzja nie stanowiła głównego i jedyne dowodu uznania stanu posiadania powódki. Oczywiście sama decyzja nie ma skutku rzeczowego, nie mniej jednak stanowiła umocowania dla powódki do objęcia spornego terenu w posiadanie i rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego. Ponadto stan posiadania potwierdza cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, tj. wypisy z rejestru gruntów, kartoteki budynków, deklaracje na podatek od nieruchomości, potwierdzenia zapłaty podatków, mapy, wiarygodne zeznania świadka Roberta Gałązki oraz właśnie przytoczona przez pozwaną decyzja, która sama w sobie nie miałaby skutku realnego, oznaczającego stan posiadania powódki. Powyższe dowody potwierdzają w sposób nie budzący wątpliwości, iż powódka włada przedmiotową nieruchomością jako posiadacz zależny oraz w ocenie Sądu Okręgowego pozwalają na złożenie, iż spokojne posiadanie powódki trwa od wielu lat i nie było niczym zakłócone.

Strona pozwana powołuje się również na naruszenie w postaci nieprzeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron. Wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 299 k.p.c. jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron. Przychylając się do zgodnego stanowiska judykatury zaznaczyć należy, że dowód z przesłuchania strony, z uwagi na jego subsydiarność, dopuszczony może być w razie wyczerpania środków dowodowych lub w ich braku, gdy pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Ocena, czy w określonym stanie sprawy zachodzą niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, należy do wyłącznej kompetencji sądu, a gdy przesłanka ta nie zaistnieje, przeprowadzenie dowodu

z zeznań stron będzie zbędne, a nawet niedopuszczalne (*wyrok SA w Warszawie z 21.08.2020 r., VI ACa 281/19, LEX nr 3102536*). Zaznaczyć również należy, iż dowód taki może zostać przeprowadzony zarówno przez sąd z urzędu, jak i na wniosek strony postępowania.

Mając na względzie powyższe uwypuklić zatem należy, iż pozwana zarzuca nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, w sytuacji kiedy nie wносиła o dopuszczenie tego dowodu, a podnosząc go w apelacji w żaden sposób nie wskazała, jakie istotne fakty dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie zostały wyjaśnione. Tym samym nie sposób uwzględnić zarzutu pozwanej, bowiem zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszym procesie o naruszenie posiadania Sąd I instancji dokonał istotnych ustaleń w zakresie ostatniego stanu spokojnego posiadania oraz jego naruszenia, tym samym nie pozostały istotne dla rozstrzygnięcia fakty, które miałyby wykazać przesłuchanie stron. Nie sposób zatem ustalić co pozwana miała na myśli konstruując niniejszy zarzut naruszenia prawa procesowego i w konsekwencji zarzut ten uznany został za bezzasadny.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy dokona analizy licznie wymienionych przez pozwaną błędów Sądu Rejonowego w ustaleniach stanu faktycznego. Zaznaczyć jednakże należy, iż w ocenie Sądu Okręgowego zarzuty te w przeważającej mierze stanowią jedynie polemikę z trafnie wywiedzionymi ustaleniami faktycznymi poczynionymi przez Sąd I instancji na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż ustalenia faktyczne mogą być poczynione dopiero gdy materiał dowodowy zostanie prawidłowo zebrany i właściwie oceniony. Wówczas może wystąpić sprzeczność poczynionych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego, zaś niewadliwe ustalenia faktyczne dopiero pozwalają na ocenę zastosowania przez sąd prawa materialnego (*Wyrok SA w Gdańsku z 12.01.2016 r., V ACa 613/15, LEX nr 2022485*). Uznać zatem należy, iż zarzut wadliwych ustaleń faktycznych, niewątpliwie stanowi konsekwencję naruszenia zasad oceny materiału procesowego przewidzianych w k.p.c., w szczególności w art. 233 § 1 k.p.c. Mając na uwadze powyższe podkreślić raz jeszcze należy, iż w niniejszej sprawie Sąd I instancji nie dopuścił się naruszeń przy ocenie dowodów, tym samym zdaniem Sądu Okręgowego nie można mu zarzucić błędów w ustaleniach faktycznych poczynionych w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy.

jednakże Sąd Odwoławczy odniesie się pokrótce do każdego z twierdzeń podnoszonych przez skarżącą.

Początkowe zarzuty pozwanej koncentrują się wokół stanowiska, iż powódka nigdy nie weszła w posiadanie przedmiotowych gruntów, zaś decyzja wstępna Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy była jedynie wstępną zgodą i określała dalsze warunki, na podstawie których prawo użytkowania wieczystego miało być ustanowione. Tym samym pozwana twierdzi, iż posiadania powódki nie można określić jako posiadanie nieprzerwalne. Wskazać należy, iż w tym aspekcie adekwatna pozostaje analiza poczyniona w zakresie zarzutów natury procesowej oraz podniesione tam argumenty, dlatego też Sąd Odwoławczy nie widzi potrzeby ponownego ich przytaczania. Pozwana neguje również fakty, jakoby każdy podmiot, który chciał korzystać z przedmiotowych gruntów, zwracał się do powódki o wyrażenie na to zgody, podnosząc przy tym, iż okoliczność ta została ustalona jedynie w oparciu o zeznania świadków strony powodowej.

Wskazać jednakże należy, iż pozwana w toku postępowania przez Sądem I instancji nie podnosiła żadnych dowodów i twierdzeń w powyższym zakresie, które by obaliły twierdzenia powódki. Symptomatyczna jawi się w niniejszej sprawie okoliczność, iż pozwana także zwracała się do powódki celem ustalenia przebiegu drogi dojazdowej na teren budowy pozwanej, co również świadczy o tym, że to właśnie powódka jest posiadaczem przedmiotowych gruntów. Znamiennym jest również, że pozwana nie zaakceptowała propozycji powódki, przy czym bez znaczenia jest okoliczność powodów takowego stanowiska pozwanej, znaczenie ma zaś fakt niewyrażenia przez powódkę zgody na dojazd na teren budowy realizowany od strony ul. Łochowskiej.

Nie znajdują zaś uzasadnienia twierdzenia pozwanej jakoby rozmowy te nie miały na celu uzyskania zgody powodowej spółdzielni, a jedynie próbę polubownego rozwiązania istniejącego wówczas sporu. Wskazać bowiem należy, że w takich okolicznościach pozwana zwróciłaby się najpierw do właściciela gruntu, a nie do jego posiadacza zależnego, którego to posiadania nie uznawała na istniejące. Pozwana nie wskazuje również, jaki spór chciała wówczas rozwiązać z powódką, skoro to strony nie zgadzały się *de facto* co przebiegu drogi dojazdowej. Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego spór między stronami powstał dopiero z chwilą odmowy powódki o ustalenie przebiegu przedmiotowej drogi od strony ul. Łochowskiej. Nie zasługują również na uwzględnienie zarzuty pozwanej dotyczące odmiennej oceny

naruszeń przez nią spowodowanych, wskazać bowiem należy, iż pozwana nie podnosiła żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie w postępowaniu przez Sądem I instancji, zaś same przeciwne względem powódki twierdzenia nie stanowią ich dowodu.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut pozwanej jakoby pozwana już w odpowiedzi na pozew zaprzeczyła, że powódka włada spornymi gruntami. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, na co zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, iż profesjonalny pełnomocnik pozwanej na rozprawie w dniu 19 stycznia 2021 r. oświadczył, że z odpowiedzi na pozew nie wynika, ażeby pozwana kwestionowała fakt władania przedmiotowymi gruntami, jednak nie jest w stanie się do tego odnieść. Zaznaczyć również należy, iż odpowiedź na pozew koncentruje się wokół rozważań dotyczących braku tytułu prawnego powódki do nieruchomości, natomiast pozwana odnosząc się do wskazanych przez powódkę naruszeń posiadania w żaden sposób nie zaprzeczyła, że powodowa spółdzielnia *de facto* włada spornymi gruntami. Sąd Rejonowy zatem słusznie uznał je za fakty przyznane.

Ostatnie zarzuty pozwanej dotyczą materii prawa materialnego, tj. art. 47 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, art. 342 k.c. art. 344 § 1 k.c. oraz art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W zakresie pierwszego z wymienionych wskazać należy, iż przepis ten nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Na marginesie zaznaczyć jednak należy, iż fakt zawarcia przez pozwaną umowy dzierżawy z m. st. Warszawą nie był kwestionowany przez stronę przeciwną, został również uwzględniony przez Sąd I instancji w uzasadnieniu. Fakt ten jednakże nie miał znaczenia w niniejszym postępowaniu, gdzie badaniu jak już wielokrotnie podkreślano podlega ostatni stan spokojnego posiadania niezależny od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym. Argumentacja ta będzie odnosiła się również do drugiego zarzutu prawa materialnego, gdzie pozwana również powołuje się na ww. umowę dzierżawy jako podstawę prawną do posiadania spornych gruntów. W myśl art. 342 k.c. nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Zakaz, o którym mowa powyżej, ma charakter bezwzględny, to oznacza, że niedozwolona jest ingerencja w sferę cudzego posiadania niezależnie czy jest ono samoistne czy też zależne. Zakazuje się zatem samowolnego naruszania posiadania bez względu na to, czy posiadaczowi przysługuje prawo do rzeczy i czy włada rzeczą w dobrej lub złej wierze. Bez znaczenia jest również to, czy jest to posiadanie

nieuprawnione, czy bezprawne. Typową postacią naruszenia posiadania jest fizyczna ingerencja w sferę cudzego władztwa, polegająca na jego zakłóceniu lub częściowym albo całkowitym pozbawieniu. Zatem mając na uwadze stan faktyczny w niniejszym postępowaniu ustalony na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego uznać należy, za Sądem I instancji, iż to właśnie pozwana naruszyła samowolnie posiadanie powódki. Nie można zatem przychylić się do stanowiska pozwanej, że umowa dzierżawy zawarta z właścicielem uprawiała pozwaną do fizycznej ingerencji w sferę władztwa powódki, skoro powódka jest posiadaczem zależnym przedmiotowych gruntów.

Ostatnie ze wskazywanych przez pozwaną naruszeń koncertują się wokół twierdzeń, iż powódka nigdy nie weszła w posiadanie spornych nieruchomości i tym samym nie posiada legitymacji czynnej do występowania w niniejszym postępowaniu. Mając na uwadze art. 344 k.c., którego treść przytaczana była już powyżej, uznać należy, iż legitymowanym czynnie do wystąpienia z ochroną posesoryjną jest tylko posiadacz, którego posiadanie zostało samowolnie naruszone poprzez pozbawienie lub zakłócenie faktycznego władztwa nad rzeczą, niezależnie jednak od tego, czy jest to posiadacz samoistny, zależny, w dobrej lub złej wierze, czy też jego posiadanie jest lub nie jest zgodne ze stanem prawnym. Fakt posiadania, wbrew twierdzeniom pozwanej, potwierdzają dowody zgromadzone w sprawie, zarówno te w postaci dokumentów jak i dowody osobowe. Pozwana zaś w niniejszym procesie skupiła się jedynie na udowodnieniu tezy, iż powódka nie posiadając umowy o zarząd przedmiotowych gruntów z ich właścicielem, ani też ustanowionego użytkownika wieczystego, nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, co w mniemaniu pozwanej świadczy o braku posiadania. Tym samym pozwana twierdzi, że podstawą legitymacji czynnej powódki nie może być art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przytoczony w uzasadnieniu przez Sąd I instancji.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższe stanowisko pozwanej również nie zasługuje na uwzględnienie. Po pierwsze należy zaznaczyć, iż wspomniany przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został przytoczony przez Sąd I instancji jako przykład podstawy do zarządu przez spółdzielnię jej mieniem. Jednocześnie Sąd I instancji trafnie podkreślił, że ewentualny brak tytułu prawnego do gruntu jest równoznaczny z brakiem legitymacji czynnej w sprawie o naruszenie posiadania. Zgromadzony zaś w sprawie materiał dowodowy pozwalał na ustalenie władztwa

powódki nad spornymi gruntami, a jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, działania te są podejmowane nie tylko w charakterze zarządcy nieruchomości, ale również w charakterze podmiotu, który uważa się za podmiot prawa użytkowania wieczystego. Tym samym nie można uznać za pozwaną, że brak umowy o zarząd nieruchomością z właścicielem nieruchomości przesądzał o braku posiadania zależnego powódki, a tym samym o braku legitymacji czynnej w sprawie o ochronę naruszonego posiadania.

Wreszcie Sąd Okręgowy pominął dowód pozwanej zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 29 grudnia 2021 r. w postaci prawomocnej decyzji z 13 października 2021 r. w przedmiocie niezbędności wejścia inwestora na teren spornych nieruchomości, stanowiący podstawę w mniemaniu pozwanej do oddalenia powództwa.

Po pierwsze Sąd Okręgowy zwraca uwagę, iż w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania uchwała Sądu Najwyższego z 21 listopada 1980 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 43/80, na którą powołuje się strona pozwana, mająca stanowić niejako potwierdzenie tezy, iż przedłożona decyzja Prezydenta m.st. Warszawy stanowi potwierdzenie, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem, a tym samym jest podstawą do oddalenia powództwa. Uchwała ta bowiem w ogóle nie dotyczy kwestii naruszonego posiadania, lecz dotyczy odmowy wpisu do księgi wieczystej przez Państwowe Biuro Notarialne w razie stwierdzenia, że decyzja administracyjna stanowiąca podstawę wpisu została wydana przez organ oczywiście niewłaściwy. Należy z dezaprobatą ocenić postępowanie profesjonalnego pełnomocnika, który na poparcie swojej tezy powołuje się na orzeczenie, które nie ma żadnego związku z niniejszą sprawą, a jedynie wprowadza błąd.

Pod drugie żaden aktualnie obowiązujący przepis prawa nie upoważnia Prezydenta m.st. Warszawy do rozpoznawania spraw o naruszenia posiadania.

Po trzecie przedłożona decyzja w żaden sposób nie stwierdza, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Nota bene strona powodowa nawet nie była stroną postępowania administracyjnego, w którym ta decyzja zapadła, co oznacza, że w postępowaniu tym w ogóle nie badano żadnego sporu dotyczącego stanu posiadania.

Mając na uwadze powyższe apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z wynikiem sporu, obciążając obowiązkiem ich zwrotu pozwaną jako stroną

przegrywając postępowanie odwoławcze w całości. Na koszty powódki złożyło się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 160 zł, którego wysokość wynika z § 5 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (*Dz. U. poz. 1800 z późn. zm.*) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji, z uwzględnieniem 50% stawki minimalnej, ponieważ pełnomocnik reprezentował powódkę także przed Sądem I instancji.

Sędzia Stanisław Gradus - Wojciechowski