

UZASADNIENIE

Pismem z 5 lutego 2018 roku R. S. (1), A. P. i A. S. wnieśli o stwierdzenie, że R. S. (1) w 1/2 części, A. P. w 1/4 części i A. S. w 1/4 części nabyli z mocy prawa przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005 roku prawo własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w granicach (...) - (...) - B - C - (...) o powierzchni 0,0109 ha oraz 72/7 w graniach (...) - A - D - B - (...) o powierzchni 0,0029 ha – wydzielone fragmenty istniejących działek (...) w obrębie 1-09-24 nieruchomości umieszczonej w księdze wieczystej pod numerem KW (...) oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że momentem wejścia w prawo własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (KW nr (...)) sąsiadującej z nieruchomością, której dotyczy wniosek był 21 sierpnia 1946 roku, kiedy to spadkodawcy wnioskodawców nabyli przedmiotową nieruchomość. 27 lutego 1978 roku na mocy decyzji nr T.V.631/11/78/ (...) D.-W. orzeczono wywłaszczenie części prawa własności nieruchomości na cele budowy ulicy (...). Po zakończeniu budowy ulicy nieruchomość, której dotyczy wniosek została ogrodzona przez spadkodawców wnioskodawców na skutek decyzji nr (...) D. M. z 12 marca 1982 roku. Od chwili jej ogrodzenia nieruchomość pozostawała w pełnym i samoistnym posiadaniu wnioskodawców nieprzerwanie do dnia dzisiejszego. Skarb Państwa nie kwestionował wykonywania uprawnień właścicielskich przez spadkodawców i ich następców w latach objętych wnioskiem. Nikt nie kwestionował władztwa działki ani nie kierował roszczeń dotyczących nieruchomości. Wnioskodawcy podkreślili, że manifestowali samoistność posiadania swobodnie gospodarując nieruchomością oraz ponosili koszty związane z jej utrzymaniem. Wnioskodawcy wskazali, że w świetle obowiązujących przed 1 października 1990 roku przepisów, które wykluczały możliwość zasiedzenia nieruchomości Skarbu Państwa, oraz nowelizacji kodeksu cywilnego z 28 lipca 1990 roku zasiedzenie nieruchomości objętej wnioskiem nastąpiło 1 października 2005 roku (k. 1-12 – wniosek).

Uczestnik Skarb Państwa-Prezydent (...) W. nie zajął w sprawie stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sprzedaży z 12 sierpnia 1946 roku, sporządzonej w formie aktu notarialnego rep. nr (...), S. i E. P. nabyli własność nieruchomości w postaci 3 działek niezabudowanych nr (...) położonej w P., gmina W., powiatów (...), uregulowanej w księdze wieczystej pod nazwą (...), powiatu (...) o powierzchni odpowiednio 1.494 m², 1.494 m² i 1.611 m² (k. 23-24 – akt notarialny).

S. i E. P. zbudowali na nieruchomości dom gdzie zamieszkali z rodziną, m.in. dziećmi A. P. i R. S. (2). Nadto decyzją ówczesnych władz na nieruchomości dokwaterowano lokatorów oraz utworzono aptekę i ośrodek zdrowia. Ponieważ nie mieli środków na zagospodarowanie całości zakupionej nieruchomości sprzedali jej część (e-protokół rozprawy z 18 lutego 2019 roku – zeznania wnioskodawczyni R. S. (2), zeznania świadka H. K.).

Decyzją z 27 lutego 1978 roku nr T.V.631/11/78/WG naczelnik dzielnicy W.-W. wywłaszczył na rzecz Skarbu Państwa część nieruchomości o powierzchni 1.547 m² z ogólnej powierzchni 2.794 m² położonej w W. przy ul. (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) stanowiącej współwłasność S. i E. P. przyznając im jednocześnie odszkodowanie. Wywłaszczenie zostało dokonane pod budowę ulicy (...) (k. 34 – decyzja).

Decyzją z 12 marca 1982 roku nr 1/82 naczelnik dzielnicy W.-M. w odpowiedzi na pismo S. P., wskazując na konieczność poprawienia istniejącego zniszczonego ogrodzenia, mając na uwadze właściwe zabezpieczenie posesji oraz poprawienie estetyki całości obiektu wyraził zgodę na podjęcie remontu ogrodzenia na nieruchomości przy ul. (...) w W.. Jako termin rozpoczęcia robót wskazano 25 marca 1982 roku zaś zakończenia robót 30 maja 1982 roku (k. 35 – decyzja).

Decyzją z 9 czerwca 1988 roku nr 392/88 kierownik wydziału geodezji i gospodarki gruntami dzielnicy W.-M. zwrócił na rzecz S. P. i E. P. niezabudowaną nieruchomość o powierzchni 515 m² położoną przy ul. (...) w W. stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...)cz w obrębie 1-09-24, opisaną w księdze wieczystej KW nr (...) z uwagi na zbędność nieruchomości dla potrzeb budowy ul. (...) (k. 36-37 – decyzja).

Ponieważ na skutek rozbudowy ulicy (...) zintensyfikował się ruch uliczny, na ogrodzonym od strony ulicy pasie zieleni S. P. posadził brzozy by „wyciszyć” nieruchomość. S. P., a po jego śmierci R. S. (1) wraz z mężem dbali o pas zieleni i ogrodzenie oraz wjazd na nieruchomość, uiszczali podatek od nieruchomości. Dokonywali prac konserwacyjnych ogrodzenia oraz decydowali o ewentualnej możliwości powieszenia na nim reklam. Kiedy brzozy rozrosły się do rozmiarów, które zagrażały bezpieczeństwu R. S. (1) zwróciła się z wnioskiem o pozwolenie na ich wycinkę i uzyskała w tym zakresie zgodę (e-protokół rozprawy z 18 lutego 2019 roku – zeznania wnioskodawczyni R. S. (2)).

Władztwo S. i E. P. i ich następców prawnych nigdy nie było kwestionowane, byli powszechnie uznawani za właścicieli nieruchomości (e-protokół rozprawy z 18 lutego 2019 roku – zeznania wnioskodawczyni R. S. (2), zeznania świadka H. K.).

W 2016 roku R. S. (1) rozpoczęła korespondencję z Urzędem D. U. wskazując na konieczność naprawy uszkodzonego chodnika przylegającego do jej posesji od strony ul. (...) (krzyżującej się z ul. (...)). Wyjaśniając sprawę R. S. (1) dowiedziała się, że pas zieleni od strony ul. (...), który został ogrodzony przez S. P. nie stanowi części nieruchomości, której jest ona współwłaścicielem (k.38, 40 – pisma, e-protokół rozprawy z 18 lutego 2019 roku – zeznania wnioskodawczyni R. S. (2)).

Obecnie nieruchomość położona przy ul. (...) w W., działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,1725 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowi współwłasność R. S. (2) w 2/4 części, A. P. w 1/4 części i A. S. w 1/4 części (k. 27-28 – wydruk elektroniczny księgi wieczystej).

Przylegająca do niej nieruchomość o powierzchni 1.057 m², składająca się z działek nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa (k. 45-46 – odpis zwykły księgi wieczystej).

Zgodnie z treścią mapy nieruchomości KW (...), sporządzonej przez uprawnionego geodetę M. G., wpisanej do ewidencji materiałów zasobu geodezyjnego i kartograficznego odgrodzony pas zieleni zajmowany przez wnioskodawców znajduje się na części działki nr (...) – nowoprojektowana działka nr (...) w graniach (...) - (...) - B - C - (...) o powierzchni 0,0109 ha oraz części działki nr (...) – nowoprojektowana działka nr (...) w graniach (...) - A - D - B - (...) o powierzchni 0,0098 ha (k. 19 – mapa nieruchomości).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, których wiarygodność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez uczestników postępowania. W szczególności istotnym dokumentem była mapa nieruchomości sporządzona dla celów niniejszego postępowania przez uprawnionego geodetę, wytyczająca dokładne granice i powierzchnię działek, których dotyczył wniosek.

Sąd oparł się także na zeznaniach świadka H. K. oraz złożonych w charakterze strony zeznaniach wnioskodawczyni R. S. (2) gdyż były one spójne i logiczne oraz znajdowały potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią przepisu art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od 20 lat jako posiadacz samoistny, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze. Artykuł 172 § 2 k.c. stanowi zaś, że po upływie lat 30 posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Tak więc nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie wymaga spełnienia dwóch przesłanek: odpowiednio długiego, zależnego od postaci wiary, okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia oraz stwierdzenie, że posiadanie to było samoistne.

Pojęcie posiadacza samoistnego definiuje art. 336 k.c., zgodnie z którym posiadacz samoistny to ten, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel natomiast posiadaczem zależnym jest ten kto faktycznie włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Na posiadanie samoistne składają się dwa elementy: corpus wyrażający się w fizycznym władaniu rzeczą i animus, wyrażający wolę władania rzeczą dla siebie, z wyłączeniem innych osób. Oba elementy przenikają się wzajemnie i powinny zachodzić łącznie.

Z okoliczności sprawy wynikało, że nieruchomości której dotyczył wniosek o zasiedzenie stanowiła fragment nieruchomości, która na mocy umowy sprzedaży z 12 sierpnia 1946 roku stała się własnością poprzedników prawnych wnioskodawców – S. i E. P.. Do pozbawienia ich własności części nieruchomości doszło na podstawie decyzji z 27 lutego 1978 roku nr T.V.631/11/78/WG naczelnik dzielnicy W.-W. wywłaszczył na rzecz Skarbu Państwa fragment nieruchomości o powierzchni 1.547 m2 z przeznaczeniem pod budowę ul. (...).

Z kolei decyzją z 12 marca 1982 roku nr 1/82 naczelnik dzielnicy W.-M. wskazując na konieczność poprawienia istniejącego zniszczonego ogrodzenia i mając na uwadze właściwe zabezpieczenie posesji oraz poprawienie estetyki całości obiektu wyraził zgodę na podjęcie przez S. P. remontu ogrodzenia na nieruchomości przy ul. (...) w W.. Nie sposób ustalić kiedy w istocie podjęte zostały prace remontowe. W ocenie Sądu należało przyjąć wskazaną w decyzji datę rozpoczęcia owych prac, tj. 25 marca 1982 roku. Od tego momentu S. P. odzyskał posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem. Podkreślić trzeba, że w decyzji wyraźnie wskazano, że chodzi o remont istniejącego wcześniej ogrodzenia, zatem remontując ogrodzenie przy aprobachie właściwych organów administracji S. P. działał w przeświadczeniu, że ogradzana nieruchomość stanowi jego własność. Być może właśnie ta okoliczność była przyczyną tego, że decyzją z 9 czerwca 1988 roku na podstawie której zwrócono S. i E. P. niezabudowaną nieruchomość stanowiącą fragment działki wchodzącej w skład księgi wieczystej nr (...) (obecnie KW nr (...)) nie obejmowała nieruchomości, której dotyczył wniosek w niniejszej sprawie. Istnienie ogrodzenia mogło wywołać mylne wrażenie, że znajdujący się za nim pas zieleni stanowi fragment nieruchomości S. i E. P. oznaczonej w księdze wieczystej nr (...) (obecnie KW nr (...)). Tymczasem ów pas zieleni stanowił część nieruchomości, która została wywłaszczona pod budowę ulicy na podstawie wzmiankowanej już decyzji z 27 lutego 1978 roku. Zarówno S. i E. P. jak i ich następcy prawni – wnioskodawcy w niniejszej sprawie – nie wiedzieli o owym błędzie do 2016 roku kiedy to R. S. (1) prowadząc z organem administracji korespondencję zorientowała się, że pas zieleni graniczący z ul. (...) stanowi fragment nieruchomości, będący własnością Skarbu Państwa. Nie ulegało wątpliwości, że całokształt ujawnionych w toku postępowania okoliczności wskazuje, że w sprawie zarówno wnioskodawcy jak i ich poprzednicy prawni władali nieruchomością, której dotyczył wniosek, jak posiadacze samoistni. Pielęgnowali i sadzili roślinność na nieruchomości oraz utrzymywali w należytym stanie ogrodzenie, opłacali stosowne podatki. R. S. (1), że podejmowała decyzję co do zagospodarowania ogrodzenia poprzez wywieszenie bannerów reklamowych. Skutecznie starała się również o zezwolenie na wycinkę części brzoź, których rozmiary zaczęły zagrażać bezpieczeństwu. Wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni uważali się za właścicieli nieruchomości i tak też byli postrzegani w oczach sąsiadów. Nikt też nie kwestionował charakteru ich władztwa.

W odniesieniu do terminu, z jakim nastąpiło zasiedzenie nieruchomości objętej wnioskiem, a opisanej szczegółowo w mapie sporządzonej przez geodetę, wskazać trzeba, że ustawą z 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach („u.g.t.m.o.”) został wprowadzony zakaz zasiadywania nieruchomości państwowych położonych w miastach. Normę tę przejął kodeks cywilny w art. 177, rozszerzając ją na każdą nieruchomość państwową, bez względu na jej położenie. Stan ten istniał do dnia 1 października 1990 roku, kiedy to mocą ustawy z 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy - Kodeks Cywilny („ustawa nowelizująca”) uchylony został art. 177 k.c. Regulując kwestię stanu rzeczy istniejącego w chwili wejścia w życie ustawy, wedle nowych przepisów prowadzącego do zasiedzenia, które było wyłączone w stanie prawnym uchylonym ustawą nowelizującą, ustawodawca posłużył się instrumentem skrócenia okresu ustawowego terminu zasiedzenia, użytym już w art. XXXIV dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych. Zgodnie z tą regulacją termin zasiedzenia nieruchomości, której zasiedzenie było wyłączone, rozpoczął swój bieg od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej. Termin ten ulegał skróceniu o okres władania odpowiadający ustawowym wymogom zasiedzenia, nie więcej jednak

niż o połowę. Przepis ten był przedmiotem wielu wypowiedzi judykatury. W szczególności zainteresowanie tejże dotyczyło doniosłości prawnej stanów faktycznych prowadzących wedle znowelizowanego brzmienia przepisów do zasiedzenia, istniejących przed wejściem w życie ustawowego zakazu zasiadywania nieruchomości państwowych. Analizując kwestię możliwości uwzględnienia okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia przed wejściem w życie art. 7 u.g.t.m.o. Sąd Najwyższy uznał, że okres posiadania sprzed wejścia w życie przepisów zakazujących zasiadywanie nieruchomości Skarbu Państwa nie podlega doliczeniu do okresu, o który skraca się termin zasiedzenia nieruchomości państwowej, ani nie uwzględnia się przy ustalaniu czasu posiadania niezbędnego do zasiedzenia takiej nieruchomości (uchwała z dnia 31 stycznia 2002 roku, III CZP 72/01). Z kolei podejmując problem ustalenia stosowania art. 10 ustawy nowelizującej do sytuacji, w których stan wyłączający zasiedzenie ustał przed dniem jej wejścia w życie Sąd Najwyższy zaaprobował wykładnię tego przepisu prowadzącą do jego zastosowania do takich stanów, już zaszłych w chwili jego wejścia w życie (uchwała z dnia 19 stycznia 2006 roku, III CZP 100/05). W ramach tego zagadnienia mieściła się kwestia zastosowania art. 10 ustawy nowelizującej do nieruchomości, które przed dniem wejścia w życie tej ustawy uległy komunalizacji, tj. utraciły status mienia państwowego. Rozstrzygając ten problem Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 stycznia 1995 roku (III CZP 174/94) wyjaśnił, że artykuł 10 ustawy nowelizującej ma także zastosowanie do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 roku stały się z mocy prawa mieniem komunalnym.

W niniejszej sprawie oznaczało to, że datą początkową biegu terminu zasiedzenia w odniesieniu do nieruchomości stał się 27 maja 1990 roku. Uwzględniając fakt samoistnego posiadania nieruchomości przez poprzedników prawnych wnioskodawców, przed 27 maja 1990 roku, tj. od 25 marca 1982 roku do 26 maja 1990 roku, przyjęć należało, że do nabycia własności nieruchomości objętej wnioskiem doszło 27 maja 2005 roku. Ponieważ nieruchomość przy ul. (...) objęta księgą wieczystą nr (...) stanowiła współwłasność wnioskodawców to w takich samych proporcjach byli oni współposiadaczami samoistnymi nieruchomości, której dotyczył wniosek o zasiedzenie. Ostatecznie zatem Sąd stwierdził, że R. S. (1) w 1/2 części, A. P. w 1/4 części i A. S. w 1/4 części nabyli z mocy prawa przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005 roku prawo własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w granicach (...) - (...) - B - C - (...) o powierzchni 0,0109 ha oraz 72/7 w graniach (...) - A - D - B - (...) o powierzchni 0,0098 ha – wydzielone fragmenty istniejących działek (...) w obrębie 1-09-24 nieruchomości umieszczonej w księdze wieczystej pod numerem KW (...).

Nie ulegało wątpliwości, że w sprawie o zasiedzenie, w której dochodzi do stwierdzenia, że wskazany w postanowieniu uczestnik / uczestnicy nabył z mocy prawa własność nieruchomości, tym samym pozbawiając własności innego uczestnika / uczestników interesy uczestników postępowania są sprzeczne. Dlatego też o kosztach postępowania Sąd orzekł nie na podstawie reguły ogólnej z art. 520 § 1 k.p.c., wedle której każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, lecz na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Wniosek w niniejszej sprawie okazał się uzasadniony zatem należało zasądzić od uczestnika Skarbu Państwa-Prezydenta (...) W. na rzecz wnioskodawców solidarnie poniesione przez nich koszty postępowania, na które złożyły się opłata od wniosku w kwocie 2.000 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.800 zł (§ 2 pkt 5 w zw. z § 5 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie).