

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 19 kwietnia 2021 roku

W pozwie złożonym w dniu 25 stycznia 2018 roku (data nadania przesyłki poleconej) powód (...) W. wniósł o nakazanie pozwanym E. B., M. S., A. S. (1), A. S. (2), D. S., Ł. O., A. F., B. F. oraz Z. F. wydania na jego rzecz nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 32, z obrębem (...), o powierzchni 461 m², położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kwoty 92,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 października 2017 roku do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia z obowiązku zapłaty pozostałych pozwanych. Żądanie pozwu obejmowało również wnioski o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że powyższa nieruchomość objęta została Dekretem z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawa i obecnie stanowi jego własność. Podniósł, że nieruchomość ta znajduje się w posiadaniu pozwanych, jako że są zameldowani w posadowionym na niej budynku. Kolejno zwrócił uwagę, że pismem z dnia 11 września 2017 roku wezwał ich do zapłaty na jego rzecz kwoty 3.084,09 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie 01 kwietnia 2008 – 31 sierpnia 2017 roku oraz zaproponował im zawarcie umowy dzierżawy na okres lat trzech. Ponieważ A. S. (2) w dniu 16 listopada 2017 roku uregulował wynagrodzenie z ww. tytułu za okres od 01 sierpnia 2008 roku do 31 sierpnia 2017 roku wraz z odsetkami za opóźnienie, powód niniejszym pozwem na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. domaga się wynagrodzenia za okres 01 kwietnia 2008 roku – 31 lipca 2008 roku według stawki 0,05 zł/m², wynikającej z zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 05 maja 2017 roku w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W.. Odnosząc się do żądania odsetek, powód wyjaśnił, iż domaga się ich od dnia następnego po dniu wskazanym na zapłatę w ww. wezwaniu do zapłaty. (k. 1-4v – pozew; k. 27 – koperta z odciskiem datownika pocztowej placówki nadawczej)

W piśmie z dnia 26 czerwca 2018 roku powód cofnął pozew w zakresie żądania zapłaty bez zrzeczenia się roszczenia wobec dokonania zapłaty dochodzonej pozwem należności przez A. S. (2). (k. 42-43 – pismo procesowe)

W toku rozprawy w dniu 05 września 2018 roku pozwana M. S. wskazała, że dotąd toczyły się trzy sprawy mające za przedmiot wydanie przedmiotowej nieruchomości. Dodała, że jej dziadek w 1948 roku nabył tytuł prawny do tej działki, a dom pobudowała E. B.. Z kolei pozwani A. S. (1), Ł. O., E. B. oświadczyli, że nie posiadają tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. (k. 47-47v – protokół rozprawy)

Postanowieniem z dnia 18 września 2018 roku Referendarz Sądowy ustanowił dla M. S. pełnomocnika z urzędu. (k. 56 – postanowienie)

W piśmie procesowym z dnia 07 czerwca 2019 roku pozwana M. S. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc zarzut zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości z dniem 27 maja 2005 roku na rzecz jej ojca - Z. B.. Na wypadek uwzględnienia powództwa wniosła o przyznanie jej lokalu socjalnego. Pełnomocnik z urzędu pozwanej wniosła również o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w potrójnej wysokości dodając, że nie zostały opłacone w całości ani w części. W uzasadnieniu wyjaśniono, że dziadkowie pozwanej – A. i S. B. (1), od 13 grudnia 1946 roku byli samoistnymi posiadaczami spornej nieruchomości w złej wierze, albowiem w tej dacie zawarli umowę sprzedaży z ówczesnym (...). Po ich śmierci ich posiadanie samoistne przejął ich syn Z. B., który posiadał nieruchomość do swojej śmierci, tj. 15 września 2005 roku. Następnie posiadanie samoistne przeszło na pozwaną. Powołała się również na art. 5 k.c. podnosząc, że żądanie wydania nieruchomości przez następcę prawnego samoistnych posiadaczy nieruchomości, a także próba zniweczenia możliwości zasiedzenia nieruchomości poprzez

zmuszenie do podpisania umowy dzierżawy (co było nieskuteczne albowiem żył wówczas Z. B.), stanowi nadużycie prawa podmiotowego. (k. 92-94 – pismo procesowe)

Ustosunkowując się do powyższego powód w piśmie z dnia 10 lipca 2019 roku podniósł, że z załączonej przez pozwaną umowy z 13 grudnia 1946 roku nie wynika, iż jej przedmiotem była sporna nieruchomość. Zarzucił również, że nie zostały wykazane okoliczności pozwalające na doliczenie czasu posiadania dziadków pozwanej do czasu posiadania pozwanej zgodnie z art. 176 k.c., albowiem przez cały okres wymagany do zasiedzenia sporna nieruchomość nie była przedmiotem samoistnego posiadania. Zwrócił uwagę, iż okres zasiedzenia w złej wierze upływał 27 maja 2005 roku, zaś 25 maja 2005 roku doszło do zawarcia umowy dzierżawy pomiędzy nim, a M. S., E. B. oraz I. S. na okres od 25 maja 2005 roku do 31 marca 2008 roku. Dodał przy tym, że wyżej wymienione pozwane w dniu 14 kwietnia 2005 roku poinformowały go, że Z. B. nie zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości, gdyż jest ścigany przez policję. Kolejno odnosząc się do wniosku o przyznanie lokalu socjalnego powód zwrócił uwagę, iż ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie ma zastosowania go nieruchomości gruntowej. (k. 102-103 – pismo procesowe)

W toku rozprawy w dniu 01 kwietnia 2021 roku pełnomocnik pozwanej M. S. wniósł o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w wysokości 150% wysokości opłat. (k. 202 – płyta z nagraniem przebiegu rozprawy, czas nagrania: 00:35:40-00:36:00)

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

J. K. (1) był właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie (...), o powierzchni 461 m², dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 13 grudnia 1946 roku J. K. (1) zawarł ze S. i A. małżonkami B. umowę sprzedaży, której przedmiotem była sprzedaż ww. nieruchomości przez J. K. (1) na rzecz S. i A. B. za cenę 75.000 zł. Powyższa umowa została zawarta w zwykłej formie pisemnej i zgodnie z jej treścią J. K. (1) zobowiązał się sporządzić akt notarialny w terminie wyznaczonym przez małżonków B.. W marcu 1949 roku w Urzędzie Skarbowym przedłożono umowę datowaną na 20 lutego 1949 roku i sporządzoną w zwykłej formie pisemnej, której treść była tożsama z treścią ww. umowy (aczkolwiek różniły się ceną). (okoliczność ustalona na podstawie art. 231 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c., **a nadto:** k. 95-96 – umowa z 13 grudnia 1946 roku; k. 97-98 – umowa z 20 lutego 1949 roku; k. 7 – wyrys z mapy ewidencyjnej; k. 25 – mapa; k. 172v – zeznania M. S.)

Powyższa nieruchomość gruntowa została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy i od dnia 21 listopada 1945 roku, tj. daty wejścia w życie dekretu, stanowiła własność gminy (...) W.. Od dnia 13 kwietnia 1950 roku, tj. daty wejścia w życie ustawy z dnia 20 marca 1950 roku o terenowych organach jednolitej władzy państwowej, nieruchomość ta z mocy prawa stała się własnością Skarbu Państwa. Z dniem 27 maja 1990 roku, tj. w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 roku - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych powyższa nieruchomość na podstawie art. 5 ust. 1 uległa komunalizacji z mocy prawa i stała się własnością D. – Gminy W. – Centrum. Następnie, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju (...) W., od dnia wejścia w życie tej ustawy, tj. od 27 października 2002 roku powyższe działki stały się własnością (...) W. i tak jest do chwili obecnej. (okoliczności bezsporne, a nadto: k. 6 – wypis z rejestru gruntów; k. 8 – odpis zwykły księgi wieczystej)

S. i A. małżonkowie B. zamieszkiwali na ww. nieruchomości przy ul. (...) aż do czasu swojej śmierci. A. B. zmarła w 1969 roku, natomiast S. B. (1) 01 stycznia 1979 roku. Korzystali oni z tej nieruchomości jeszcze przed zawarciem ww. umowy z 13 grudnia 1946 roku. S. B. (1) wybudował na niej w 1939 roku komórkę, a w 1948 roku budynek mieszkalny oznaczony nr (...), w którym zamieszkał z żoną oraz dziećmi: Z. B. i S. B. (2). S. B. (2) wyprowadził się z tej nieruchomości w latach 60-tych ubiegłego wieku i zmarł po swoim ojcu. W 1963 roku nieruchomość zabudowano drugim budynkiem o nr (...). Wybudował go Z. B., w którym zamieszkał wraz z żoną E. B. i trójką dzieci: M. S., H. S. i G. S.. Na działce wybudowano także garaż, w którym Z. B. przechowywał swój samochód. Nieruchomość została

ogrodzona siatką, która istnieje do dnia dzisiejszego. (k. 172v – zeznania J. K. (2); k. 172v-173 – zeznania M. S.; k. 200v-201, 202 – zeznania E. B.)

G. S. w związku z zawarciem związku małżeńskiego wyprowadziła się z ww. nieruchomości na początku lat 80 ubiegłego wieku – ok. 1982 roku. Po czterech latach ponownie zamieszkała przy ul. (...) wraz z dzieckiem i w latach 90 znów się wyprowadziła. W okresie kiedy mieszkała na tej nieruchomości nie uważała jej za swoją własność. Z kolei H. S. wyprowadziła się z ww. nieruchomości w latach 90 ubiegłego wieku w związku z zawarciem małżeństwa. (k. 200v-201, 202 – zeznania E. B.)

W dniu 10 listopada 1998 roku orzeczony został rozwód zawartego przez Z. B. i E. B. związku małżeńskiego. Po tej dacie Z. B. zamieszkał w innym miejscu ze swoją partnerką. (k. 200v-201, 202 – zeznania E. B.)

Z. B. zmarł 15 września 2005 roku i dotychczas nie sporządzono poświadczenia dziedziczenia po nim, ani nie przeprowadzono postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po nim. (k. 84 - odpis skrócony aktu zgonu; k. 200v-201, 202 – zeznania E. B.)

Obecnie oprócz M. S. nieruchomości przy ul. (...) zajmują: jej dzieci D. S., A. S. (2), Ł. O. oraz jej matka E. B.. Córka M. S., A. S. (1) wyprowadziła się z nieruchomości przed urodzeniem pierwszego syna (w 2009 roku) i obecnie mieszka z partnerem oraz dziećmi: A. F., B. F. i Z. F. w lokalu komunalnym. Druga córka M. I. S. również nie mieszka na nieruchomości przy ul. (...). (k. 200v-201, 202 – zeznania E. B.; k. 196, 9, – informacja o osobach zameldowanych; k. 14-18 – zdjęcia; k. 10-13 – wydruk z systemu ewidencji ludności)

Za właściciela nieruchomości przy ul. (...) uważany był przez sąsiadów S. B. (1) i jego żona A. B., a po jego śmierci Z. B.. Wszelkie decyzje związane z działką podejmował najpierw S. B. (1), po jego śmierci Z. B., a następnie M. S.. Każda z tych osób uważała się po śmierci swojego poprzednika za właściciela nieruchomości. Nikt oprócz nich oraz członków założonych przez siebie rodzin nie korzystał z działki. Podatek od nieruchomości opłacał początkowo S. B. (1), gdy zmarł obowiązek ten przejął Z. B., zaś po jego śmierci M. S.. (k. 172v – zeznania J. K. (2); k. 172v-173 – zeznania M. S.; k. 85, 118-125, 127- decyzje w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości; k. 14-18 - zdjęcia)

O objęciu nieruchomości działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy M. S. dowiedziała się w kwietniu 2005 roku w trakcie rozmów towarzyszących zawarciu umowy dzierżawy z (...) W.. (...) w tym przedmiocie nie posiadali również jej ojciec i dziadek. (k. 172v-173 – zeznania M. S.)

W dniu 14 kwietnia 2005 roku M. S., E. B. i I. S. stawiły się w Urzędzie (...) W. Biurze (...) Delegaturze w D. M., gdzie oświadczyły, że S. B. (1) nie żyje, a Z. B. nie zamieszkuje na nieruchomości przy ul. (...). (k. 106 – notatka służbowa)

W dniu 25 maja 2005 roku (...) W., jako wydzierżawiający, zawarło z M. S., E. B. i I. S., jako dzierżawcami, umowę dzierżawy nr (...). Na podstawie tej umowy wydzierżawiający oddał dzierżawcom nieruchomości przy ul. (...) na cele mieszkaniowe w zamian za comiesięczny czynsz w wysokości 28,12 zł. (okoliczność bezsporna, a nadto: k. 104-105 - umowa dzierżawy z 25 maja 2005 roku)

Umowę tę M. S., E. B. i I. S. zawarły albowiem pracownicy (...) W. poinformowali je, że nie przysługuje im prawo własności do nieruchomości przy ul. (...) i że odmowa podpisania umowy dzierżawy wiązać się będzie z podjęciem czynności zmierzających do opuszczenia przez nie nieruchomości oraz naliczaniem odsetek. Nie zdawały sobie w pełni sprawy z tego co podpisują – z istoty i konsekwencji zawarcia umowy dzierżawy. Obawiały się przy tym, że jeżeli nie podpiszą przedłożonego im dokumentu nie będą miały gdzie mieszkać. Ponadto, gdy uprzednio odmawiały zapłaty za korzystanie z tej nieruchomości kierowano do nich pisma, w których informowano o rosnącym zadłużeniu i możliwości wszczęcia postępowania egzekucyjnego. (k. 200v-201 – zeznania E. B.)

Pismem z dnia 11 września 2017 roku (...) W. wezwało E. B., M. S., A. S. (1), A. S. (2), D. S. i Ł. O. do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) w W. w kwocie 3.084,09 zł za okres od 01

kwietnia 2008 roku do dnia 31 sierpnia 2017 roku. Termin na zapłatę wyznaczono do dnia 30 września 2017 roku. (...) W. wskazało również, że po dokonaniu ww. płatności uregulowanie stanu prawnego do działki będzie możliwe poprzez zawarcie umowy dzierżawy na okres lat 3. Jednocześnie wskazano, że w przypadku braku woli podpisania umowy dzierżawy pismo należy potraktować jako wezwanie do wydania gruntu. (k. 19 – pismo z dnia 11 września 2017 roku; k. 20 – zwrotne potwierdzenie odbioru)

W dniu 16 listopada 2017 roku A. S. (2) wpłacił na rzecz (...) W. ww. odszkodowanie wraz z odsetkami za opóźnienie. (okoliczność bezsporna)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane w jego opisie dokumenty, które nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości oraz mocy dowodowej. W ocenie Sądu dowody te, w zakresie w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą zasadniczo spójny i niebudzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Sąd oparł ustalenia faktyczne także na podstawie zeznań świadka J. K. (2) oraz przesłuchanych w charakterze strony pozwanej M. S. oraz pozwanej E. B.. Zeznania świadka oraz pozwanych w takim zakresie, w jakim stanowiły podstawę poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, Sąd również uznał za wiarygodne. W zakresie bowiem okoliczności mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie zawarte w nich relacje nie wykazywały istotnych różnic, a nadto korespondowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie i oceny – w ich świetle – zasadności zgłoszonego pod osąd roszczenia powódki stanowiły również same twierdzenia stron o okolicznościach faktycznych sprawy, albowiem – wobec nie zaprzeczenia im przez strony bądź ich przyznaniu – Sąd uznał je za bezsporne (art. 229-230 k.p.c.).

Fakt, iż J. K. (1) był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, z którym poprzednicy prawni pozwanych zawarli pisemną umowę jej sprzedaży, Sąd ustalił na podstawie art. 231 k.c. w zw. z art. 230 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c.. Bezspornym między stronami było to, że J. K. (1) był właścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy sprzedaży z dnia 13 grudnia 1946 roku. Działka ta została określona w umowie w sposób opisowy. Wskazano, że stanowi ona część większej nieruchomości położonej nieopodal nieruchomości przy ul. (...), licząc od ul. (...), a do tego stanowi szóstą w kolejności działkę powstałą w wyniku podziału zachodniej części nieruchomości. Zważywszy na usytuowanie nieruchomości przy ul. (...) względem ul. (...) i ul. (...) oraz wobec tego, że nie ma dowodów na to, by ktokolwiek niepokoił rodzinę B., którzy mieszkali na przedmiotowej od czasów II W. Światowej, wskazując np. że osiedlili się na działce która nie była ich własnością, stwierdzić należy, że niewątpliwie przedmiotem nieformalnej umowy sprzedaży z dnia 13 grudnia 1946 roku była przedmiotowa nieruchomość przy ul. (...).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Podstawę prawną powództwa w niniejszej sprawie w zakresie roszczenia windykacyjnego stanowił art. 222 § 1 k.c. zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Wskazać należy, iż istota przedmiotowego przepisu sprowadza się do tego, iż osoba, której przysługuje prawo własności ma roszczenie windykacyjne w stosunku do każdej osoby władającej rzeczą stanowiącą jej własność. Rzeczne roszczenie właściciela niweczy jedynie sytuacja, w której osoba władająca rzeczą – w niniejszej sprawie nieruchomością gruntową o nr ew. (...), położonej w W. przy ul. (...) - ma skuteczne wobec właściciela prawo do jego władania, przy czym ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywa na władającym, co wynika wprost z treści cytowanego przepisu.

Natomiast legitymację bierną w procesie windykacyjnym ma nie tylko posiadacz (samoistny lub zależny) czy osoba niemająca żadnego prawa do rzeczy, lecz także każda osoba, która ma rzecz w swoim ręku (włada rzeczą), chociaż nie wykonuje względem niej żadnego prawa swego ani przysługującego innej osobie, włada rzeczą faktycznie w jakikolwiek

sposób, pomimo że nie ma w tym żadnego interesu (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 9 lipca 2004 roku, II CK 454/03, LEX nr 303341).

Roszczenie windykacyjne przysługuje zatem nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. W wytoczonej na podstawie art. 222 § 1 k.c. sprawie o wydanie nieruchomości powód powinien udowodnić, że jest jej właścicielem, a prawo to narusza pozwany, któremu przeciwko właścicielowi nie przysługuje żaden skuteczny tytuł do władania nieruchomością. W tym miejscu przypomnieć należy, iż zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Stosownie do treści zd. 1 art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Właściciel nie może żądać wydania rzeczy wówczas, gdy władającemu przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine k.c.). Jednym więc ze sposobów obrony pozwanego w procesie windykacyjnym jest podniesienie takiego zarzutu. W niniejszej sprawie pozwana podniosła zarzut zasiedzenia. Należało zatem w niniejszej sprawie zbadać czy wystąpiły wszystkie przesłanki do zasiedzenia wymagane przez ustawodawcę

Zasiedzenie jest instytucją prowadzącą do nabycia prawa własności rzeczy przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w wyniku upływu czasu i uregulowane zostało generalnie w art. 172-176 k.c. Na skutek zasiedzenia, które następuje ex lege, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego. Jest więc ono pierwotnym sposobem nabycia prawa podmiotowego. Nabyć przez zasiedzenie można tylko niektóre prawa rzeczowe. Prawem podlegającym zasiedzeniu jest jednakże przede wszystkim prawo własności, zarówno nieruchomości, jak i rzeczy ruchomych. Przyjmuje się jednakże za dopuszczalne nabycie w drodze zasiedzenia również samego udziału we współwłasności. Możliwe jest także zasiedzenie przez współwłaściciela udziału innego współwłaściciela (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1999 roku, sygn. akt I CKN 154/98, LEX nr 50683; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 roku, sygn. akt II CKN 408/97, OSN 1998, nr 4, poz. 61; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 roku, sygn. akt III CSK 300/09, Lex nr 852670). Nie jest natomiast dopuszczalna modyfikacja istniejących udziałów we współwłasności na skutek zasiedzenia, jeżeli poszczególni współwłaściciele faktycznie władają rzeczami powstałymi w wyniku nieformalnego podziału, stan taki może prowadzić tylko do zasiedzenia określonych fizycznych części nieruchomości przez współwłaścicieli (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1968 roku, III CZP 106/68, OSNCP 1969, nr 6, poz. 108)

W niniejszej sprawie do zasiedzenia zastosowanie będą mieć aktualne przepisy dotyczące tej instytucji. Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 roku, Nr 55, poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy, dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Oznacza to, że w odniesieniu do stanu faktycznego, w którym bieg terminu zasiedzenia miałby upłynąć po wejściu w życie ww. ustawy, zastosowanie mają przepisy w brzmieniu określonym nowelizacją. Tym samym na gruncie niniejszej sprawy rozpoznając zarzut zasiedzenia prawa własności przedmiotowej nieruchomości należy zastosować przepisy w brzmieniu znowelizowanym.

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeśli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze. Natomiast w myśl § 2 tego artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W przedmiotowej sprawie właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), w obrębie (...), o powierzchni 461 m², będącej przedmiotem zarzutu nabycia własności, jest obecnie (...) W., a przed dniem 27 maja 1990 roku był to Skarb Państwa. Powyższe nieruchomości objęte były bowiem działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279) i przeszły na podstawie tego aktu prawnego na własność gminy W.. Następnie po likwidacji samorządu terytorialnego z dniem 13 kwietnia 1950 roku na mocy przepisu art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 20 marca 1950 roku o

terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. z 1950 roku, Nr 14, poz. 130) własność tego gruntu przejął Skarb Państwa (tj. Rady Narodowe). W tym miejscu należy zatem wskazać na wymagane przez prawo warunki, w jakich może nastąpić zasiedzenie takiej nieruchomości.

Z dniem 21 lipca 1961 roku, tj. od wejścia w życie niektórych przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1961 roku, Nr 32, poz. 159 z późn. zm.) – w tym również jej art. 7 – zaczął obowiązywać zakaz nabywania własności terenu państwowego w drodze zasiedzenia. Dodać w tym miejscu należy, że z dniem 1 stycznia 1965 roku wszedł w życie Kodeks cywilny, który w art. 177 wprowadził ogólny zakaz nabywania wszelkich nieruchomości państwowych przez zasiedzenie. Zgodnie z tym przepisem, przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosowało się, jeżeli nieruchomość była przedmiotem własności państwowej.

Następnie z dniem 27 maja 1990 roku, tj. dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 roku - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych ww. działki na podstawie art. 5 ust. 1 uległy komunalizacji z mocy prawa i stały się własnością D. – Gminy W. – Centrum. Obecnie zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju (...) W., powyższe nieruchomości stanowią własność (...) W..

Przepis art. 177 k.c., o którym była mowa wyżej, wyłączający możliwość nabycia prawa własności nieruchomości państwowej przez zasiedzenie, został uchylony z dniem 1 października 1990 roku przez art. 1 pkt. 34 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 roku, Nr 55, poz. 321). Przepis art. 10 tej ustawy stanowił, że jeżeli przed dniem jej wejścia w życie 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. Ponadto, zgodnie z poglądem, który Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela, a wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 stycznia 1995 roku (sygn. III CZP 174/94, Lex nr 4164), „Artykuł 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny /Dz. U. Nr 55, poz. 321/ ma także zastosowanie do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 roku stały się z mocy prawa mieniem komunalnym”.

W tej sytuacji należało uznać, iż bieg zasiedzenia własności przedmiotowej nieruchomości rozpoczyna się z dniem 27 maja 1990 roku - kiedy to nieruchomości te utraciły charakter nieruchomości państwowych, zaś żaden przepis nie zakazywał zasiedzenia nieruchomości gminnej. Jej zasiedzenie mogło nastąpić najwcześniej z dniem 27 maja 2005 roku – pod warunkiem, że stan, który według aktualnie obowiązujących przepisów prowadzi do zasiedzenia, istniał w odniesieniu do niej co najmniej od dnia 27 maja 1975 roku.

Na tle powołanego wyżej przepisu art. 172 k.c., do nabycia własności w drodze zasiedzenia konieczne jest spełnienie trzech przesłanek: samoistnego posiadania nieruchomości; nieprzerwanego posiadania nieruchomości, posiadania nieruchomości przez wymagany okres czasu, wskazany we właściwych przepisach obowiązujących w czasie biegu zasiedzenia, przy czym wszystkie powyżej wymienione przesłanki zasiedzenia muszą wystąpić łącznie.

Niezbędnym zatem do stwierdzenia nabycia prawa własności przez zasiedzenie w niniejszej sprawie było ustalenie czy osoba mająca nabyć prawo w drodze zasiedzenia w istocie posiadała sporną nieruchomość oraz czy to posiadanie charakterystyczne było dla władztwa właściciela, a także czy upłynął określony ustawą okres czasu.

Zgodnie z przepisem 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). W konsekwencji, posiadaczem samoistnym jest ten, kto sprawuje faktyczne władztwo nad rzeczą (element corpus), a ponadto ten stan rzeczy stanowi odzwierciedlenie istniejącego po jego stronie zamiaru wykonywania tegoż władztwa dla siebie, w takim zakresie, w jakim czyni to właściciel (element animus rem sibi habendi). Praktycznie zaś wypada kierować się - przy ustalaniu charakteru posiadania - manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza (E.

Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze, 2001, Komentarz do art. 172 k.c.).

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na postanowienie z dnia 5 września 2008 roku, sygn. akt I CSK 54/08 (LEX nr 457865), w którym Sąd Najwyższy wskazał, że realizacja funkcji zasiedzenia nie może uzasadniać „zaskakiwania” podmiotów, przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia. Właściciel ma prawo w sposób usprawiedliwiony być przekonany, że nie grozi mu żadne niebezpieczeństwo ze strony posiadacza rzeczy, polegające na utracie przez niego własności rzeczy poprzez zasiedzenie. Ponadto Sąd Najwyższy zaznacza, że ocena charakteru posiadania związana jest z konkretnymi okolicznościami danej sprawy. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą (corpus). Bez wątplenia chodzi tu o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą. Drugim współwystępującym, niezbędnym elementem cywilistycznej konstrukcji posiadania, jest psychiczny czynnik zamiaru władania rzeczą. Posiadacz samoistny włada rzeczą jak właściciel, podczas gdy posiadacz zależny włada rzeczą w zakresie prawa innego niż własność. Czynnik woli (animus) stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. Interpretacja elementu woli ma charakter obiektywny. Rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. W szczególności należy zwrócić uwagę na to, że posiadanie samoistne polega na władaniu rzeczą jak właściciel. Tym samym posiadacz nie będący zarazem właścicielem musi dokonywać czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Oznacza to, że dyspozycje posiadacza powinny w zakresie swojej treści odpowiadać dyspozycją właściciela, nie mniej jednak sytuacja taka nie musi oznaczać, że posiadacz tkwi w przekonaniu o tym, że jest właścicielem (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1277/00, LEX 1164744; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 roku, sygn. akt V CSK 17/10, LEX 852594). Zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższym w postanowieniu z dnia 12 marca 2010 roku (sygn. akt III CSK 199/09, LEX 577693) posiadanie samoistne to rodzaj władztwa nad rzeczą z wyłączeniem innych osób, polegające w szczególności na pobieraniu pożytków i dochodów we własnym imieniu i dla siebie, jak również swobodnym nią dysponowaniem. W uzasadnieniu wskazanego postanowienia Sąd Najwyższy podkreślił, że rzeczywista wola posiadacza decydująca o charakterze posiadacza wynika z manifestowania na zewnątrz przejawów władania rzeczą, które to w ocenie osób trzecich stanowią przejaw właścicielskiego zachowania. Tym samym dla oceny charakteru posiadania decydujące jest postrzeganie posiadacza przez otoczenie jako właściciela.

Możliwe jest, aby posiadacz swoim postępowaniem przekształcił posiadanie samoistne w posiadanie zależne i odwrotnie, przy założeniu, że zmieniona wola zostanie dostatecznie uzewnętrzniona. Zmiana taka może być dokonana skutecznie tylko w sposób jawny i niebudzący dla otoczenia wątpliwości. Zmiana posiadania zależnego na posiadanie samoistne, która nie została uzewnętrzniona w sposób jawny, widoczny dla otoczenia i właściciela, ograniczająca się tylko do samej świadomości posiadacza jest prawnie bezskuteczna (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1971 roku, sygn. akt III CRN 516/70, OSP 1971/11/207; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1998 roku, sygn. akt I CKN 538/97, LEX 305699).

Należy przy tym podkreślić, że zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest jej posiadaczem samoistnym. W świetle tak sformułowanego domniemania, dla ustalenia posiadania samoistnego wystarczy (jako przesłanka domniemania) dowód faktycznego władania rzeczą (corpus). Nie trzeba zaś dowodzić elementu władania rzeczą dla siebie jak właściciel (animus rem sibi habendi cum animo domini) – por.: E. G.: Komentarz do art. 339 kodeksu cywilnego /Dz.U.64.16.93/ teza 3 [w:] E. G.: Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz. Wyd. Z., 2001 roku. Kwestię spełnienia przesłanki samoistności posiadania należy więc w niniejszym postępowaniu rozpatrywać od strony negatywnej, a więc pod kątem oceny, czy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dostarczył podstaw do stwierdzenia istnienia okoliczności świadczących o tym, że władztwo nad przedmiotową nieruchomością było sprawowane przez S. B. (1) i jego żonę A. B., a następnie Z. B., w sposób właściwy dla posiadacza zależnego. Na tak sformułowane pytanie należy zdaniem Sądu udzielić odpowiedzi przeczącej. Postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie wykazało, że małżonkowie B., a następnie ich następcą

prawny - Z. B. byli posiadaczami samoistnymi objętej pozwem nieruchomości czyli cały czas czuli się właścicielami przedmiotowej nieruchomości wykonując w stosunku do niej uprawnienia właścicielskie.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że przedmiotowa nieruchomość już od lat 40-ych XX wieku pozostawała w faktycznym władaniu: najpierw S. i A. małżonków B., a następnie – Z. B. i ostatecznie M. S.. Ponadto, w ocenie Sądu, posiadanie przez ww. osoby tej nieruchomości miało charakter samoistny. Za powyższym przemawia m.in. okoliczność, że S. i A. B. w dniu 13 grudnia 1946 roku zawarli umowę z ówczesnym właścicielem przedmiotowej nieruchomości, na podstawie której mieli nabyć prawo własności tej nieruchomości. Jakkolwiek wobec niezachowania formy aktu notarialnego i utraty prawa własności z dniem 21 listopada 1945 roku w związku z objęciem nieruchomości działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy nie doszło do skutecznego przeniesienia własności to w świadomości stron tej czynności doszło do sprzedaży i zmiany osoby właściciela. Od tego momentu niewątpliwie S. i A. B. uważali się za właścicieli przedmiotowej nieruchomości i w taki sposób się zachowywali wobec otoczenia. Natomiast po śmierci A. B. w 1969 roku i S. B. (1) w 1979 roku przymiot posiadacza samoistnego przypadł Z. B.. Nieruchomość wykorzystywana była przez ww. osoby na cele mieszkaniowe. W 1948 roku i 1963 roku wybudowali na niej dwa budynki, w których zamieszkiwali ze swoimi rodzinami – A. i S. B. (1) w jednym budynku, zaś Z. B. z żoną i dziećmi w drugim. Ponadto ogrodzili działkę i postawili na niej garaż. Nikt bez zgody S. B. (1), a po jego śmierci bez zgody Z. B., zaś obecnie po śmierci Z. M. S., nie ingerował w sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości. Co więcej organy administracji publicznej wydawały wobec S. B. (1), a po jego śmierci wobec Z. B. decyzje w sprawie wymiaru podatku od przedmiotowej nieruchomości i ten podatek był przez nich cały czas uiszczany, a obecnie płaci go M. S.. Za właściciela nieruchomości przy ul. (...) uważany był przez sąsiadów S. B. (1), a po jego śmierci Z. B.. Wszelkie decyzje związane z działką podejmował najpierw S. B. (1) z żoną, po jego śmierci Z. B., a następnie M. S.. Każda z tych osób uważała się po śmierci swojego poprzednika za właściciela nieruchomości i tak też była odbierana przez otoczenie.

Okoliczność, że pod koniec 1998 roku Z. B., na co wskazywała w swych zeznaniach jego była żona E. B., zamieszkał poza przedmiotową nieruchomością, w ocenie Sądu nie może świadczyć o utracie przez niego samoistnego jej posiadania. Stanowiło to bowiem rezultat orzeczenia rozwiązania małżeństwa zawartego przez niego z E. B. i związania się z inną kobietą. W pewnym sensie za naturalne należy uznać to, że ktoś kto chce ułożyć sobie życie z inną osobą wyprowadza się z nieruchomości, w której zamieszkiwał wraz z byłą małżonką, dorosłą córką i czwórką małoletnich wnuków. Nie można też umknąć uwadze, że Z. B. większość życia spędził na przedmiotowej nieruchomości, wychowywał się tam, mieszkał, a następnie wybudował dom dla założonej przez siebie rodziny. Nie sposób zatem uznać, że zmiana miejsca zamieszkania w takich okolicznościach miałaby oznaczać wolę wyzbycia się majątku rodziców – posiadania przedmiotowej działki. Należy przypuszczać, że Z. B. pozwolił mieszkać swojej córce, wnukom oraz byłej żonie w trosce o zapewnienie im warunków mieszkaniowych, albowiem jak wynika z zeznań pozwanych znajdowały się i w dalszym ciągu znajdują się one w trudnej sytuacji materialnej i nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu. Co istotne, pomimo zamieszkania w innym miejscu Z. B. w dalszym ciągu uiszczał podatek od przedmiotowej nieruchomości, zaś osoby tam zamieszkujące uważały jego, a nie siebie czy kogoś innego, za właściciela tej nieruchomości. Ponadto wskazać należy, że w jego akcie zgonu jako jego ostatnie miejsce zamieszkania wskazano właśnie ul. (...). W kontekście powyższego, zdaniem Sądu Z. B. oddał przedmiotową nieruchomość ww. osobom w posiadanie zależne i co zgodnie z art. 337 k.c. nie skutkuje utratą posiadania. Takie działanie stanowi nadto przejaw rozporządzenia gruntem z woli posiadacza.

W konsekwencji Sąd przyjął, iż, S. B. (1) żoną, a następnie Z. B. byli w okresie zmierzającym do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości samoistnymi posiadaczami.

Sąd uznał przy tym, że S. B. (1) wraz z małżonką A. B. objął przedmiotową nieruchomość w posiadanie prowadzące do zasiedzenia w złej wierze. Zgodnie z dyspozycją normy prawnej zawartej w art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, od dnia 21 listopada 1945 roku, tj. z dniem wejścia w życie powyższego dekretu, wszelkie grunty na obszarze (...) W. przeszły na własność gminy (...) W.. S. i A. B. w wyniku zawarcia z J. K. (1) - poprzednim właścicielem przedmiotowej nieruchomości, 13 grudnia 1946 roku umowy sprzedaży tej nieruchomości stali się zatem jej posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Wynika to wprost z

faktu, iż przysługiwanie prawa własności gminie wynikało z przepisów powszechnie obowiązującego prawa, którego niezajomością nikt nie może się zasłaniać (ignorantia iuris nocet).

Należy także podkreślić, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze (uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 6 grudnia 1991 roku, III CZP 108/91, Legalis nr 27543). Taka też sytuacja ma miejsce na gruncie niniejszej sprawy, bowiem S. i A. B. weszli w posiadanie przedmiotowej nieruchomości gruntowej w drodze umowy sprzedaży sporządzonej w formie pisemnej.

Posiadanie samoistne (w złej wierze) przedmiotowej nieruchomości rozpoczęło się w grudniu 1946 roku, a zatem do dnia 1 października 1990 roku trwało już od około 43 lat. Mając na względzie regulację opisaną powyżej ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku, należy stwierdzić, że wymagane dla zasiedzenia 30 lat upłynęło w dniu 27 maja 2005 roku. Bieg zasiedzenia skomunalizowanych nieruchomości rozpoczyna się z dniem 27 maja 1990 roku - kiedy to nieruchomości te utraciły charakter nieruchomości państwowych, zaś żaden przepis nie zakazywał zasiedzenia nieruchomości gminnej. Od tych dat należy liczyć bieg 20 lub 30-letniego terminu zasiedzenia. Jednocześnie zgodnie z zacytowanym już wyżej art. 10 ustawy z 28 lipca 1990 roku termin ten ulega skróceniu o czas, w którym istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, lecz nie więcej niż o połowę.

Sąd przyjmuje, że najpóźniej bieg terminu zasiedzenia własności przedmiotowej nieruchomości przez S. B. (1) i A. B. rozpoczął się w dniu 13 grudnia 1946 roku, a zakończył się w 01 stycznia 1979 roku w chwili śmierci S. B. (1). T.-dwu letni okres posiadania nieruchomości przez S. B. (1) w kontekście ww. oraz powołanych na wstępie rozważań prawnych przepisów jest niewystarczający, aby mogło nastąpić nabycie przez niego własności nieruchomości w drodze zasiedzenia w złej wierze.

Zgodnie z art. 176 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 (§ 1). Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza (§ 2).

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu postanowienia z dnia 06 listopada 2009 roku, I CSK 114/09 (Lex nr 1413472), art. 176 § 2 k.c. nie stwarza żadnych podstaw do tego, aby w sytuacji gdy tylko jeden spadkobierca samoistnie posiada nieruchomość brać pod uwagę także innych spadkobierców lub aby na możliwość nabycia takiej nieruchomości miał wpływ udział w jakimś samoistnym posiadaczem dziedziczył po spadkodawcy, którego okres posiadania nieruchomości chce doliczyć do okresu przez jaki sam tę nieruchomość posiadał. Gdy samoistnym posiadaczem nieruchomości jest tylko jeden ze spadkobierców, tylko on może doliczyć do okresu posiadania potrzebnego do nabycia własności tej nieruchomości przez zasiedzenie, czas w jakim posiadał ją jego spadkodawca. W myśl, zaś drugiej koncepcji zaprezentowanej przez Sąd Najwyższy chociażby w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 stycznia 2009 roku, IV CSK 341/08 (Legalis nr 236876) posiadanie jest dziedziczne oraz spadkobierca osoby, która uzyskała posiadanie nieruchomości, lecz do chwili śmierci nie nabyła jej przez zasiedzenie, może żądać stwierdzenia zasiedzenia na swoją rzecz z zaliczeniem okresu posiadania spadkodawcy w takiej części w jakiej dziedziczy.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po zmarłych A. B., S. B. (1) i Z. B.. Nie ma też dowodów świadczących o tym, że ww. osoby sporządziły testament. Zgodnie z art. 931 § 1 k.c. w pierwszej kolejności powołane są z ustawy do spadku dzieci spadkodawcy oraz jego małżonek; dziedziczą oni w częściach równych. Jednakże część przypadająca małżonkowi nie może być mniejsza niż jedna czwarta całości spadku. W chwili śmierci A. B. (1969 rok) żyli jej mąż S. B. (1) oraz synowie Z. B. oraz S. B. (2), którzy odziedziczyli spadek po niej w częściach równych, tj. po 1/3 części każdy z nich. Z kolei w dacie śmierci S. B. (1), tj. 01 stycznia 1979 roku, żyli jego ww. synowie dziedziczący spadek w częściach 1/2, zaś w dacie śmierci Z. B. (15 września 2005 roku) jego trzy córki - M. S., H. S. i G. S., które odziedziczyły spadek po nim w częściach po

1/3. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało również, że S. B. (2) nie posiadał samoistnie przedmiotowej nieruchomości. Wyprowadził się bowiem z niej w latach 60-tych ubiegłego wieku i nigdy nie podejmował względem tej nieruchomości jakichkolwiek działań mogących świadczyć o tym, iż sprawuje faktyczne władztwo nad nią i że władania nią dla siebie jak właściciel. Nadto z materiału dowodowego nie wynika aby A. B. czy S. B. (1) przenieśli przed swoją śmiercią posiadanie przedmiotowej nieruchomości na S. B. (2). Z kolei po śmierci Z. B. samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości była pozwana M. S., jako, że jej siostry - podobnie jak S. B. (2) – wyprowadziły się z przedmiotowej nieruchomości jeszcze za życia ojca.

W myśl zatem pierwszego z ww. stanowisk, tj. zaprezentowanego w uzasadnieniu postanowienia w sprawie I CSK 114/09, które Sąd uznaje za słuszne, Z. B. jako jedyny samoistnie posiadający przedmiotową nieruchomość spadkobierca S. B. (1), po doliczeniu do okresu swojego posiadania (26 lat, 8 miesięcy i 14 dni, w tym od 27 maja 1990 roku do 15 września 2005 roku - 15 lat, 3 miesiące i 19 dni, zaś od 27 maja 1990 roku do 27 maja 2005 roku – 15 lat) na podstawie art. 176 § 2 k.c. czasu posiadania S. B. (1), nabył w drodze zasiedzenia prawo własności tej nieruchomości z dniem 27 maja 2005 roku. Z kolei w myśl drugiego stanowiska, tj. zaprezentowanego w uzasadnieniu wyroku w sprawie IV CSK 341/08, Z. B. nabył z dniem 27 maja 2005 roku w drodze zasiedzenia prawo własności przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 1/2 części, co również sprawa, że (...) W. nie ma legitymacji czynnej w niniejszym procesie – art. 199 k.c.

W tym kontekście bez znaczenia pozostaje kwestia zawarcia w dniu 25 maja 2005 roku przez (...) W., występujące w charakterze wydzierżawiającego, z M. S., E. B. i I. S., jako dzierżawcami, umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. Umowa została zawarta z posiadaczami zależnymi, nie zaś z posiadaczem samoistnym, którym był Z. B..

Wobec powyższego, niezależnie od tego, za którą z ww. wykładni art. 176 § 2 k.c. się opowiedzieć, pozwana M. S. na skutek dziedziczenia po Z. B. stała się współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Jednakże podkreślić należy, że nawet gdyby przyjąć, że na skutek wyprowadzenia się Z. B. w 1998 roku z przedmiotowej nieruchomości doszło do przeniesienia posiadania z niego na jego córkę M. S. to w takim wypadku stwierdzić należałoby nabycie własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie na rzecz M. S. z zastosowaniem dyspozycji art. 176 § 2 k.c. Jak zostało wyżej wskazane M. S. wykorzystuje przedmiotową nieruchomość w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich oraz jej dzieci, a jej posiadanie ma charakter ciągły. W ocenie Sądu zasiedzeniu przez nią własności przedmiotowej umowy nie stoi na przeszkodzie zawarcie umowy dzierżawy z 25 maja 2005 roku. Obserwując zachowanie pozwanych, sposób ich wypowiedzi, a także to w jaki sposób opisały okoliczności zawarcia umowy dzierżawy uznać należy, że podpisując tę umowę nie mogły w pewni rozeznąć skutków prawnych jej zawarcia. Sąd nie ma wiedzy jaka była treść rozmów urzędników (...) W. z M. S., I. S. i E. B., ale z pewnością trwały jakieś negocjacje o czym świadczy fragment notatki z 14 kwietnia 2005r. Zdaniem Sądu należy dać wiarę przesłuchanym w sprawie pozwany, że wypowiedzi urzędników, którzy z pewnością powoływali się na przysługujące (...) W. na podstawie tzw. dekretu B. prawo własności, odczytały jako pewnego rodzaju alternatywę, że albo podpiszą umowę dzierżawy albo będą musiały opuścić przedmiotową nieruchomość. W ocenie Sądu znalazły się one w trudnej dla siebie sytuacji, w której nie znalazły innego wyjścia jak podpisać przedstawioną im przez (...) W. umowę dzierżawy. Doświadczone przez życie (choroba alkoholowa Z. B., jego stosunek do córki, którą jak zeznały „wyrzucił” z domu rodzinnego, rozwód, brak wystarczających środków do życia, upośledzenie umysłowe Ł. O. – syna M. S.) mimo, iż uważały, że A. i S. B. (1) skutecznie nabyli przedmiotową nieruchomość, zapewne obawiały się ewentualnego pogorszenia swojej i tak trudnej sytuacji lokalowej i materialnej. Nie stać ich było na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych czy to przez zakup lokalu/domu, czy też najem. Jednocześnie z uwagi na to, że nie posiadały wykształcenia i nie miały wiedzy prawniczej, a także tego, że ówczesnie nie było tak rozwiniętej bezpłatnej pomocy prawnej jak obecnie, nie były w stanie przewidzieć ewentualnych skutków prawnych związanych z zawarciem tej umowy. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że M. S. podpisując ww. umowę nie utraciła przymiotu samoistności posiadania przedmiotowej umowy.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należało, że z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone przez podmiot niebędący właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. 32, z obrębku (...), położonej w W. przy ul. (...), a tym samym nie posiadający legitymacji czynnej. Roszczenie windykacyjne zatem nie zasługiwało na uwzględnienie.

Z tej samej przyczyny nie zasługiwało na uwzględnienie roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Przysługujące właścicielowi na mocy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. od samoistnego posiadacza wynagrodzenie nie jest odszkodowaniem, lecz zapłatą za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej. Inaczej mówiąc przedmiotowe wynagrodzenie jest odpowiednikiem tego, co uzyskalby właściciel, gdyby oddał rzecz w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego (wyrok Sąd Apelacyjny w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 roku, I ACa 1496/15, Lex nr 2005580).

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługujące właścicielowi wobec posiadacza samoistnego, jako roszczenie uzupełniające roszczenie windykacyjne, pozostaje z nim w ścisłym związku. Związek ten wyraża się tym, że jest ono uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może więc przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą; był zatem w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 273/03, Legalis nr 75509, z dnia 31 marca 2004 roku, IV CK 102/03, Lex nr 303343; z dnia 29 czerwca 2005 roku, III CK 669/04, Legalis nr 92674).

Skoro to pozwanej, a nie powodowi przysługuje prawo własności do przedmiotowej nieruchomości to powód nie może skutecznie dochodzić od któregośkolwiek z pozwanych na podstawie art. art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. zapłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Nie sposób uznać w takiej sytuacji cofnięcia pozwu o zapłatę ww. wynagrodzenia za konieczne dla ochrony interesów powoda jako wierzyciela, skoro wierzycielem pozwanych w rzeczywistości nie jest. W efekcie Sąd doszedł do przekonania, że cofnięcie pozwu jest niedopuszczalne w myśl art. 203 § 4 k.p.c..

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. 2 sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Za stronę przegrywającą sprawę – wobec oddalenia powództwa – należało uznać powoda. Na zasądzoną z tytułu obowiązku ich zwrotu od powoda na rzecz pozwanej M. S. kwotę 166,05 zł brutto tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustanowionego dla pozwanej z urzędu, którego wysokość Sąd - uwzględniając przedmiot sprawy, jej charakter oraz stopień skomplikowania, nakład pracy pełnomocnika pozwanej oraz poświęcony przez niego czas na przygotowanie się do sprawy oraz udział w rozprawach - ustalił w maksymalnej wysokości na podstawie § 8 pkt 1, §13 pkt. 3, § 4 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03 października 2016 roku w sprawie w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2016 roku, poz. 1715). Brak było podstaw do przyznania tych kosztów od Skarbu Państwa, ponieważ przepis § 6 powołanego rozporządzenia stanowi jednoznacznie, iż w sprawie cywilnej, w której kosztami procesu został obciążony przeciwnik procesowy strony korzystającej z pomocy udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, koszty, o których mowa w § 2, sąd przyznaje po wykazaniu bezskuteczności ich egzekucji.

Wobec tego, że pozwani D. S. i A. S. (2) nie zajęli stanowiska w sprawie Sąd wydał w stosunku do nich wyrok zaoczny – art. 340 k.p.c.

Z tych wszystkich względów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)