

Sygn. akt II Ns 2408/16

POSTANOWIENIE

Dnia 20 września 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SR A. S.

Protokolant: st. sekr. sąd. M. U.

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł.

z udziałem D. D. (1), L. M. i Gminy M. Ł. – Zarządu Lokali Miejskich

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

1. stwierdzić, że Skarb Państwa nabył z dniem 31 grudnia 1986 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości:
 - a) położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0050 ha, oraz z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0003 ha, obręb (...), oznaczonej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej, zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji znak: (...). (...). (...).(…), objętej prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi Rep. H.. (...) D., w miejsce następców prawnych J. M.;
 - b) położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0002 ha, obręb (...) oznaczonej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej, zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji znak: (...). (...). (...).(…)
 - c) położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0013 ha, obręb (...) oznaczonej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej, zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji znak: (...). (...). (...).(…)
 - d) położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0767 ha składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...), obręb (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), w miejsce D. D. (1);
2. uznać, że opisane w punkcie 1 (pierwszym) wyrzysy z mapy ewidencyjnej stanowią integralną część postanowienia;
3. ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ns 2408/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 17 października 2016 roku Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniósł o stwierdzenie, że z dniem 31 grudnia 1985 roku Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...), oznaczoną jako działki o numerach (...), w obrębie (...)

Wyjaśnił, że działki o nr (...) objęte są zbiorem dokumentów 64/74, w którym jako właściciele figurują nieżyjący J. i S. K. (1), zaś działki (...) objęte są Rep. hip (...) (...) / (...) gdzie jako właściciel figuruje nieżyjący J. M.. Przedmiotowe działki stanowią teren pawilonu handlowego. Od spisu w 1962 roku jako władający terenem wpisany jest Skarb Państwa, w imieniu którego zarząd sprawowały jednostki administracji miejskiej. Jako uczestników wskazał D. D. (1) i H. K. (następców prawnych państwa K.) oraz L. M. (następcę prawnego J. M.).

/wniosek k. 2-5, pełnomocnictwo k. 6/

W odpowiedzi na wniosek z dnia 6 grudnia 2016 roku uczestniczka D. D. (1), reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata wniosła o oddalenie wniosku o zasiedzenie działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Nadto wniosła o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Podniosła, że objęta wnioskiem działka (...) wchodzi w skład nieruchomości, na którą składają się działki o nr (...). Nieruchomość została zakupiona przez rodziców uczestniczki J. i S. małż. K. w dniu 9 kwietnia 1958 roku. D. D. (1) jest jedyną ich spadkobierczynią. Na wniosek D. D. (1) dla nieruchomości została założona księga wieczysta nr (...). Uczestniczka w 2015 i 2016 roku zwracała się do Administracji Zasobów Komunalnych Ł. oraz Urzędu Miasta Ł. o zwrot nieruchomości. W ocenie uczestniczki nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia nieruchomości. W stanie faktycznym niniejszej sprawy można mówić jedynie o posiadaniu zależnym Skarbu Państwa. Wskazuje na to treść pisma (...) z 18 sierpnia 2015 roku, z którego wynika, że jednostka ta jedynie administruje działką (...), oraz pisma (...) z 3 września 2015 roku, z którego wynika, że urząd ten nie kwestionuje faktu, iż właścicielami działek są J. i S. K. (1). W piśmie z 25 lutego 2014 roku Dyrektor Wydziału Skarbu Państwa zwrócił się do D. D. (1) jako zstępnej właścicieli, a więc była ona traktowana jako właścicielka tych nieruchomości. W piśmie z dnia 18 listopada 2016 roku D. D. (1) była traktowana jako właścicielka przez (...) SA.

Uczestniczka wyjaśniła nadto, że mieszkała z rodzicami na nieruchomości objętej wnioskiem, gdy znajdowały się na niej budynki mieszkalne. Następnie rodzina została przeniesiona do „baraków”. Prowadzi to wniosku, że nieruchomość została zabrana rodzicom uczestniczki bezprawnie i nie mogli oni przeciwstawić się władczym działaniom Państwa w latach 60-tych. Podobnie uczestniczka, która w chwili śmierci drugiego rodzica nie miała jeszcze ukończonych lat 18-tu. Zdaniem uczestniczki do początku lat 90-tych bieg zasiedzenia był zawieszony, natomiast od 1990 roku nie upłynął 30-letni okres wymagany do zasiedzenia w złej wierze.

/odpowiedź na wniosek k. 64-70, pełnomocnictwo k. 71/

W piśmie z dnia 26 stycznia 2017 roku wnioskodawca rozszerzył wniosek wnosząc o stwierdzenie zasiedzenia również działek (...). Wyjaśnił, że również te działki znajdowały się we władaniu Skarbu Państwa, a obecnie Gminy Ł..

/pismo k. 106-107/

Na rozprawie w dniu 11 maja 2017 roku uczestnik L. M. wnosił o oddalenie wniosku.

/protokół rozprawy k. 120/

Postanowieniem z dnia 11 maja 2017 roku Sąd zwolnił od udziału w sprawie uczestniczkę H. K.. Po ogłoszeniu tego postanowienia pełnomocnik uczestniczki wyjaśnił, że H. K. nie żyje od 6 lat. Odpis postanowienia o zwolnieniu od udziału w sprawie H. K. doręczono dla następców prawnych tej uczestniczki poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń budynku Sądu na okres 1 miesiąca. Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 11 maja 2017 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Gminę M. Ł. - Zarząd Lokali Miejskich.

/postanowienie k. 123, protokół rozprawy k. 121, odpis postanowienia z adnotacją k. 191-191v, pouczenie k. 190/

W piśmie z dnia 4 października 2017 roku uczestnik L. M., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniósł o oddalenie wniosku w zakresie działek należących do niego oraz o zasądzenie od wnioskodawcy

kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uczestnik podniósł, że władcza ingerencja organów państwa w sferę stosunków cywilnoprawnych, jaka najprawdopodobniej miała miejsce w niniejszej sprawie, sprowadzająca się do objęcia w posiadanie nieruchomości w ramach imperium, nie może prowadzić do zasiedzenia. Wnioskodawca nie wykazał samoistnego posiadania nieruchomości. W wypisie z rejestru gruntów z dnia 12 listopada 2015 roku jako właściciel figuruje J. M.. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. oznaczona jest jedynie jako administrator nieruchomości. Zdaniem uczestnika nie upłynął też potrzebny do zasiedzenia okres czasu wynoszący 30 lat w złej wierze. Koniec okresu zasiedzenia Skarb Państwa wskazał na 1985 roku, kiedy to dochodzenie swych praw było praktycznie niemożliwe, a samo podejmowanie prób mogło się wiązać z represjami i negatywnymi konsekwencjami dla uprawnionego i jego rodziny, co należy kwalifikować jako siłę wyższą. Powoduje to wstrzymanie biegu zasiedzenia do początku lat 90-tych.

/pismo k. 141-146, pełnomocnictwo k. 130 i 147/

Na rozprawie w dniu 24 października 2017 roku uczestniczka D. D. (1) wносиła o oddalenie wniosku także w rozszerzonym zakresie tj. co do wszystkich działek objętych księgą wieczystą.

/protokół rozprawy k. 157/

W piśmie z dnia 6 listopada 2017 roku wnioskodawca wyjaśnił, że nie posiada dokumentu wyjaśniającego datę wejścia w posiadanie, w szczególności decyzji administracyjnej o przejęciu nieruchomości. Wyjaśnił, że w 1966 roku został wzniesiony budynek, co stanowi przejaw posiadania samoistnego. Wszelkie działania kierowane do właścicieli dokonane po ich ustaleniu przy modernizacji gruntów nie mają wpływu na bieg terminu zasiedzenia, gdyż odbywają się już po upływie terminu zasiedzenia.

/pismo k. 165-166/

Na rozprawie w dniu 6 września 2018 roku uczestnik L. M. wnosił o nieobciążanie go kosztami postępowania w przypadku uwzględnienia wniosku.

/protokół rozprawy k. 202/

Stanowiska uczestników nie uległy zmianie do czasu zamknięcia rozprawy.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) objęte wnioskiem stanowią:

- położona w Ł. przy ulicy (...), składająca się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0050 ha, oraz z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0003 ha, obręb (...) oznaczonej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej, zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji znak: (...). (...). (...).2017.2, objętej prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi Rep. H.. 15 D.;
- położona w Ł. przy ulicy (...), składająca się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0002 ha, obręb (...) oznaczonej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej, zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji znak: (...). (...). (...).(...)
- położona w Ł. przy ulicy (...), składająca się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0013 ha, obręb (...) oznaczonej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej, zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji znak: (...). (...). (...).(...)
- położona w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0767 ha składająca się z działek o numerach ewidencyjnych (...), obręb (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). W dziale II tej księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest D. D. (1). Księga wieczysta o numerze (...) założona została w dniu 26 września 2016 roku.

/wypisy z rejestru gruntów k. 7, k. 10, k. 11, k. 133-134, k. 136-136v, k. 138, zaświadczenie k. 12, odpis księgi wieczystej k. 73-75, k. 100, mapa k. 76, wyrisy z mapy ewidencyjnej k. 135, k. 137, k. 139/.

Nieruchomość oznaczoną aktualnymi numerami (...)nabył w dniu 4 sierpnia 1928 roku J. M..

/ zaświadczenie k. 12/

O nieruchomości przy ul. (...) dowiedział się od rodziców. Oglądał te działki w 1958 roku i w 1985 roku. Poza tym nie interesował się działkami.

/zeznania uczestnika L. M. k. 196/

Nieruchomość oznaczoną aktualnymi numerami (...)nabyli w dniu 9 kwietnia 1958 roku J. i S. małżonkowie K..

/ zaświadczenie k. 13/

Uczestniczka D. D. (2) z domu K. (córka J. i S.) urodziła się w dniu (...).

/odpis skrócony aktu urodzenia k. 81/

Po zakupie nieruchomości w 1958 roku J. i S. małżonkowie K. zamieszkali na terenie tej nieruchomości w usytuowanym na niej budynku mieszkalnym. Zamieszkiwali na niej wraz z córką do czasu, gdy nakazano im wyprowadzenie się do jednoizbowego budynku typu „baraku”, o niższym standardzie. J. i S. małżonkowie K. mówili swojej córce, że mają własność przy ul. (...) (obecnie Przyborowskiego). Matka D. D. (1) mówiła jej, aby nie zapomniała o tej nieruchomości, aby o nią walczyła.

/zeznania uczestniczki D. D. (1) k. 195, zeznania świadka G. D. k. 201-202/

Działka o aktualnym numerze ewidencyjnym (...) w starej ewidencji gruntów była częścią działki ewidencyjnej numer (...) w obrębie nr (...) (...). Na podstawie protokołu ustalenia stanu władania z 1962 roku w szczegółowym rejestrze pomiarowo-klasyfikacyjnym wpisane było Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Ł. jako władający.

Działka o aktualnym numerze ewidencyjnym (...) w starej ewidencji gruntów była częścią działki ewidencyjnej numer (...) w obrębie (...) (...). Na podstawie protokołu ustalenia stanu władania z 1962 roku w szczegółowym rejestrze pomiarowo-klasyfikacyjnym wpisane było Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Ł. jako władający.

Od marca 1974 roku w obecnej ewidencji gruntów działki o aktualnych numerach(...)były częściami działki ewidencyjnej numer (...) w obrębie (...) Na podstawie protokołu ustalenia stanu władania z 1973 roku w szczegółowym rejestrze pomiarowo-klasyfikacyjnym wpisany był Skarb Państwa jako właściciel oraz Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Ł. jako władający.

/kserokopia pisma k. 14, rejestry k. 15-29/

Działki objęte wnioskiem zostały przejęte we władanie przez Skarb Państwa. (...) te zostały przeznaczone na cele wybudowanego w 1966 roku na działkach o aktualnych numerach (...) pawilonu handlowego. Do pawilonu prowadzą dwa odrębne wejścia, które znajdują się na działce (...). W lokalach użytkowych wynajmowanych w pawilonie prowadzony był sklep spożywczy, bar, wytwórnia lizaków. O przeznaczeniu nieruchomości od czasu wybudowania pawilonu handlowego decydowały w imieniu Skarbu Państwa kolejne jednostki państwowe, oraz samorządowe. Teren wokół pawilonu handlowego był zagospodarowany na jego potrzeby. Jednostki zarządzające decydowały o wynajmie lokali, pobierały czynsze od najemców lokali użytkowych, wykonywały niezbędne prace w budynku, dbały o ten teren wokół pawilonu. Nikt nie zgłaszał zastrzeżeń odnośnie sposobu wykorzystania nieruchomości.

/pismo k. 47, szkic graficzny k. 48, kserokopia umowy najmu k. 49-50v, mapa k. 76, wypis z kartoteki budynków k. 78, zeznania świadków: A. R. k. 158-159, S. K. (2) k. 159, M. K. k. 160, T. P. k. 183-184/

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II Ns 1854/15 stwierdził, że:

1. spadek po J. K., synu M. i A., zmarłym w dniu 29 lipca 1973 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałym w Ł., na podstawie ustawy nabyły: żona S. K. (3) z domu K. (córka J. i W.) oraz córka D. D. (2) z domu K. (córka J. i S.) po 1/2 części;
2. spadek po S. K. (3) z domu K., córce J. i W., zmarłej w dniu 14 stycznia 1977 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałej w Ł., na podstawie ustawy nabyła córka D. D. (2) z domu K. (córka J. i S.) w całości.

/odpis postanowienia k. 80/

Postanowieniem z dnia 21 marca 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie o sygn. akt II Ns 3192/15 stwierdził, że:

1. spadek po J. M., synu J. i K., zmarłym w dniu 25 maja 1957 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałym w Ł., na podstawie ustawy nabyli: żona S. M. z domu S. (córka F. i P.) oraz syn L. M. (syn J. i S.) po 1/2 części – z wyjątkiem części spadku podlegającej według obowiązującego małżonków ustroju małżeńskiego majątkowego podziałowi na przypadek ustania małżeństwa, którą to część spadku dziedziczy L. M. w całości;
2. spadek po S. M. z domu S., córce F. i P., zmarłej w dniu 25 lutego 1993 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałej w Ł., na podstawie ustawy nabył syn L. M. (syn J. i S.) w całości.

/kserokopia odpisu postanowienia k. 111/

W piśmie z dnia 25 lutego 2014 roku Prezydent Miasta Ł. zwrócił się do D. D. (1) o udzielenie informacji, czy zostało wydane postanowienie o stwierdzeniu nabycia praw do spadku po J. K. i S. K. (1). W piśmie wskazano, że informacja ta jest konieczna celem ustalenia stron postępowania w sprawie wniosku (...) SA w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...) oznaczonych jako działki nr (...) w celu wybudowania sieci ciepłowniczej.

/pismo k. 82/

W piśmie z dnia 1 października 2014 roku Administracja Zasobów Komunalnych Ł. zwróciła się do D. D. (1) o udzielenie informacji dotyczącej postępowań spadkowych po małżonkach K.. Jednocześnie powiadomiła, że jest jednostką sprawującą zarząd nieruchomością przy ul. (...) w Ł..

/pismo k. 156/

W piśmie z dnia 18 listopada 2016 roku (...) SA powiadomiła D. D. (1), o planowanej realizacji projektu polegającego na wykonaniu przebudowy sieci ciepłowniczej na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonych jako działki nr (...).

/pismo k. 83/

W piśmie doręczonym do Urzędu Miasta Ł. w dniu 5 sierpnia 2015 roku D. D. (1) zwróciła się o zwrot nieruchomości położonych przy ul. (...) w Ł. wraz z całą posiadaną dokumentacją. Ponownie pismo w tej sprawie skierowała do Urzędu Miasta Ł. w listopadzie 2016 roku.

/pismo k. 84-85, potwierdzenie odbioru k. 86, pismo k. 90-91, potwierdzenie odbioru k. 92v/

W piśmie doręczonym do Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w dniu 5 sierpnia 2015 roku D. D. (1) zwróciła się o zwrot nieruchomości położonych przy ul. (...) w Ł. wraz z całą posiadaną dokumentacją. Ponownie pismo w tej sprawie skierowała do Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w listopadzie 2016 roku.

/pismo k. 87-88, potwierdzenie odbioru k. 89, pismo k. 93-94, dowód nadania k. 95/

W piśmie z dnia 18 sierpnia 2015 roku Administracja Zasobów Komunalnych Ł. powiadomiła D. D. (1), że nieruchomość przy ul. (...) w Ł. pozostaje w zarządzie (...), nieruchomość nie ma księgi wieczystej, a wniosek właścicieli uzupełniony o odpis księgi wieczystej zostanie przekazany do Urzędu Miasta Ł., gdyż przekazanie zarządu nieruchomości przekracza zakres zwykłego zarządu.

/pismo k. 96/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów oraz ich kserokopii na podstawie art. 308 kpc, na podstawie zeznań uczestników oraz zeznań powołanych świadków. Zeznania tych osób wzajemnie się uzupełniały i potwierdzały w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia podlega uwzględnieniu w całości.

Instytucja zasiedzenia regulowana jest w art. 172 – 176 k.c. Jego istota polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu (E. J., (...), W. – Z. 1996, s. 9). Instytucja ta odnosi się jedynie do praw rzeczowych, a jej funkcją jest usunięcie rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym, a stanem prawnym.

Stosownie do treści art. 172 § 1 k.c., w brzmieniu sprzed noweli kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.), posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). § 2. Po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli, tj. przed dniem 1 października 1990 r. (zob. uchwała SN z dnia 10.01.1991 r., III CZP 73/90, OSN 1991/7/83; postanowienie SN z dnia 02.09. 1993 r., II CRN 89/93, Lex nr 110583).

Po przeprowadzeniu cytowanej noweli wydłużyły się okresy posiadania konieczne do stwierdzenia zasiedzenia. Dla nieruchomości wymagany upływ czasu to 20 lat dla posiadacza w dobrej wierze oraz 30 lat dla posiadacza w złej wierze.

Zgodnie z art. 50 dekretu z dnia 11 października 1946 roku Prawo rzeczowe /Dz.U. Nr 57, poz. 319, ze zm. / § 1 i § 2 kto posiada nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze (zasiedzenie). Temu, kto posiada nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można zarzucać złej wiary.

Stosownie do treści art. XLI § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku, Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny / Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm./, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie (§ 1). Jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu (§ 2).

Zasiedzenie to pierwotny sposób nabycia własności nieruchomości, do którego może dojść jedynie na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek, jakimi są: posiadanie samoistne przedmiotu podlegającego zasiedzeniu

rozumiane jako sprawowanie władztwa nad rzeczą wyrażone w sposób subiektywny i obiektywny (corpus i animus) oraz upływ czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Stosownie do treści 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).

A zatem, w świetle powołanego przepisu posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i we własnym interesie. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania nią dla siebie (cum animo rem sibi habendi), jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest więc skierowana na określony rodzaj, zakres władztwa.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażany jest pogląd, który Sąd Rejonowy akceptuje, zgodnie z którym posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, ale także wtedy gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz tak, jakby nim był (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94 za S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2003, str. 203).

Sama deklaracja wnioskodawcy nie może wystarczyć dla przyjęcia istnienia po jego stronie woli władania rzeczą jak właściciel. Istotne są jej zewnętrzne przejawy.

Zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

W ocenie Sądu należy podzielić stanowisko wnioskodawcy, że był posiadaczem samoistnym nieruchomości oznaczonych jako działki o aktualnych numerach (...) na sporządzonych i załączonej do akt sprawy wyrysach z mapy ewidencyjnej. W 1966 roku na nieruchomości wybudowano pawilon handlowy, obecnie usytuowany na działkach o numerach (...). Działki znajdujące się wokół pawilonu zostały zagospodarowane na jego potrzeby. Jednostki państwowe i samorządowe w imieniu Skarbu Państwa dbały o ten teren. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że Skarb Państwa podjął decyzję o przeznaczeniu terenu nieruchomości według własnego uznania, podejmował decyzje dotyczące remontów oraz dbał o budynek i niezabudowany teren wokół pawilonu. Wnioskodawca ani nikt w jego imieniu nie pytał przy tym nikogo o zgodę na podejmowane czynności, w szczególności nie zwracał się do o akceptację w zakresie swoich działań do D. D. (1), L. M. czy też ich poprzedników prawnych. Osoby te nie przeszkadzały w funkcjonowaniu pawilonu i wszelkich decyzjach, jakie się z tym wiązały. Nie zwracali się do wnioskodawcy o udostępnienie do korzystania w jakimkolwiek zakresie nieruchomości. Posiadanie wnioskodawcy przez cały okres jego wykonywania było niezależne od woli i zgody kogokolwiek. Nie zostały przy tym ustalone takie okoliczności, które świadczyłyby, że Skarb Państwa rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania nieruchomością.

Drugą obok posiadania przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu.

Dobra lub zła wiara posiadacza nieruchomości wpływa na długość okresu czasu niezbędną do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Przy dokonywaniu oceny dobrej lub złej wiary posiadacza uwzględnia się moment objęcia przez niego nieruchomości w posiadanie samoistne.

Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto posiada usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że posiada rzecz zgodnie z prawem, które mu przysługuje. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku praw do rzeczy, ale także brak wiadomości spowodowany niedbalstwem, polegającym na przykład na nie sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości posiadającej księgę wieczystą.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z uzyskaniem posiadania przez Skarb Państwa w drodze czynności faktycznych poprzez zawładnięcie w złej wierze. Miał oni bowiem świadomość, że nie przysługuje mu prawo do nieruchomości.

Wnioskodawca samodzielnie decydował o zakresie koniecznych prac i przeznaczeniu nieruchomości. Uczestnicy oraz ich poprzednicy prawni przez szereg lat nie przejawiali zainteresowania w wykonywaniu przysługujących im uprawnień, nie przerywając biegu zasiedzenia.

Z materiału dowodowego wynika, że wnioskodawca zawładnął nieruchomością w 1966 roku, kiedy to wybudowano pawilon handlowy. Brak jest dokładnej daty, w której objęcie w posiadanie nastąpiło, dlatego jako datę pewną początku biegu terminu zasiedzenia przyjąć należy 31 grudnia 1966 roku. Stosownie do powołanych wyżej regulacji koniec tego terminu miał miejsce w dniu 31 grudnia 1986 roku.

Na gruncie niniejszej sprawy nie zostało ustalone na jakiej podstawie wnioskodawca objął w posiadanie nieruchomości objęte wnioskiem (czy wydano w tym przedmiocie jakąkolwiek decyzję). W szczególności nie wykazano w jakich okolicznościach małżonkowie K. wyprowadzili się z nieruchomości. Z zeznań D. D. (1) i jej męża wynika tylko zostali do tego przymuszeni. Nie ustalono jednak czy wynikało to z decyzji odpowiedniego organu, której nie mogli zakwestionować, czy odbyło się to w innych okolicznościach.

Niewątpliwie jest jednak, że po drugiej wojnie światowej, w wyniku działalności nacjonalizacyjnej państwa, wielu właścicieli nieruchomości utraciło własność na skutek przejęcia ich majątku na rzecz Skarbu Państwa.

Sąd w niniejszej sprawie podziela stanowisko Sądu Najwyższego, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia. Zasiedzenie jednak nie biegło, jeżeli właściciel nie mógł skutecznie dochodzić wydania nieruchomości (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 października 2007 roku, w sprawie III (...), opubl. L.).

Sąd w niniejszej sprawie podziela także stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z dnia 27 kwietnia 2017 roku, w sprawie II CSK 504/16, opubl. L., że niemożność dochodzenia roszczeń wobec Skarbu Państwa przed 1989 r. z przyczyn politycznych powinna zostać wykazana konkretnymi dowodami, dotyczącymi indywidualnie rozpoznawanej sprawy, a nie być ograniczona się do ogólnikowych stwierdzeń zainteresowanego podmiotu, a tym samym do niedopuszczalnej subiektywizacji siły wyższej.

W niniejszej sprawie nie zostało wykazane, że do 1989 r. zainteresowani nie mogli wystąpić z powodu siły wyższej na drogę postępowania sądowego w celu odzyskania swojej własności. Brak jest dowodów wskazujących na próby idące w tym kierunku, zwłaszcza uzyskanie odmownej decyzji administracyjnej.

W odniesieniu do działek (...) należy stwierdzić, że brak jest dowodu, aby rodzice L. M. bądź on sam w jakikolwiek sposób interesowali się nieruchomością.

Jeśli chodzi o działki objęte aktualnie księgą wieczystą o numerze (...), to uczestniczka przedłożyła dokumenty, które świadczą o podejmowaniu przez nią określonych czynności w stosunku do nieruchomości, ale dopiero od 2015 roku, a zatem długo po upływie terminu zasiedzenia. Brak takowych czynności ze strony uczestniczki do 1986 roku. Uczestniczka w roku 1977 była już pełnoletnia, mogła zatem zainicjować odpowiednie postępowanie zmierzające do odzyskania nieruchomości.

Z zaoferowanych przez uczestników dowodów nie wynika, aby ówczesni właściciele nie mieli realnej możliwości odzyskania swojej własności. W żadnym ze złożonych dokumentów nie widnieje informacja o podjęciu decyzji uniemożliwiającej uprawnionemu dostępowi do jego własności. Nie wynika z nich też, aby właściciele podejmowali inne czynności zmierzające do objęcia władztwa nad nieruchomością.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w całości uwzględnił wniosek orzekając jak w punkcie 1 postanowienia.

Jednocześnie opisane w punkcie 1 postanowienia wyrysy z mapy ewidencyjnej stanowią integralną część postanowienia.

W postępowaniu nieprocesowym, co do zasady, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.), o czym orzeczono w pkt 3 postanowienia.