

UZASADNIENIE

A. G., J. G., G. O., J. R., I. S., R. P., D. P., M. R. wnieśli o stwierdzenie, że P. P. nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu z obrębu 4-16-25, oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o obszarze 348 m² z dniem 13 maja 1966 r.

Uzasadniając swój wniosek wskazali, że na podstawie aktu nadania ziemi z 13 maja 1946 r. P. P. nabył nadział ziemi w gminie G. powiatu (...) we wsi B. o pow. 4,38 ha. Od tamtej pory władał działkami nr (...) nieprzerwanie do swojej śmierci 30 stycznia 1974 r.

Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.st. W. pozostawił wniosek do uznania Sądu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem nadania ziemi z 13 maja 1946 r. P. P. nabył nadział ziemi w gminie G. powiatu (...) we wsi B. o pow. 4,38 ha (k. 9). P. P. zmarł 30 stycznia 1974 r. (k. 32). Do tego czasu władał przedmiotowym gruntem (bezsporne).

Obecnie jako właściciele gruntów wsi B. w postaci działek nr (...) są ujawnieni spadkobiercy P. P. (k. 42-44). Z wyrysów z mapy ewidencyjnej wynika, że działka (...) stanowi wąski pasek łąki wciśnięty między działki (...) (k. 45).

Jak zgodnie zeznali wszyscy obecni na rozprawie 6 grudnia 2016 r. wnioskodawcy (k. 71-73), przedmiotowa stanowiła jednolitą i funkcjonalną całość z działkami nr (...) od początku i znajdowała się tym samym w samoistnym posiadaniu P. P.. Nikt nie zgłaszał pretensji do przedmiotowej działki, jak również ich rodzina płaciła podatki związane z działką.

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie trzeba podkreślić, że zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest jej posiadaczem samoistnym. Sąd uznał więc, iż P. P. od dnia 13 maja 1946 r., władał działką objętą wnioskiem o zasiedzenie. Datę tę, jako datę pewną, Sąd obrał zgodnie z datą wydania aktu nadania ziemi. Należy zaznaczyć, że domniemanie przewidziane w art. 339 k.c. nie zostało w niniejszej sprawie obalone.

Zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Podstawową funkcją zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym (tak: E. Gniewek, Kodeks cywilny, Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001 r.). Zasadniczymi przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest posiadanie oraz upływ czasu. O długości czasu koniecznego do nabycia własności stanowi dobra lub zła wiara.

Kluczem do zrozumienia instytucji zasiedzenia jest zawarta w art. 336 k.c. definicja posiadacza samoistnego. Według niej, posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Zgodnie przyjmuje się, że posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (corpus possessionis) oraz wolą władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Pierwszy z tych elementów występuje wtedy, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawa, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy bowiem sama możliwość korzystania z niej. O możliwości korzystania z rzeczy można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożyczki, przekształcać, a nawet ją zniszczyć. Zakres potencjalnego korzystania z rzeczy jest najszerszy przy posiadaniu samoistnym i odpowiada ono wówczas treści prawa własności. Władztwo nad rzeczą może być uznane za posiadanie, jeżeli jest stanem trwałym, podkreśla się jednak, że posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa, lecz na skutek tego nie traci posiadania. O posiadaniu można mówić

jedynie w przypadku, gdy władanie nie napotyka skutecznego oporu osób trzecich, prowadzącego do trwałej utraty władania rzeczą.

Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie (*animus rem sibi habendi*) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje faktyczny stosunek do rzeczy jak własną, z reguły nieograniczoną sferę dyspozycji. Przeważa przy tym obiektywne ujmowanie elementu animi, w którym o władaniu rzeczą jak właściciel albo inny uprawniony decyduje ocena otoczenia posiadającego. Nie można jednak pominąć w tej ocenie rzeczywistej woli władającego.

Zgodnie z art. 336 k.c., o posiadaniu i jego postaci decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą; jeśli odpowiada on treści prawa własności, to spełnia cechy posiadania samoistnego. Wprawdzie ustalenie faktów dotyczących rodzaju władztwa wykonywanego nad rzeczą, należą do elementów stanu faktycznego, jednak ocena, czy fakty te uzasadniają stwierdzenie posiadania samoistnego, należy do zakresu prawa materialnego. SN w orzeczeniu z dnia 5 grudnia 2007 r., I CSK 300/07 wyjaśnił, że posiadanie samoistne to władztwo nad rzeczą z wyłączeniem innych osób i niezależne od wyraźnej lub dorozumianej zgody innej osoby, w tym w szczególności niezależne od zgody i woli właściciela. Każdy posiadacz samoistny obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że z przyczyn usprawiedliwionych, uważa się za właściciela albo dlatego, że chce rzeczą władać dla siebie, jak właściciel, chociaż wie, że nie jest właścicielem.

Skoro więc stan ten jest sumą dwóch czynników: *corpus*, czyli rzeczywistego władztwa, które winno być jawne i widoczne na zewnątrz, szczególnie dla właściciela nieruchomości, przeciwko któremu biegnie termin zasiedzenia oraz *animus*, czyli świadomość posiadacza przysługujących uprawnień, odpowiadających prawom właściciela, wiążąca się z zaprzeczeniem praw tego ostatniego, to przez posiadanie samoistne należy rozumieć faktyczne wykonywanie wszelkich uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa (tak SN w postanowieniu z dnia 18 września 2003 r., I CK 74/02).

Dopiero jednoczesne wystąpienie powyższych elementów prowadzi do powstania pierwszej ustawowej przesłanki, koniecznej do nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia – posiadania.

Ocena, czy spełnione zostały wymagania wskazujące na nabycie własności, dokonywana być powinna według przepisów, które obowiązywały w czasie rozpoczęcia posiadania oraz w okresie przewidzianym do nabycia własności. Wobec tego do oceny przesłanek rozpoczęcia zasiedzenia i jego kontynuowania należało sięgnąć do Kodeksu Napoleona. W art. 712 kodeksu N. przewidziana została możliwość nabycia własności także przez przedawnienie, do czego prowadziło, stosownie do art. 2229, posiadanie ciągłe i nieprzerwane, spokojne, jawne i nie dwuznaczne, i pod tytułem właściciela, przy uwzględnieniu domniemań objętych art. 2230, 2231. Nabycie własności przez przedawnienie po upływie 30 lat, zgodnie z art. 2262, możliwe było w razie posiadania tytułu nieważnego z powodu niedochowania formy czynności prawnej (art. 2267). Z wejściem w życie, z dniem 1 stycznia 1947 r., prawa rzeczowego, stosownie do art. 1II § 1 pkt 1 i XXXIII dekretu Rady Ministrów z dnia 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie prawa rzeczowego, stosowało się od tej chwili przepisy tego prawa; dotyczyło to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. W odniesieniu do terminu zasiedzenia w art. XXXIII § 2 przewidziana została możliwość stosowania dla zasiedzenia rozpoczętego przed wejściem w życie prawa rzeczowego, terminu przewidzianego w przepisach dotychczasowych, jeżeli zgodnie z nimi zasiedzenie nastąpiłoby wcześniej niż przy zastosowaniu krótszego terminu, objętego prawem rzeczowym, liczonego od wejścia w życie tego prawa. Wreszcie w myśl art. XLI ustawy z 23 kwietnia 1964 r. 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. 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 (Kodeks cywilny wszedł w życie 1 stycznia 1965 r.).

Kodeks cywilny w art. 172 § 1 skracal okres niezbedny do zasiedzenia do lat 10 w przypadku dobrej wiary posiadacza, ale liczonych od dnia wejścia w życie kodeksu.

Posiadanie nieruchomości przez nabywcę nielegitymującego się ważnym tytułem objęcia nieruchomości w posiadanie (a tak było w tym przypadku) i władania nią jak właściciel, traktowane jest jako posiadanie w złej wierze zarówno na gruncie prawa rzeczowego, jak i kodeksu cywilnego. Aczkolwiek w niniejszym przypadku Sąd uznał, że P. P. nie można przypisać złej wiary. Przedmiotem złej lub dobrej wiary w rozumieniu przepisów art. 50 § 1 pr. rzecz. jest kwestia tytułu prawnego do objęcia nieruchomości w posiadanie i władania nią jak właściciel. W złej wierze w rozumieniu tego przepisu jest ten, kto wie lub wiedzieć powinien, że nie ma on tytułu prawnego do objęcia nieruchomości w posiadanie i władania nią jak właściciel. Natomiast złej wiary nie można uzależniać od tego, czy obejmujący nieruchomość w posiadanie wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie nabył jeszcze własności. Świadomość nienabycia własności nie wyłącza jeszcze dobrej wiary i nie świadczy o złej wierze, wystarczy bowiem usprawiedliwione przekonanie, że obejmujący w posiadanie ma do tego prawo i choć właścicielem jeszcze nie jest, stanie się nim w przyszłości. Oczywiście tym bardziej jest w dobrej wierze ten, kto ani nie wie, ani wiedzieć nie powinien, że nie stał się właścicielem (tak SN w wyroku z 14.09.1962 r., III CR 71/62, OSNC 1963/5/111).

Usytuowanie działki, jej charakter i sposób wykorzystywania pozwalały w ocenie Sądu na przyjęcie, że po stronie P. P. istniało błędne, aczkolwiek uzasadnione okolicznościami przeświadczenie, że jest prawowitym właścicielem tejże działki. Jak zaś uznał SN w uchwale z 10.11.1971 r. III CZP 70/71, OSNC 1972/3/50: Dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza przy zasiedzeniu nieruchomości, którego bieg rozpoczął się przed wejściem w życie prawa rzeczowego, właściwa jest chwila uzyskania posiadania nieruchomości, przy czym istnienie dobrej lub złej wiary ocenia się według przepisów prawa rzeczowego bądź kodeksu cywilnego.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 50 § 1 prawa rzeczowego Kto posiada nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze (zasiedzenie).

Tym samym, w niniejszej sprawie do oceny biegu terminu zasiedzenia na podstawie art. XXXIII przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych powinny być stosowane przepisy prawa rzeczowego, ponieważ zasiedzenie, nastąpi wcześniej (1 stycznia 1967 r. – 20 lat od wejścia w życie prawa rzeczowego), niż na podstawie przepisów Kodeksu N. (13 maja 1976 r. – 30 lat od objęcia nieruchomości w posiadanie), czy Kodeksu cywilnego (1 stycznia 1975 r. – 10 lat od jego wejścia w życie).

W tej sytuacji ocena rozpoczęcia zasiedzenia podlega przepisom obowiązującym w dniu objęcia nieruchomości w posiadanie, a dalsze posiadanie przepisom wskazanych aktów prawnych – art. 2228 i nast. Kodeksu N. i art. 296 i nast. prawa rzeczowego, a następnie Kodeksu cywilnego. Podkreślenia wymaga przy tym, że w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie Sąd nie jest związany datą nabycia wskazaną we wniosku. Jeżeli zatem zgromadzony w sprawie materiał wskazuje na to, że zasiedzenie nastąpiło w innej dacie, Sąd ma obowiązek stwierdzić nabycie przez zasiedzenie w dacie odpowiadającej rzeczywistemu stanowi (por. postanowienia SN z dnia 9.09.2006 r., II CSK 87/06, niepubl. i z dnia 13.10.2010 r., I CSK 582/09, niepubl.).

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

Rozstrzygając w przedmiocie kosztów postępowania Sąd miał na uwadze, że podług art. 520 § 1 k.p.c. każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Ustawodawca, wprowadzając powyższe unormowanie, miał na względzie, iż w postępowaniu nieprocesowym nie występują przeciwne sobie podmioty w rozumieniu art. 98 k.p.c. Taka zależność pomiędzy uczestnikami postępowania sensu largo wyklucza zatem zastosowanie art. 98 § 1 k.p.c. opartego na kontradiktoryjności postępowania procesowego i nieuniknionym podziale na stronę wygrywającą i przegrywającą spór. W postępowaniu niespornym (Ns) rzezone rozróżnienie nie występuje, gdyż, co do zasady, każdy z uczestników, w tym również wnioskodawca, posiada „równy” interes prawny w przeprowadzeniu takiego postępowania względem pozostałych podmiotów partycypujących w sprawie i

w konsekwencji, winien ponosić koszty swojego udziału w omawianym rodzaju postępowań. mi przez pozostałych uczestników sensu largo.

Dlatego też, Sąd w oparciu o art. 520 § 1 i 3 k.p.c. ustalił, że wnioskodawcy i uczestnik postępowania ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie we własnym zakresie (pkt II).

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować zwrot uzasadnienia.
2. Doręczyć odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem pełnomocnikowi Skarbowi Państwa - Prezydentowi m.st. W..

SSR Artur Grajewski