

UZASADNIENIE

W dniu 9 listopada 2016 r. (data prezentaty tut. Sądu) wpłynął wniosek (...) w W. o stwierdzenie, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości budynkowej, usytuowanej na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M. Wydział VII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), z dniem 1 grudnia 1977 roku.

W uzasadnieniu wnioskodawca podniósł, że ww. nieruchomość gruntowa, zabudowana murem budynkiem o pow. 1470 m², została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy i przeszła na własność (...) W.. Poprzedni właściciel złożył w 1949 r. wniosek o przyznanie prawa własności czasowej, co spowodowało zdaniem wnioskodawcy powstanie dwóch odrębnych nieruchomości – gruntowej i budynkowej. Wniosek ten został rozpatrzony negatywnie decyzją Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 14 listopada 1952 roku. Jak podniósł dalej wnioskodawca, od 1 grudnia 1967 roku przedmiotowa nieruchomość budynkowa znajdowała się w jego użytkowaniu. Natomiast decyzją z dnia 25 kwietnia 1997 roku Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, na którym posadowiony jest objęty wnioskiem budynek. Obie ww. decyzje administracyjne okazały się nieważne. W związku z powyższym w ocenie wnioskodawcy uznać należy, iż przedmiotowy budynek był nieprzerwanie własnością przedwojennych właścicieli i ich następców prawnych oraz, stanowiąc odrębną od gruntu nieruchomość, może być on przedmiotem zasiedzenia. Wnioskodawca podniósł ponadto, iż władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia. Podsumowując, stwierdził, iż Państwowa Akademia (...), będąc państwową osobą prawną, posiadała w imieniu Skarbu Państwa w sposób samoistny przedmiotową nieruchomość budynkową w dobrej wierze od 1 grudnia 1967 r., a więc termin zasiedzenia upłynął po 10 latach, tj. z dniem 1 grudnia 1977 r. (wniosek k. 1-16).

Uczestnik postępowania Instytut (...) przyłączył się do wniosku (pismo k. 158-158 v.).

Uczestnicy M. H. (1) i P. S. w piśmie z dnia 16 stycznia 2017 r. wnieśli o oddalenie wniosku. Wskazali, iż nie przeczą, że wnioskodawca jest posiadaczem spornej nieruchomości od 1967 roku, niemniej podnieśli, iż miało ono charakter posiadania zależnego, oparte było bowiem o stosunek użytkowania. Ich zdaniem wnioskodawca nie tyle władał samoistnie w imieniu Skarbu Państwa nieruchomością, co jedynie nią administrował. Nadto, powołując się na obowiązującą do 1990 roku zasadę jedności własności państwowej, podnieśli, iż Skarb Państwa nie mógł zasiedzieć nieruchomości stanowiącej jego własność (odpowiedź na wniosek k. 169-174).

Uczestnik Skarb Państwa w piśmie z dnia 16 stycznia 2017 r. przyłączył się do wniosku, w pełni popierając stanowisko wyrażone przez wnioskodawcę (pismo k. 196-202).

Uczestnik Skarb Państwa, wnioskodawca oraz uczestnik Instytut (...) ustosunkowując się odpowiednio w pismach z dnia 8 lutego 2017 r., 10 lutego 2017 r. oraz 21 kwietnia 2017 r. do stanowiska uczestników M. H. (1) i P. S., wskazali w szczególności, iż wniosek dotyczy jedynie nieruchomości budynkowej, a ta nigdy – a tym bardziej w okresie objętym wnioskiem – nie była własnością Skarbu Państwa. Podnieśli także, iż powoływanie się na ówczesnie panującą sytuację społeczno-polityczną nie jest wystarczające dla uznania, że nastąpiło zawieszenie lub przerwanie biegu zasiedzenia (pisma k. 215-217, 219-227, 251-252).

Uczestnicy M. H. (1) i P. S. w piśmie z dnia 7 kwietnia 2017 r. podnieśli, iż tzw. Dekret B., przyznając nieruchomość gruntową przy ul. (...) nie zmienił niczego w obowiązującej zasadzie superficies soli cedit, o ile dawnemu właścicielowi nie przyznano własności czasowej (użytkowania wieczystego) danej nieruchomości gruntowej. W konsekwencji pozbawienia własności nieruchomości gruntowej poprzedniego właściciela, wobec odmowy przyznania mu własności czasowej w decyzji administracyjnej z 1952 r., został on także z mocy prawa pozbawiony własności budynku. Zdaniem

uczestników nie miała na to jakiegokolwiek wpływu późniejsza decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji z 1952 r. W pozostałym zakresie ww. uczestnicy podtrzymali dotychczasową argumentację (pismo k. 237-243).

Uczestnik M. D. w piśmie z dnia 5 maja 2017 r. poparła w całości stanowisko uczestników M. H. (1) i P. S. (pismo k. 264).

W dalszym toku postępowania stanowiska wnioskodawcy i uczestników postępowania nie zmieniły się.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., o powierzchni(...)m⁽²⁾, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M.VII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest Skarb Państwa. Na działce nr (...) posadowiony jest trzykondygnacyjny, murowany budynek o powierzchni użytkowej (...) m⁽²⁾, wybudowany przed 1945 rokiem (zwany dalej (...)).

(dowód: odpis zupełny księgi wieczystej k. 26-40, wypis z rejestru gruntów k. 41, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 42, wypis z rejestru budynków k. 43, wydruki z ortofotomapy k. 44-47)

Powyższa nieruchomość stanowiła część dawnej nieruchomości wpisanej do wykazu hipotecznego pod nazwą „ (...) nr (...)”, która od 1933 r. stanowiła własność W. S..

(dowód: zaświadczenie k. 24)

Nieruchomość ta została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy i w dniu 16 sierpnia 1948 r. objęta w posiadanie przez (...) W.. W dniu 16 lutego 1949 r. W. S. złożyła wniosek o przyznanie jej prawa wieczystej dzierżawy tejże nieruchomości w trybie art. 7 ust. 1 ww. dekretu.

(dowód: zaświadczenie k. 25)

Orzeczeniem administracyjnym z dnia 14 listopada 1952 r. Prezydium Rady Narodowej w (...) W. odmówiło W. S. przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości. Orzeczenie to zostało utrzymane w mocy decyzją Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 8 grudnia 1953 r.

(dowód: k. 8 załączonej dokumentacji terenowo-prawnej nieruchomości przy ul. (...) – teczka 1)

(...) wpisana do wykazu hipotecznego pod nazwą „ (...) nr (...)” na podstawie decyzji Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 31 sierpnia 1967 r. została przekazana w użytkowanie Centrum (...) (...)na cele doświadczalne.

(dowód: decyzja k. 48-49)

(...)objęła w posiadanie ww. nieruchomość wraz z Budynkiem w dniu 5 grudnia 1967 r.

(dowód: protokół k. 51-52)

(...)od tego czasu do dnia dzisiejszego nieprzerwanie włada tą nieruchomością, w skład której wchodzi obecna działka gruntu o numerze we. 17/1 wraz z posadowionym na niej Budynkiem.

(okoliczność bezsporna, dowód: zeznania świadka K. S. k. 295v-296, zeznania świadka A. G. k. 296-296v, zeznania świadka M. H. (2) k. 296v-297)

Decyzją nr (...) z dnia 25 kwietnia 1997 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez (...)w W. prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego przy ul. (...) w W., o powierzchni (...)m⁽²⁾, stanowiącego działkę nr (...) w obrębie(...), a także praw własności budynków posadowionych na tym gruncie.

(dowód: decyzja nr (...) k. 63-65)

Decyzją z dnia 16 lipca 2008 r. Minister Infrastruktury stwierdził nieważność orzeczenia administracyjnego z dnia 14 listopada 1952 r. (...) w m. st. odmawiającego W. S. przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości przy ul. (...), a także nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 8 grudnia 1953 r. Decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 30 stycznia 2009 r. Skarga (...) na ostatnią z ww. decyzji została oddalona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 11 maja 2011 r., podobnie jak skarga kasacyjna od ww. wyroku wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 stycznia 2012 r.

(dowód: decyzje Ministra Infrastruktury k. 66-72, wyrok WSA, sygn. akt I SA/Wa 2361/10 k. 74-84, wyrok NSA, sygn. akt I OSK 1876/11 k. 85-102)

Decyzją z dnia 1 października 2012 r. Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej stwierdził nieważność decyzji Wojewody (...) nr 287/97 z dnia 25 kwietnia 1997 r. w części dotyczącej dawnej nieruchomości (...) oznaczonej nr hip. 8620. Decyzją z dnia 23 kwietnia 2013 r. Minister Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej utrzymał w mocy ww. decyzję. Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. oddalił skargę (...) na decyzję Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 23 kwietnia 2013 r.

(dowód: decyzje Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej k. 103-116, wyrok WSA, sygn. akt I SA/Wa 1435/13 k. 117)

Przed Urzędem (...) W. toczy się postępowanie w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, dotyczące ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. (...) w W..

(dowód: zaświadczenie k. 25)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dokumenty, których rzetelności ani prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Również Sąd nie znalazł podstaw do podważenia wiarygodności przedstawionych dokumentów z urzędu.

Sąd, ustalając stan faktyczny, nie wykorzystał dowodów z zeznań przesłuchanych świadków na okoliczność terminu i charakteru wejścia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa oraz sposobu korzystania z niej. Termin i okoliczności objęcia nieruchomości we władanie przez Skarb Państwa były bowiem niesporne, pozostałe zaś okoliczności zawarte w tezie dowodowej ostatecznie okazały się nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Przedmiotowym wnioskiem wnioskodawca żądał stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie przez Skarb Państwa własności nieruchomości budynkowej, stanowiącej budynek położony na działce ew. nr (...), położony przy ul. (...) w W..

Budynek ten bezspornie posadowiony został przed 1945 rokiem na gruncie, który z kolei został następnie objęty działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. 1945 Nr 50, poz. 279, zwany dalej „dekretem”). W związku z powyższym rzeczona nieruchomość gruntowa, ówczesnie oznaczona w wykazie hipotecznym jako nieruchomość (...) nr 8620, na mocy art. 1 dekretu przeszła z dniem jego wejścia w życie, tj. 21 listopada 1945 r., na własność gminy (...) W..

Zgodnie z art. 5 dekretu budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność gminy (...) W., pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Budynki znajdujące się na nieruchomości objętej dekretem stawały się więc przedmiotem odrębnej własności dotychczasowego właściciela. Był to odstępstwo od zasady superficies solo cedit, niemniej miało charakter czasowy.

Art. 7 ust. 1 dekretu przewidywał bowiem, iż dotychczasowy właściciel gruntu może w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Zgodnie zaś z art. 8 dekretu w razie nieprzyznania dotychczasowemu właścicielowi gruntu wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy wszystkie budynki, położone na gruncie, przechodzą na własność gminy, która obowiązana jest wypłacić właścicielowi ustalone w myśl art. 9 odszkodowanie za budynki, nadające się do użytkowania lub naprawy.

W tej sytuacji budynek stawał się z powrotem z mocy prawa częścią składową nieruchomości gruntowej. Tym samym powracał stan zgodny z zasadą superficies solo cedit.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, iż ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że dotychczasowy właściciel nieruchomości, na której posadowiony jest sporny budynek, złożył w terminie stosowny wniosek w trybie art. 7 ust. 1 dekretu.

Wniosek ten został rozpoznany negatywnie, gdyż orzeczeniem administracyjnym z dnia 14 listopada 1952 r. odmówiono W. S. przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości. W związku z powyższym nastąpił skutek przewidziany w art. 8 dekretu. Mianowicie budynek objęty wnioskiem o zasiedzenie z powrotem stał się częścią składową nieruchomości gruntowej. Tym samym przeszedł na własność Skarbu Państwa, który z mocy art. 32 ustawy z 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej był ówczasem właścicielem nieruchomości przy ul. (...).

Stosownie zaś do treści zarówno art. 172 § 1 k.c., jak i wcześniej obowiązującego art. 50 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz.U.1946 Nr 57, poz. 319) nabyć przez zasiedzenie własność nieruchomości może jedynie posiadacz nie będący jej właścicielem.

Oczywiste jest zatem, iż skoro od 1950 roku Skarb Państwa był właścicielem spornego budynku, to nie mógł on nabyć przez zasiedzenie jego własności, która już mu przysługiwała.

W ocenie Sądu nie zasługiwał przy tym argument podniesiony przez wnioskodawcę, iż stwierdzenie decyzją z dnia 16 lipca 2008 r. Ministra Infrastruktury nieważności orzeczenia administracyjnego z dnia 14 listopada 1952 r. odmawiającego W. S. przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości przy ul. (...), wywołało skutek ex tunc, w ten sposób, iż uznać należy, że Skarb Państwa nigdy nie był właścicielem budynku, który stanowił nieprzerwanie własność przeddekretowej właścicielki i jej następców prawnych, a tym samym nigdy nie nastąpił skutek przewidziany w art. 8 dekretu.

Sąd w niniejszym składzie podziela bowiem zapatrywanie, iż dopóki orzeczenie odmawiające przyznania dotychczasowemu właścicielowi gruntu wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy nie zostanie wycofane z obrotu prawnego (np. wskutek stwierdzenia jego nieważności – co miało miejsce na gruncie niniejszej sprawy), dopóty trwać będą skutki z art. 8 dekretu, który – jako przepis szczególny – wyłącza zastosowanie art. 5 dekretu (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 kwietnia 2009 r., I SA/Wa (...), LEX nr 535573).

W związku z powyższym, skoro własność budynku została przejęta na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej, której nieważność stwierdzono, to do chwili stwierdzenia nieważności właścicielem nieruchomości formalnie był Skarb Państwa. Brak więc jest podstaw do przyjęcia, aby do tego czasu istniała możliwość nabycia przezeń własności tegoż budynku w drodze zasiedzenia.

W tym miejscu zastrzec należy, iż nawet gdyby przyjąć odmiennie, uznając, iż Skarb Państwa w okresie wskazanym w pozwie władał przedmiotową nieruchomością budynkową, której prawo własności mu nie przysługiwało, to zdaniem Sądu i tak zasiedzenie nie biegło.

Zgodnie z uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 roku (III CZP 30/07) władnie 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.

Taka sytuacja miała właśnie miejsce w niniejszej sprawie, gdzie W. S. pobawiona była do lat 90. XX wieku realnej możliwości odzyskania władztwa nad przedmiotowym budynkiem zagarniętym przez państwo. W wyniku przemian ustrojowych, które zaszły po zakończeniu II wojny światowej doszło bowiem do wywołanego uwarunkowaniami politycznymi, obiektywnego, o powszechnym zasięgu oddziaływania stanu niemożności skutecznego podejmowania na drodze prawnej działań zmierzających do odzyskania przedmiotu własności, przeciwdziałając tym samym utracie tej własności na rzecz Skarbu Państwa. Władza publiczna podejmowała bowiem szeroko zakrojone działania nacjonalizacyjne, w ramach których wydano decyzje administracyjne, które nie mogły być poddane kontroli sądowej, a jednocześnie dotknięte były istotnymi uchybieniami, skutkującymi ich nieważnością, której stwierdzenie było realnie możliwe dopiero po zmianach ustrojowych.

W tych okolicznościach uzasadnione jest przyjęcie, że bieg zasiedzenia w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie rozpoczął się, a rozpoczęty uległ zawieszeniu przez okres obowiązywania niezaskarżalnych do sądu decyzji władzy publicznej, wadliwie rozstrzygających o skutkach prawnych zdarzenia będącego podstawą roszczeń przeddekretoowego właściciela nieruchomości.

W konsekwencji powyższych ustaleń i rozważań Sąd uznał, że wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie przez Skarb Państwa własności nieruchomości budynkowej, stanowiącej budynek położony przy ul. (...) w W., nie zasługuje na uwzględnienie.

Mając na względzie powyższe Sąd przedmiotowy wniosek postanowił oddalić, o czym orzeczono w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 k.p.c., w myśl którego, jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (§ 2); jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika (§ 3).

W niniejszej sprawie interesy wnioskodawcy oraz uczestników postępowania T. S. i M. H. (1) były niewątpliwie sprzeczne, bowiem ten pierwszy domagał się stwierdzenia zasiedzenia, a ci druga kwestionowali zasadność wniosku. Wobec oddalenia wniosku, a tym samym uznania niezasadności stanowiska wnioskodawcy, powinien on zwrócić koszty postępowania poniesione przez ww. uczestników. Na zasądzoną z tego tytułu od wnioskodawcy solidarnie na rzecz T. S. i M. H. (1) kwotę 7534 zł składał się koszt opłat skarbowych od udzielonych pełnomocnictw w kwocie 34 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika, będącego adwokatem w kwocie 7500 zł, ustalone na podstawie § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800).

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji.

SSR Urszula Żółtak

Z: (...)

a) (...),

b) (...),

c) (...)

(...)