

Sygn. akt I Ns 994/11

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 maja 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Poryzała

Protokolant : Katarzyna Budzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 maja 2013 roku w Kłodzku

sprawy z wniosku R. B., E. R. i P. R., reprezentowanego przez przedstawiciela ustawowego R. B.

przy udziale Gminy S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

I oddalić wniosek;

II oddalić wniosek uczestnika o zasądzenie kosztów postępowania.

(...)

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy P. R., E. R. i R. B. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005 r. własność nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) obręb S., o powierzchni (...) ha, która nie ma urzędzonej odrębnej księgi wieczystej, ale jest wykazana w księdze wieczystej nr (...) oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podali, że są właścicielami budynku znajdującego się na działce nr (...) obręb S.o pow. (...) m2, znajdującej się w użytkowaniu wieczystym, położonej przy ul. (...)w S., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą Kw (...).

Wskazali, że pierwotnie działka nr (...) (...)dawny nr (...)wchodziła w skład jednej nieruchomości o nr (...)o pow. (...) ha i była własnością B. Ś., która w związku z wyjazdem do N. w dniu 28 marca 1957 r. utraciła obywatelstwo polskie, a tym samym nieruchomość przeszła na własność Państwa. Wskazali, że dla nieruchomości o nr (...) Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Podali, że w dniu 7 stycznia 1957 r. rodzice obecnych właścicieli, tj. J. i W. R. zawarli z B. Ś. umowę użytkowania działki nr (...) na której znajdował się budynek mieszkalny wraz z ogrodem, lasem i dojazdem do tego budynku. W dniu 7 stycznia 1973 r. B. Ś. przekazała im na własność działkę wraz z domem, jednakże dokumenty te - zdaniem Rady Narodowej nie były wystarczające do uzyskania własności spornej działki po B. Ś..

Podnieśli, że w 1977 r. J.i W. R.nabyli na własność budynek mieszkalny, altanę oraz grunt w użytkowaniu wieczystym do dnia 25 marca 2076 r. (działki powstałe z podziału działki (...)na działki o nr (...), które obecnie mają nr odpowiednio (...)i (...)). Nieprzerwanie, tj. od dnia 7 stycznia 1957 r. do dnia śmierci, rodzice obecnych posiadaczy, a następnie oni sami, jako następcy prawni byli i są w posiadaniu działki nr (...)i korzystają z niej z wyłączeniem innych osób, ponadto

na działce tej znajduje się altana oraz wjazd do budynku mieszkalnego, który nabyli na własność wraz z gruntem w użytkowanie wieczyste w 1977 r. ich rodzice. Obie nieruchomości - nr(...)i (...) stanowią jednolitą, integralną całość, jako posesja z ogrodem. Wskazali również, że ich rodzice ogrodzili teren na którym znajduje się działka, która była traktowana jak własna i taki stan rzeczy trwa nieprzerwanie od 7 stycznia 1957 r. do chwili obecnej. Podkreślili, że opłacali podatki gruntowe przez czas użytkowania i byli zobowiązani decyzjami nadleśnictwa w S. do zalesienia gruntu.

Podali, że termin zasiedzenia działki wynosi 30 lat i z dniem 1 października 1990 r. uległ skróceniu o połowę, nie więcej jednak niż o 15 lat, t.j. o czas w którym posiadacze samoistni władali działką jak właściciele. Do zasiedzenia działki doszło z dniem 27 maja 2005 r. t. j. z dniem w którym mija 30 letni okres zasiedzenia w złej wierze (działka stała się własnością Gminy S. z dniem 27 maja 1990 r. na podstawie ustawy z 10 maja 1990 r.).

Wskazali, że pismem z dnia 24 sierpnia 2008 r. zwrócili się do Burmistrza Gminy S. z propozycją zawarcia ugody w przedmiocie zasiedzenia. Propozycja została odrzucona.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania - Gmina S. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że nie podziela stanowiska wnioskodawców, co do zasiedzenia działki nr (...). Wnioskodawcy domagają się zasiedzenia działki Kw (...), która opisuje działkę nr (...)o pow. (...) ha zabudowaną, której właścicielem w chwili jej zakładania, tj. 5 września 1972 r. był Skarb Państwa - Prezydium Osiedlowej Rady Narodowej w S.. Powyższa nieruchomość była własnością B. Ś., która w dniu 28 marca 1957 r. utraciła obywatelstwo polskie, a tym samym nieruchomość i prawo rozporządzania nieruchomością. Z tego względu powoływanie się na umowę użytkowania działki nr (...)oraz umowę z dnia 7 stycznia 1957 r. zawartą z B. Ś.jest nieuprawnione. Użytkowanie wygasło z chwilą utraty praw przez właścicielkę, a dokonane przez nią rozporządzenie majątkiem z 1973 r. było bezprzedmiotowe. W dniu 23 stycznia 1976 r. Ministerstwo Administracji Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiskawskazało, że nie ma podstaw do nadania własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego, gdyż wykazywane uprawnienia nie zostały nadane przez uprawnione organy. Podkreślił, że jedyną możliwością ustanowienia prawa własności nieruchomości przy ul. (...)w S. dla ówczesnych wnioskodawców J.i W. R.byłaby sprzedaż.

Ponadto 15 sierpnia 1975 r. dla nieruchomości zabudowanej urządzono księgę wieczystą Kw (...), której właścicielem wówczas był - Skarb Państwa, a na podstawie decyzji Wojewody (...) z 12 maja 1992 r. - w dniu 16 grudnia 1993 r. skreślono właściciela Skarb Państwa i wpisano Gminę S..

Wskazał, iż nieruchomość powyższa powstała z podziału działki nr (...) na działki (...), obecnie działki nr (...).

Podał, że działka o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...)została przez Gminę S.oddana w użytkowanie wieczyste J.i W. R.. Jednocześnie Gmina sprzedała zabudowania posadowione na tej działce, tj. budynek mieszkalny z altaną na podstawie aktu notarialnego Rep.(...) z dnia 25 marca 1977 r.

Działka nr (...) dla której Sad Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) , o której zasiedzenie wnoszą wnioskodawcy to obszar leśny wraz z drogą leśną. Rodzice wnioskodawców oraz wnioskodawcy nigdy nie byli samoistnymi posiadaczami powyższej działki i nie władali nią jak właściciele. Wnioskodawcy jak i ich poprzednicy nie opłacali należności za działkę (...).

Uczestnik zakwestionował również twierdzenia, co do zalesienia gruntu, bowiem użytkownicy nie wykazali, w jaki sposób użytkowali działkę. Wskazał, że przed dniem 27 maja 1990 r. istniejące wówczas Rady Narodowe, będące organami samorządu terytorialnego nie były samodzielnymi podmiotami własności, a jedynie dysponowały mieniem państwowym wydzielonym na podstawie ustawy.

Wskazał, iż z chwilą komunalizacji własności państwowej gminy stały się "przejemcą" sytuacji prawnej Skarbu Państwa co do skomunalizowanego mienia jedynie w tym sensie, że wstąpiły w jego prawa i obowiązki jako właściciela mienia. Gminy są odrębnymi, samodzielnyymi w stosunku do Skarbu Państwa podmiotami prawa, w tym prawa własności. Podał, że nie można przyjąć, że prawo własności mienia nabytego z mocy prawa przez gminy, którego poprzednim właścicielem był Skarb Państwa, podlega zasadom, które na mocy przepisów szczególnych dotyczyły własności państwowej.

W piśmie procesowym z 14 grudnia 2011 r. uczestnik podał, że J. R. ze względu na zamieszkiwanie w budynku był zobowiązany do opłacania składek ubezpieczeniowych, zaś w przypadku nakazów płatniczych na podatek gruntowy i fundusz gromadzki przyjmowano, że podstawą obliczenia podatku jest las i grunty leśne o pow. (...). W latach 1963 - 1965 J. R. był użytkownikiem lasu. Natomiast działkę wraz z budynkiem mieszkalnym używał bez tytułu prawnego. Od 1972 r. zaprzestał dokonywać jakichkolwiek opłat za używane mieszkanie. W dniu 25 września 1972 r. wskazano J. R., że nie jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...), a umowa z 7 stycznia 1957 r. nie stanowi dokumentu prawnego nabycia nieruchomości. Ponadto postanowieniem z dnia 5 września 1972 r. Państwowe Biuro Notarialne w K. dokonało założenia księgi wieczystej Kw (...) dla powyższej nieruchomości, składającej się z działki nr (...) o pow. (...) ha z zabudowaniami, wskazując jako właściciela Skarb Państwa - Prezydium Osiedlowej Rady Narodowej w S..

W dniu 4 listopada 1975 r. Naczelnik Miasta i Gminy S. udzielił J. R. wyjaśnienia i wezwał go do uregulowania wszelkich zaległości m. in. tytułem czynszu za lokal mieszkalny.

Podał, że w dniu 26 lutego 1976 r. odbyło się spotkanie w sprawie ustaleń dotyczących użytkowania nieruchomości przy ul. (...) w S., gdzie ustalono, że na okres zajmowania nieruchomości przez J. i W. R. powyższej nieruchomości zostanie zawarta na okres od 1972 r. do 1975 r. umowa dzierżawy pomiędzy Skarbem Państwa, a J. R. na budynek mieszkalny, a od 1 marca 1976 r. umowa najmu ponadto strony podejmą czynności, co do zakwalifikowania budynku mieszkalnego do sprzedaży na rzecz państwa R.. Z tego względu wykazywanie, że J. R. i W. R. byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) nie zostało przez wnioskodawców udowodnione.

W piśmie procesowym z 9 stycznia 2012 r. wnioskodawcy podkreślili, że rozmowy i działania jakie miały miejsce pomiędzy J. R. i W. R., a Gminą dotyczyły budynku mieszkalnego znajdującego się na spornej działce i zostały zakończone formalną umową sprzedaży powyższego budynku, altany oraz umową użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem. Nie odnosiły się natomiast do całej działki, w tym zakresie nie nastąpiły żadne ustalenia, a decyzją o sprzedaży budynku, Gmina zaakceptowała istniejący od 1957 r. stan rzeczy, bowiem dostęp do nieruchomości zabudowanej oraz altany nie był możliwy bez pełnego dostępu do całej spornej działki.

W piśmie z 20 stycznia 2012 r. uczestnik postępowania podał, że Skarb Państwa będąc właścicielem nieruchomości - o stwierdzenie zasiedzenia której wnioskuje wnioskodawcy, wykonywał swoje prawa w sposób ciągły i nieprzerwany. Działania podejmowane przez Naczelnika Miasta i Gminy S. jasno wskazują, że uregulowania wymagała sprawa własności budynku. Po stronie Gminy nie było woli przekazania do dysponowania całej nieruchomości. Dlatego też z działki nr (...) wydzielona została działka zabudowana nr (...). Spadkodawcy wnioskodawców nie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości, a od chwili nabycia wydzielonej części działki mieli świadomość jakie uprawnienia, do których nieruchomości i w jakim zakresie im przysługują. Nie wykonywali też żadnych czynności, które świadczyłyby o wykonywaniu posiadania (nie pielęgnowali lasu, nie dokonywali nasadzeń, nie płacili podatków ani opłat). Gmina - nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) opisała w 1994 r. w planie urządzania lasu. Zatem istotnym elementem jest, że to uczestnik prowadził czynności w zakresie urządzania lasu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w S. przy ul. (...) (poprzednio (...)), działka nr (...) o pow. (...) ha, stanowi grunt w użytkowaniu wieczystym (okres użytkowania do 25 marca 2076 r.) zabudowany budynkiem mieszkalnym, a nadto altaną. Właścicielami powyższego budynku oraz altany i użytkownikami wieczystymi gruntu są wnioskodawcy, w udziałach po 1/3 części, przy czym własność nabyli w drodze dziedziczenia - wnioskodawcy R. B. i E. R. po swych rodzicach,

a mianowicie J. R.i W. R., zaś wnioskodawca P. R.w drodze dziedziczenia po swej matce L. R., która również była spadkobierczynią swych rodziców, a mianowicie J. R.i W. R..

J. R. (...), W. R. zmarła (...), L. R. zmarła (...)

(bezsporne)

Powyzsza nieruchomosc opisana jest w ksiedze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sad Rejonowy w K..

(bezsporne)

Do wyzej opisanej nieruchomosci, stanowiaczej dzialke nr (...), przylega dzialka nr (...), oznaczona jako droga i las o lacznej powierzchni (...) ha (z czego las - (...) ha, zaś droga (...) ha), opisana w ksiedze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sad Rejonowy w K., w treści ktorej w dziale II - (...) wpisana jest Gmina S..

Dowód: - odpis ksiegi wieczystej nr (...), k.240 - 242

- wyrys z mapy ewidencyjnej, k.239

Wyzej opisane nieruchomosci, oznaczone obecnie jako dzialka nr (...) i dzialka nr (...), tworzyly nieruchomosc oznaczona jako dzialka nr (...) i stanowiły własność B. Ś..

Dowód: - kserokopia opisu i mapy, k.19

W dniu 7 stycznia 1957 r. B. S. i J. R., ojciec wnioskodawców R. B. i E. R. oraz dziadek wnioskodawcy P. R., zawarli umowe, na mocy ktorej B. S. oddala J. R. na czas nieoznaczony do uzywania wyzej opisana nieruchomosc polozona wS. przy ul. (...), obejmujaca - jak wskazano w powyzszej umowie - budynek mieszkalny i ogród oraz park (las) o lacznej powierzchni (...) ha, zaś J. R. nieruchomosc przedmiotowa wzial do uzywania i zamieszkal w niej wraz z rodzina, a mianowicie wraz z zona W. R. i dziećmi, tj. wnioskodawczynia oraz L. R., przy czym od czasu swego urodzenia, tj. od (...) w powyzszej nieruchomosci zamieszkal takze wnioskodawca E. R..

Zarówno J. R., jak i W. R., do czasu swej smierci zamieszkiwali nieprzerwanie w powyzszej nieruchomosci i korzystali zarowno z jej czesci zabudowanej, jak i niezabudowanej, a w szczegolności ogrodu i lasu (określanego rowniez mianem parku), przy czym uprawiali warzywa, owoce i zbierali plony tych upraw, hodowali rosliny ozdobne, dokonywali nowych nasadzeń, w tym w czesci nieruchomosci stanowiaczej las (park), wykonywali prace porzadkowe na terenie calej wyzej opisanej nieruchomosci i ponosili ich koszty, a nadto wykonali na własny koszt ogrodzenie calej powyzszej nieruchomosci i uzupealniali je, poniewaz czesci ogrodzenia byly przedmiotem kradziezy.

Dowód: -kserokopia umowy z 7 stycznia 1957 r., k.23

- zeznania swiadków: S. S. (1), k.169-170, N.

S., k.170, M. C., k.170-171, K. B., k.171,

I. M., k.184-185, Z. H., k.185,

K. C., k.230-232, W. K., k.206

-przesluchanie wnioskodawczyni, k.59 - 60

W dniu 12 listopada 1969 r. B. T.z d. S., U. N.z d. S.i R. H.z d. S.zlozyly oświadczenie, z treści ktorego wynika, iż przekazują na własność J. R.należący do nich dom wraz z gruntem polożony w S. przy ul. (...).

Dowód: -kserokopia oświadczenia z 12 listopada 1969 r. wraz z

tłumaczeniem (...), k.24

W dniu 14 czerwca 1972 r. został sporządzony przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w K. wniosek do Państwowego Biura Notarialnego w K. o założenie księgi wieczystej dla wyżej opisanej nieruchomości, tj. położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni (...) ha, działka nr (...) - i wpisanie prawa jej własności na rzecz Skarbu Państwa - Prezydium Osiedlowej Rady Narodowej w S. przy czym w uzasadnieniu powyższego wniosku wskazano, że nieruchomość ta przeszła na rzecz Skarbu Państwa na mocy art. 38 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz.159), bowiem była własnością B. Ś., zaś B. Ś. w dniu 28 marca 1957 r. utraciła obywatelstwo polskie w związku z wyjazdem z P..

Dowód: -kserokopia wniosku z 14 czerwca 1972 r., k.20

Powyższy wniosek został uwzględniony i dla wyżej opisanej nieruchomości (działka nr (...) o powierzchni (...) ha, położona w S. przy ul. (...)) została założona księga wieczysta nr (...).

Dowód: -kserokopia pisma Powiatowego Biura Geodezji Urzędzeń

Rolnych w K. z 9 października 1974 r., k.22

- kserokopia postanowienia Państwowego Biura Notarialnego

w K. z dnia 5 września 1972 r., k.114

Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w K.pismem z datą 25 września 1972 r. poinformowało J. R.(odpowiadając na jego pismo z datą 14 września 1972 r.), że nieruchomość położona w S. przy ul. (...), dla której w Państwowym Biurze Notarialnym w K.jest prowadzona księga wieczysta nr (...), stanowi własność Państwa, bowiem poprzednia jej właścicielka, B. Ś., w dniu 28 marca 1957 r. utraciła obywatelstwo polskie w związku z wyjazdem z P.na pobyt stały do N., w związku z czym nieruchomość ta przeszła z mocy prawa (art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz.159) na własność Państwa, natomiast umowa z dnia 7 stycznia 1957 r. zawarta pomiędzy B. S.i J. R.nie stanowi dokumentu prawnego stwierdzającego nabycie prawa własności powyższej nieruchomości przez J. R., wobec czego ma obowiązek uiszczenia czynszu od chwili formalnego przejęcia budynku przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w S., zaś nakłady poczynione przez J. R.w związku z dotychczasowym użytkowaniem budynku będą rozliczone przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w S.. W piśmie powyższym zawarta została również informacja, zgodnie z którą w wypadku wytypowania przez Prezydium Osiedlowej Rady Narodowej w S. budynku do sprzedaży J. R., jako najemca, będzie mógł ubiegać się o nabycie lokalu mieszkalnego w powyższym budynku względnie całej nieruchomości.

Dowód: -kserokopie pism J. R. z datami 5 kwietnia 1972 r.

i 14 września 1972 r., k.111,112

- pismo Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w K. z datą

25 września 1972 r., k.25 i k.113

W piśmie z datą 11 listopada 1974 r. J. R.zwrócił się do Naczelnika Miasta i Gminy S.o sprzedaż powyższej nieruchomości położonej w S. przy

ul. (...), działka nr (...), o powierzchni (...) ha.

Dowód: -kserokopia pisma J. R. z datą 11 listopada 1974 r.,

k.115

Naczelnik Miasta i Gminy S. w piśmie z datą 4 listopada 1975 r. wezwał J. R. do zapłaty długu w kwocie 34 571 zł z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w S. - w terminie 14 dni od doręczenia wezwania.

Dowód: -kserokopia pisma Naczelnika Miasta i Gminy S.

z datą 4 listopada 1975 r., k.116-118

Dnia 24 listopada 1975 r. do Sądu Rejonowego w Kłodzku wpłynął pozew, opatrzony datą 20 listopada 1975 r., w sprawie z powództwa Naczelnika Miasta i Gminy S., reprezentującego Skarb Państwa na obszarze Miasta i Gminy S. przeciwko J. R. o opróżnienie lokalu mieszkalnego i wydanie nieruchomości, a w szczególności o nakazanie pozwanemu wraz ze wszystkimi osobami jego prawa reprezentującymi opróżnienia lokalu mieszkalnego zajmowanego przez niego w budynku stanowiącym własność powoda, położonym przy ul. (...) w S., wraz z przyległą do tego budynku działką gruntu (użytkowaną przez pozwanego w części jako ogród, w części jako park leśny) o powierzchni (...) ha i wydanie tego budynku wraz z wymienioną działką powodowi.

Powyższa sprawa została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Kłodzku pod sygn. akt(...), zaś w dniu 3 marca 1976 r. doręczono pozwanemu odpis pozwu. W dniu 17 marca 1977 r. postępowanie zainicjowane przez powyższy pozew zostało przez Sąd Rejonowy w Kłodzku umorzone na skutek cofnięcia pozwu (sygn. akt(...)).

Dowód: -kserokopia pozwu, k.116-118

- kserokopie repertoriów (...) prowadzonych przez

Sąd Rejonowy w Kłodzku, obejmujących lata 1975 -1977, k.285-286

Na skutek prac prowadzonych w roku 1975 doszło do podziału wyżej opisanej działki nr (...) (o powierzchni (...) ha) na dwie i wyodrębniono zabudowaną działkę nr (...) o powierzchni (...) ha i niezabudowaną działkę nr (...) o powierzchni (...) ha, z których każda stanowiła własność Skarbu Państwa.

Dowód: - kserokopia wykazu zmian gruntowych, k.26-27

- kserokopia mapy, k.29

Dla nieruchomości oznaczonej jako działka zabudowana numer (...) o powierzchni (...) ha została utworzona księga wieczysta nr (...), prowadzona przez Państwowe Biuro Notarialne w K., w której w dniu 15 sierpnia 1975 r. w dziale II wpisano Skarb Państwa.

Dowód: - kserokopia zawiadomienia z dnia 15 sierpnia 1975 r., k.121

Na mocy umowy zawartej dnia 25 marca 1977 r. J. R. i W. R. nabyli od Skarbu Państwa własność budynku mieszkalnego oraz altany położonych w S. przy ul. (...) i prawo wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni (...) działka nr (...), objętych księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Państwowe Biuro Notarialne w K..

Dowód: - kserokopia umowy z dnia 25 marca 1977 r. , k.46-49

Na okres od 1 stycznia 1995 r. do 31 grudnia 2004 r. został sporządzony uproszczony plan urządzenia lasu obejmujący nieruchomość oznaczoną aktualnie jako działka nr (...) (droga i las o łącznej powierzchni (...), zaś droga (...) ha), opisaną w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, w treści której w dziale II - (...) wpisana jest Gmina S. i znajduje się on w posiadaniu uczestniczki.

Dowód: - kserokopia uproszczonego planu urządzenia lasu, k.150-153

Na okres od 1 listopada 2007 r. do 31 października 2017r. została sporządzona inwentaryzacja lasów obejmująca las będący częścią wyżej opisaną działką nr (...) i znajduje się ona w posiadaniu uczestniczki.

(bezsporne)

Po śmierci J. R., a następnie W. R.- z nieruchomości powyższej, oznaczonej aktualnie jako działka nr (...), korzystała wnioskodawczyni oraz druga z córek J. R. i W. R., L. R. (do czasu swej śmierci, tj. (...)). Od czasu śmierci swych rodziców wnioskodawczyni oraz L. R. podejmowały również działania mające na celu wykonanie niezbędnych prac porządkowych dotyczących drzewostanu na terenie wyżej opisaną nieruchomości, oznaczonej aktualnie jako działka nr (...), a w szczególności takich, jak usuwanie drzew uszkodzonych, suchych, angażując w tym celu pracowników i ponosiły koszty powyższych prac.

Wnioskodawca E. R. opuścił powyższą nieruchomość i zamieszkuje w miejscowości P. w pobliżu K., w związku z czym jedynie sporadycznie brał udział w powyższych pracach.

Dowód: - zeznania świadków: S. S. (1), k.169-170, N.

S., k.170, M. C., k.170-171, K. B., k.171,

I. M., k.184-185, Z. H., k.185,

K. C., k.230-232, W. K., k.206,

S. M., k. 205

-przesłuchanie wnioskodawczyni, k.59 - 60

Od czasu śmierci rodziców wnioskodawczyni wyżej opisana nieruchomość, oznaczona aktualnie jako działka nr (...), jest ogrodzona jedynie częściowo, bowiem z uwagi na swą sytuację materialną wnioskodawczyni oraz jej siostra L. R. nie były w stanie ponieść kosztów uzupełniania powyższego ogrodzenia.

Dowód: -przesłuchanie wnioskodawczyni, k.59 - 60

Sąd zważył:

Mając na względzie całość zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd uznał, iż nie zachodzą przesłanki, które uzasadniałyby uwzględnienie wniosku.

Zgodnie z przepisem art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Natomiast § 2 cytowanego przepisu stanowi, iż po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W powyższym przepisie określone zostały przesłanki nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, a zatem warunkiem koniecznym jest upływ oznaczonego przez ustawę terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania, przy czym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c.). Wobec faktycznego władztwa nad rzeczą posiadacz musi przejawiać zamiar władania rzeczą jak właściciel i przejawiać tę wolę na zewnątrz w sposób jawny dla otoczenia.

Zatem - jak wyżej wskazano warunkiem koniecznym i przesłanką naczelną jest posiadanie samoistne nieruchomości, a takiego charakteru nie miało, zdaniem Sądu posiadanie nieruchomości, której dotyczy wnioski, najpierw przez rodziców R. B., L. R. i E. R., następnie przez ich następców prawnych.

Przede wszystkim należy stwierdzić, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że w chwili nabycia posiadania nieruchomości opisanej we wniosku, oznaczonej aktualnie jako działka nr (...), J. R. miał świadomość, iż następuje to na mocy umowy zawartej w dniu 7 stycznia 1957 r. z B. S., a więc, w opinii Sądu, umowy użyczenia, w efekcie czego, w ocenie Sądu, doszło wprawdzie do nabycia przez J. R. posiadania powyższej nieruchomości, ale posiadania zależnego.

Wprawdzie w dniu 12 listopada 1969 r. zostało złożone przez B. T.z d. S., U. N.z d. S.i R. H.z d. S.oświadczenie, z treści którego wynika, iż przekazują na własność J. R.należący do nich dom wraz z gruntem położony w S. przy ul. (...), to jednak już pismem z datą 25 września 1972 r. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w K.poinformowało J. R.(odpowiadając na jego pismo z datą 14 września 1972 r.), że nieruchomość położona w S.przy ul. (...), dla której w Państwowym Biurze Notarialnym w K.jest prowadzona księga wieczysta nr (...), stanowi własność Państwa, bowiem poprzednia jej właścicielka, B. Ś., w dniu 28 marca 1957 r. utraciła obywatelstwo polskie w związku z wyjazdem z P. na pobyt stały do N., w związku z czym nieruchomość ta przeszła z mocy prawa (art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz.159) na własność Państwa, natomiast umowa z dnia 7 stycznia 1957 r. zawarta pomiędzy B. S.i J. R.nie stanowi dokumentu prawnego stwierdzającego nabycie prawa własności powyższej nieruchomości przez J. R., wobec czego ma obowiązek uiszczania czynszu od chwili formalnego przejścia budynku przez Zakład Gospodarki Komunalnej i MieszkaniowejwS., zaś nakłady poczynione przez J. R.w związku z dotychczasowym użytkowaniem budynku będą rozliczone przez Zakład Gospodarki Komunalnej i MieszkaniowejwS.. W piśmie powyższym zawarta została również informacja, zgodnie z którą w wypadku wytypowania przez Prezydium Osiedlowej Rady Narodowej w S. budynku do sprzedaży J. R., jako najemca, będzie mógł ubiegać się o nabycie lokalu mieszkalnego w powyższym budynku względnie całej nieruchomości.

W świetle powyższego, a także dalszych działań podejmowanych zarówno przez J. R., który to w piśmie z datą 11 listopada 1974 r. zwrócił się do Naczelnika Miasta i Gminy S.o sprzedaż powyższej nieruchomości położonej wS.przy

ul. (...), działka nr (...), o powierzchni (...) ha, jak i Naczelnika Miasta i Gminy S., który jako reprezentujący Skarb Państwa na obszarze Miasta i Gminy S.wystąpił z powództwem przeciwko J. R.w listopadzie 1975 r. do Sądu Rejonowego w Kłodzku o opróżnienie lokalu mieszkalnego i wydanie nieruchomości, a w szczególności o nakazanie pozwanemu wraz ze wszystkimi osobami jego prawa reprezentującymi opróżnienia lokalu mieszkalnego zajmowanego przez niego w budynku stanowiącym własność powoda, położonym przy ul. (...)w S., wraz z przyległą do tego budynku działką gruntu (użytkowaną przez pozwanego w części jako ogród, w części jako park leśny) o powierzchni (...) ha i wydanie tego budynku wraz z wymienioną działką powodowi, nie sposób przyjąć, że posiadanie nieruchomości opisanej we wniosku przez J. R., a następnie jego następców prawnych było posiadaniem samoistnym, przy czym celowym wydaje się w tym miejscu również zaznaczyć, że nie było to posiadanie uzyskane w dobrej wierze.

Również po nabyciu - na mocy umowy zawartej dnia 25 marca 1977 r. - od Skarbu Państwa własności budynku mieszkalnego oraz altany położonych w S. przy ul. (...)i prawa wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni (...)działka nr (...), objętych księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Państwowe Biuro Notarialne w K., J. R.i W. R.nie byli, zdaniem Sądu, samoistnymi posiadaczami nieruchomości opisanej we wniosku oznaczonej aktualnie jako działka nr (...). Wprawdzie właściciele nieruchomości, której dotyczy wniosek (oznaczonej aktualnie jako działka nr (...)), a mianowicie Skarb Państwa, a następnie Gmina S., jedynie sporadycznie manifestowali służące im prawo własności do powyższej nieruchomości, to jednak jego przejawem jest niewątpliwie wykonywanie przez Gminę S., uczestniczkę, ciężących na niej obowiązków, a wynikających z ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2011 r., Nr 12, poz.59 ze zm.), a w szczególności art. 7 ust.1 cytowanej ustawy, z treści którego wynika trwale zrównoważoną gospodarkę leśną prowadzi się według planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu z uwzględnieniem celów szczegółowo określonych w punktach 1-5 art. 7 ust.1 cytowanej ustawy.

Nie sposób pominąć, że na okres od 1 stycznia 1995 r. do 31 grudnia 2004 r. został sporządzony uproszczony plan urządzenia lasu obejmujący nieruchomość oznaczoną aktualnie jako działka nr (...)(droga i las o łącznej powierzchni (...), zaś droga (...)ha), opisaną w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, w treści



której w dziale(...)- (...)wpisana jest Gmina S.i znajduje się on w posiadaniu uczestniczki. Również na okres od 1 listopada 2007 r. do 31 października 2017r. została sporządzona inwentaryzacja lasów obejmująca las będący częścią wyżej opisanej działki nr (...)i znajduje się ona w posiadaniu uczestniczki.

Sąd podziela pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w uzasadnieniu postanowienia z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 41/12, zgodnie z którym przy ocenie charakteru posiadania trzeba mieć na uwadze, że ponieważ zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności, wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności. Dla tej oceny ma istotne znaczenie czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli czy świadomości. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela i to, co wymaga podkreślenia, nawet tylko dorozumianą oraz posiadanie jej w zakresie przez właściciela tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny.

W razie zmiany posiadania zależnego na samoistne, ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania przewidzianego w art. 339 k.c. Również samo istnienie posiadania samoistnego powinno być na zasadach ogólnych (art. 6 k.c.) wykazane przez wnioskodawcę, z tym tylko, że wówczas korzysta on z domniemania prawnego przewidzianego w powyższym przepisie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r. III CSK 230/08, nie publ.).

Zdaniem Sądu, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego należy przyjąć, że posiadanie nieruchomości, której dotyczy wnioski (oznaczonej aktualnie jako działka nr (...)) przez J. R. i W. R., a następnie przez ich następców prawnych, a w szczególności R. B. i L. R. było posiadaniem zależnym, tolerowanym przez właściciela - Skarb Państwa, a następnie Gminę S. (po utracie prawa własności przez B. Ś. (wcześniejszą właścicielkę przedmiotowej nieruchomości). Wnioskodawcy nie wykazali, że nastąpiła zmiana posiadania zależnego nieruchomości, której dotyczy wnioski, na jej posiadanie samoistne.

W ocenie Sądu, w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy nie można również przyjąć, że zaistniały okoliczności świadczące o wyzbyciu się przez właściciela - Skarb Państwa, a następnie Gminę S. (po utracie prawa własności przez B. Ś.) na rzecz J. R. i W. R., a także ich następców prawnych, a w szczególności R. B. i L. R., uprawnień właścicielskich.

Reasumując - w świetle zgromadzonych w sprawie dowodów należy przyjąć, iż nie zostały spełnione przesłanki, które pozwalałyby na uwzględnienie wniosku, bowiem posiadanie nieruchomości, której dotyczy wnioski nie miało charakteru samoistnego jej posiadania, przy czym, jak już wyżej wskazano, przy ocenie charakteru posiadania trzeba mieć na uwadze, że ponieważ zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności, wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności.

Sąd orzekł o kosztach postępowania w oparciu o art. 520 k.p.c. , przy czym oddalił żądanie uczestnika - Gminy S. - zasądzenia kosztów postępowania , przyjmując, iż zgodnie z brzmieniem § 1 cytowanego przepisu każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie i nie zachodzą okoliczności opisane w § 2 i § 3 art. 520 k.p.c.