

Sygn.akt VI Ns 570/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 kwietnia 2014 r

Sąd Rejonowy w Zambrowie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w W. Mazowieckiem

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Tomasz Makaruk

Protokolant Magdalena Buczyńska

po rozpoznaniu w dniu 02 kwietnia 2014 r w Wysokiem Mazowieckiem

na posiedzeniu jawnym

sprawy z wniosku Skarbu Państwa - Starosty (...)

z udziałem Miasta G. C.

o zasiedzenie

p o s t a n a w i a:

I. stwierdza, iż Skarb Państwa z dniem 1 stycznia 1986 roku nabył przez zasiedzenie prawo własności niezabudowanej działki gruntu stanowiącej tereny zabudowy mieszkalnej oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej przy ul. (...) w C. o powierzchni 0,0440 ha;

II. koszty postępowania między uczestnikami postępowania wzajemnie znosi.

Sygn. akt VI Ns 570/13

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) złożył wniosek o stwierdzenie, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 01 stycznia 1986 roku własność niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,0440 ha, położonej w C. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...).

Uczestnik postępowania Gmina M. C. pozostawiła wniosek do uznania Sądu, wskazując, iż nie posiada w swoich archiwach dokumentów dotyczących tej działki i nie ma nic wspólnego aktualnie z tą nieruchomością. Jednocześnie Burmistrz C. podnosząc, iż właścicielem tej działki jest Skarb Państwa, wskazał, iż administratorem tej nieruchomości w latach ubiegłych było Przedsiębiorstwo (...), które z kolei potwierdzając prawa właścicielskie Skarbu Państwa oświadczyło, iż 30.06.1998 r. Zakład (...) w C. przekazał budynek magazynowo warsztatowy, magazynowy i ogrodzenie (...) Zakładowi (...). (...) nie użytkuje działki przy ul. (...) i nie posiada w swoich archiwach dokumentów stwierdzających przekazanie w/w nieruchomości na jego rzecz.

Inni uczestnicy postępowania nie zgłosili się, pomimo dokonania ogłoszenia o toczącym się postępowaniu, w tym także w prasie ogólnopolskiej.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Działka objęta wnioskiem położona jest w C. przy ulicy (...) i oznaczona jest w ewidencji gruntów numerem (...). Jej powierzchnia wynosi 0,0440 ha. Została ona wyodrębniona z większej nieruchomości oznaczonej numerem 773.

W latach 1965-1966 na terenie miasta C. założona została ewidencja gruntów w oparciu o dokumenty z pomiaru granic własności i posiadania z lat 1946-1949. Działka numer (...) wyodrębniona została z nieruchomości, która w rejestrze gruntów z 1966 roku oznaczona była numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,07 ha, przy której jako władającego wpisano Prezydium Powiatowej Rady Narodowej, Wydział Gospodarki Komunalnej w S.. W 1970 roku Prezydium Powiatowej Rady Narodowej wybudowało na tej nieruchomości budynek magazynowy o pow. 240 m<sup>2</sup>.

W 1977 roku działka numer (...) została podzielona w związku z budową budynku mieszkalnego dla nauczycieli oraz przedszkola - powstały z niej działki numer (...) o powierzchni 0,8576 ha, 773/9 o pow. 0,1688 ha oraz zabudowana działka (...) o powierzchni 0,0436 ha. W latach 1977-1983 na terenie miasta C. wykonano odnowienie operatu ewidencji gruntów, które polegało między innymi na zmianie numeracji działek oraz obliczeniu ich powierzchni ze współrzędnych. Dotychczasowa działka numer (...) o powierzchni 0,0436 ha otrzymała numer (...) o powierzchni 0,0440 ha, którą zapisano na właściciela - Skarb Państwa, władający - Urząd Miasta i Gminy w C..

Nigdy nikt nie wysuwał żadnych żądań do przedmiotowej działki, na której znajduje się budynek magazynowy wybudowany w 1970 roku przez władające wówczas działką Prezydium Rady Narodowej (k. 4-21).

Zgodnie z brzmieniem art. 172 kc obowiązującym do 1990 r. 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; po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości wnioskodawca musi spełnić szereg warunków określonych przepisami prawa cywilnego. Przesłankami zasiedzenia są samoistne posiadanie nieruchomości oraz upływ czasu zależny od tego czy wejście w posiadanie nastąpiło w dobrej czy złej wierze. Naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (*corpus*) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze *animus domini* (posiadacz samoistny włada rzeczą "jak właściciel"). Praktycznie zaś wypada kierować się - przy ustalaniu charakteru posiadania - manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 1972, s. 770; J.St. Piątkowski (w:) System..., s. 323; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 436). Według zewnętrznych znamion zachowania posiadacza można oceniać zarówno *corpus* jak też *animus possidendi*. Zasiedzenie następuje z upływem wyznaczonego przez ustawodawcę terminu. Na czas zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości obowiązywały okresy zasiedzenia dziesięć lat dla nieruchomości posiadanej w dobrej wierze oraz dwadzieścia lat w przypadku posiadania nieruchomości w złej wierze.

Sąd uznał za datę rozpoczęcia biegu zasiedzenia dzień 1 stycznia 1966 r., kiedy to w założonej wówczas ewidencji gruntów wskazano jako władającego przedmiotową nieruchomością Prezydium Powiatowej Rady Narodowej. O tym, iż Prezydium miało w samoistnym posiadaniu przedmiotową nieruchomość świadczy nie tylko ujawnienie się jako władającego w powszechnie dostępnym rejestrze, ale też fakt wybudowania na tejże działce przez Prezydium budynku magazynowego, co stanowiło dodatkowe zmanifestowanie na zewnątrz charakteru posiadania. Do zasiedzenia w niniejszej sprawie ma zastosowanie dłuższy, dwudziestoletni okres zasiedzenia, gdyż posiadacz nieruchomości znajdował się w złej wierze. Samoistnym posiadaczem nieruchomości od 1966 r. jest Skarb Państwa, przy czym wcześniej w jego imieniu czynności podejmowało Prezydium Powiatowe Rady Narodowej. To właśnie Prezydium Powiatowej Rady Narodowej miało na działce budynki, z których na bieżąco korzystało, był to jedyny podmiot korzystający z przedmiotowej działki w czasie dwudziestoletniego okresu biegu zasiedzenia.

Okoliczności faktyczne uzasadniające wniosek zostały potwierdzone przez przesłuchanych w sprawie świadków A. R. (k. 39v) i T. Ł. (k. 39v). A. R. wskazał, iż mieszka w C. od urodzenia. Odkąd pamięta działka była użytkowana przez Prezydium, działka jest położona przy gminie, były tam baraki, warsztat, część budynków uległa zniszczeniu. Działka była nieogrodzona, dzisiaj stoi tam zaniedbany budynek. Świadczeni nie wiadomo nic na temat tego kto był wcześniej właścicielem działki. T. Ł. również zamieszkuje w C. od urodzenia. Na przedmiotowej działce Prezydium miało kiedyś

garaże i warsztaty. Obecnie na działce znajduje się jeden budynek. Świadek nie widział, aby ktoś z niego korzystał. W ocenie Sądu zeznania świadków należy uznać za w pełni wiarygodne, albowiem są one wzajemnie spójne. Podkreślić przy tym należy, iż twierdzenia świadków o tym, iż teraz nieruchomości powinna należeć do gminy nie mogą mieć znaczenia w sprawie także z uwagi na to, iż gmina (jej zakłady budżetowe), jak wynika ze znajdujących się w sprawie oświadczeń, w pełni honorowała prawa właścicielskie Skarbu Państwa.

Zgodnie ze słusznym stanowiskiem wyrażonym w Uchwale pełnego składu Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r. w sprawie III CZP 30/07 (OSNC 2008/5/43) "władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia. Zasiedzenie jednak nie biegnie, jeżeli właściciel nie mógł skutecznie dochodzić wydania nieruchomości (art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c.)", Jak wskazano w uzasadnieniu tej Uchwały "należy jednak zastrzec, że przeszkoda uniemożliwiająca rozpoczęcie lub powodująca zawieszenie biegu zasiedzenia powinna mieć charakter obiektywny w tym znaczeniu, że chwilę jej powstania i ustania określają obiektywne okoliczności, niezależne od zachowania się osoby, którą przeszkoda dotknęła. W szczególności nie ma znaczenia dla oznaczenia chwili ustania przeszkody czas, w którym osoba ta podjęła stosowne działania; istotne jest to, kiedy powszechne oddziaływanie przeszkody ustało i osoba ta mogła podjąć te działania. Ocena w tym przedmiocie musi być pozostawiona sądowi orzekającemu w konkretnej sprawie. Dokonując tej oceny, sąd powinien mieć na względzie, że zastosowanie art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c. w omawianych sytuacjach jest uzasadnione tylko w razie ustalenia, iż osoba uprawniona do skutecznego dochodzenia roszczenia o wydanie nieruchomości rzeczywiście była tej możliwości pozbawiona. Takie ustalenie nie może być dokonane wyłącznie na podstawie twierdzeń osoby uprawnionej; Konieczne jest wykazanie, że w ówczesnych warunkach ustrojowych i w stanie prawnym wówczas obowiązującym skuteczne dochodzenie roszczenia nie było możliwe bądź ze względu na niedostępność środków prawnych, które pozwoliłyby podważyć wadliwe akty władzy publicznej, bądź ze względu na to, że powszechna praktyka stosowania obowiązujących wówczas przepisów - obiektywnie biorąc - nie stwarzała realnych szans uzyskania korzystnego dla uprawnionego rozstrzygnięcia. Jest to istotne, gdyż wykazanie tych okoliczności powinno zapobiec niebezpieczeństwu nadmiernej subiektywizacji w ujmowaniu stanu siły wyższej".

W niniejszej sprawie nie zgłosiła się żadna osoba, która rościłaby sobie prawa do przedmiotowej nieruchomości, a tym samym w żaden sposób nie zostało wykazane, aby nie mógł biec normalnie okres zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości. Z tego względu Sąd stwierdził, iż wnioskodawca z dniem 01 stycznia 1986 roku nabył przez zasiedzenie prawo własności działki gruntu stanowiącej tereny zabudowy mieszkalnej oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej przy ul. (...) w C. o powierzchni 0,0440 ha. W tym miejscu wskazać jeszcze należy, iż nie może być przeszkodą w wydaniu orzeczenia okoliczność, iż Skarb Państwa bez żadnej podstawy prawnej już wcześniej został wpisany w rejestrze gruntów jako właściciel tej nieruchomości - taki wpis nie stanowi podstawy nabycia prawa własności, ale w powiązaniu z innymi dowodami potwierdza zasadność wniosku.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 520 kpc.