

Sygn. akt XII Ns 1935/10

POSTANOWIENIE

Dnia 1 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk-Południe w Gdańsku Wydział XII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Rojewska

Protokolant: Anna Sokólska -Hanuszkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 marca 2016 roku w G.

sprawy z wniosku Z. C. i D. C.

z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. i Gminy M. G.

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

postanawia:

I. stwierdzić, iż Z. C. i D. C. nabyli jako wspólność majątkowa małżeńska z dniem 11 września 2014r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 622 m² (sześćset dwadzieścia dwa metrów kwadratowych) stanowiącej część działki nr (...) będącej własnością Skarbu Państwa i wpisanej do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku oraz działkę nr (...) o powierzchni 23m² (dwudziestu trzech metrów kwadratowych) stanowiącej część działki nr (...) będącej własnością Gminy M. G. i wpisanej do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk -Północ w Gdańsku, tj. nieruchomości o łącznej powierzchni 645m², zaznaczonych na mapie dołączonej do opinii biegłego sądowego K. C. z dnia 25 listopada 2015r. k. 346 akt niniejszej sprawy.

II. Integralną częścią postanowienia uczynić mapę dołączoną do opinii biegłego sądowego K. C. z dnia 25 listopada 2015r. k. 346 akt niniejszej sprawy.

III. kosztami postępowania obciążyć wnioskodawców po połowie;

IV. nakazać ściągnąć od wnioskodawców D. C. i Z. C. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Południe w Gdańsku kwotę 4.286,08 zł (słownie: cztery tysiące dwieście osiemdziesiąt sześć złotych osiem groszy) tytułem nieuiszczonej części kosztów sądowych.

Sygn. akt XII Ns 1935/10

UZASADNIENIE

Z. i D. małżonkowie C. wnioskiem z dnia 23 listopada 2010 r. wnieśli o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Gdańsku prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy wskazali, że 10 września 1984 r., będąc w związku małżeńskim, zawarli w formie aktu notarialnego umowę, mocą której kupili nieruchomość w postaci altany mieszkalnej posadowionej na działce nr (...) przy ul. (...) w G., obejmując ją jednocześnie w posiadanie. Płacą oni podatki od wskazanej nieruchomości i są uważani za jej właścicieli. Od dnia zawarcia umowy posiadają ją samoistnie i nieprzerwanie. Działka jest przez nich zagospodarowana, zaś budynek regularnie remontowany. W związku z posiadaniem

nieruchomości przez ponad 20 lat i nabycie jej w dobrej wierze zasadne jest więc stwierdzenie jej nabycia przez zasiedzenie.

W piśmie z dnia 25 października 2013 r. wnioskodawcy wskazali, że przez lata byli przekonani, że działka na której stoi dom jest ich własnością. Poprzedni właściciele zamieszkiwali na terenie nieruchomości w latach 1947-1984, co utrzymywało wnioskodawców w przekonaniu, że byli oni właścicielem gruntu, tym bardziej, że przy sprzedaży przedstawili dokumenty z Urzędu Miasta G. z informacją, że nie posiadają zaległości podatkowych. Zawarcie przez wnioskodawców umowy w formie aktu notarialnego powodowało u nich przeświadczenie, że stan prawny nieruchomości jest w pełni uregulowany. Gdyby byli oni świadomi, że umowa obejmuje sam dom, to by jej nie zawarli. Powyższe, w ocenie wnioskodawców, powoduje, że znajdowali się oni w usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje im prawo własności nieruchomości, co przemawia za przyjęciem jej nabycia przez zasiedzenie w dobrej wierze.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta G., pismem z dnia 25 października 2013 r. wniósł o oddalenie wniosku o zasiedzenie. W ocenie uczestnika z treści przedstawionych dokumentów nie wynika okoliczność, żeby dotyczyły one nieruchomości objętej zasiedzeniem. Na wnioskodawców zostało bowiem przeniesione wyłącznie prawo do nakładów poczynionych na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Sama treść dowodów przedstawionych przez wnioskodawców wyklucza także ich dobrą wiarę. Od momentu nabycia wiedzieli oni, że nabywane nakłady znajdują się na terenie stanowiącym własność uczestnika. Wniosek o zasiedzenie jest więc bezzasadny z uwagi na okoliczność, iż termin do zasiedzenia jeszcze nie minął w dacie złożenia wniosków.

W piśmie z dnia 3 marca 2014 r. uczestnik postępowania Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. dodał, że treść księgi wieczystej przeczy temu, by wnioskodawcy mogli nabyć nieruchomość w dobrej wierze. Wywodzenie przekonania o uprawnieniach właścicielskich z okoliczności deklarowania posiadania nieruchomości dla celów opodatkowania jest w ocenie pełnomocnika uczestnika w realiach niniejszej sprawy niemiarodajne. Tym samym nie sposób dowieść przesłanek zasiedzenia po stronie wnioskodawców.

Pismem z dnia 27 października 2014 r. wnioskodawcy rozszerzyli wniosek wskazując, że wnoszą również o zasiedzenie części działki nr (...) w zakresie wskazanym w przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego geodety. W uzasadnieniu stanowiska wnioskodawcy podnieśli, że od dnia nabycia domu granice zajmowanej przez nich części nieruchomości nie zmieniły się.

Pismem z dnia 24 listopada 2014 r. wnioskodawcy wnieśli o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości w złej wierze, wskazując, że w dniu 10 września 2014 r. minął okres jej posiadania nieprzerwanie od ponad 30 lat. Jednocześnie wnioskodawcy, powołując się na art. 337 k.c., wnieśli o doliczenie okresu posiadania nieruchomości poprzedniego właściciela, który posiadał ją od 1947 r.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2014 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika Gminę M. G..

Pełnomocnik Gminy, zajmując stanowisko w piśmie przygotowawczym z 3 marca 2015 r., wskazał, że wniosek oraz załączone dokumenty nie pozwalają na danym etapie postępowania na stwierdzenie istnienia ustawowych przesłanek nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, nie mniej jeżeli przesłanki te zostaną wykazane, to uczestnik postępowania nie będzie oponował wnioskowi.

Na rozprawie w dniu 31 marca 2016 r. pełnomocnik Skarbu Państwa oświadczył, że Skarb Państwa nie czuje się właścicielem nieruchomości wskazując, że nieruchomość została nabyta przez poprzedników wnioskodawców w drodze instytucji przemilczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa położona przy ulicy (...) w G., stanowiąca działkę nr (...), o łącznej powierzchni 0,0628 ha stanowiła według treści ksiąg wieczystych do dnia 20 stycznia 1965 roku własność Mety R..

Dowód: - odpis księgi wieczystej nr (...), k. 8-13; informacja z rejestru gruntów w aktach Gminy M. G. – Referatu (...) Skarbu Państwa

Postanowieniem z dnia 6 października 2011 r. w sprawie XII Ns 1177/10 Sąd Rejonowy Gdańsk – Południe w Gdańsku uznał za zmarłą Metę R. z domu Z., urodzoną dnia (...) w G., córkę K. i W. z domu F., ostatnio zamieszkałą w G.-O. i oznaczył chwilę jej śmierci na dzień 20 stycznia 1965 r., godz. 24:00.

Dowód: - postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku z dnia 6 października 2011 r., k. 62-63 akt sprawy XII Ns 1177/10

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Południe w Gdańsku w sprawie XII Ns 1171/10 stwierdził, że spadek po Mecie R. zmarłej dnia 20 stycznia 1965 r., ostatnio stale zamieszkałej w G., na podstawie ustawy nabył Skarb Państwa – w całości spadku z dobrodziejstwem inwentarza.

Dowód: - postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku z dnia 25 stycznia 2013 r., k. 61 akt sprawy XII Ns 1171/10

Na działce nr (...) w G., pod adresem K. Mysia 16, posadowiony jest trzyizbowy budynek mieszkalny. Teren wokół budynku otoczony jest ogrodzeniem. Powierzchnia działki nr (...) wynosi 628 m². Posadowione ogrodzenie przekracza granicę ewidencyjną działki (...) i w zakresie 23 m² zajmuje część działki nr (...). Natomiast znajdująca się na sąsiedniej działce nr (...) zabudowa mieszkaniowa przekracza granicę ewidencyjną działek (...) i zajmuje część działki (...) o powierzchni 6 m². Właścicielem działek (...) jest Gmina M. G.. Właścicielem działki (...), jako spadkobierca Mety R., jest Skarb Państwa.

Dowód: - opinia biegłego geodety, k. 191-193, k. 290-294, k. 345-346; - odpis księgi wieczystej nr (...), k. 206-222

Po II wojnie światowej działki przy ul. (...) obejmowane były przez ludność napływową, jak również przez ludzi pochodzących z regionu. (...) objęte przez przyjezdnych mieszkańców zarządzane były przez przedsiębiorstwa komunalne pobierające z tego tytułu czynsz, zaś osoby miejscowe miały możliwość wejścia we władanie nieruchomości po sądowym przywróceniu jej posiadania. Wskazany sposób przydzielania nieruchomości nie miał wpływu na ich stan prawny, który w istniejących wówczas księgach wieczystych pozostawał niezmienny od czasów przedwojennych. Dla działki nr (...) prowadzona była niemiecka księga K. O. amm K. K.4 która obejmowała również inne numery działek przy ul. (...). Obecna księga wieczysta nr KW (...) (...) jest kontynuacją wskazanej wyżej niemieckiej księgi wieczystej.

Dowody: - zeznania świadka J. K., k. 185-186; księga wieczysta z zasobów Archiwum Państwowego w G., zespół 98, numer (...)

Postanowieniem z dnia 29 grudnia 1947 r. Sąd Grodzki w G. przywrócił F. K. posiadanie nieruchomości położonej w G. – O. przy ul. (...) składającej się z altany mieszkalnej i ogrodu warzywnego w obszarze około 500 m², tj. teren dzisiejszej działki nr (...). Na podstawie powyższego postanowienia F. K. objęła nieruchomość w posiadanie w dniu 3 kwietnia 1948 r.

Dowód: - odpis postanowienia w aktach Gminy M. G. – Referatu (...) Skarbu Państwa

Aktem notarialnym z dnia 4 sierpnia 1961 r. F. K. przeniosła odpłatnie na M. i M. małżonków G. wszystkie swoje prawa wynikające z wybudowania altany mieszkalnej oraz prawa wynikające z przywrócenia jej tej altany wraz z ogrodem. W treści aktu notarialnego F. K. oświadczyła, że od 1935 r. jest właścicielką altany mieszkalnej częściowo murowanej i częściowo drewnianej o trzech izbach położonej w G.-O. K. Mysia nr 16.

Dowód: - akt notarialny nr repertorium A. (...) z 4 sierpnia 1961 r. w aktach Gminy M. G. – Referatu (...) Skarbu Państwa

Postanowieniem z dnia 27 grudnia 1983 r. Sąd Rejonowy w Gdańsku stwierdził, że spadek po zmarłych M. i M. małżonkach G. nabyli: syn K. G., syn M. G. oraz córka B. K. po 1/3 części każdy z nich. Aktem notarialnym z dnia 10 września 1984 r. wskazani spadkobiercy odpłatnie przelali na Z. i D. małżonków C. wszelkie swoje prawa i roszczenia przysługujące z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość położoną w G. – O. przy ul. (...), stanowiącej wówczas własność Skarbu Państwa.

Dowód: - akt notarialny repertorium a/a nr (...) z 10 września 1984 r., k. 14-15

Wnioskiem z dnia 12 maja 1986 r. Z. C. zwrócił się do Urzędu Miejskiego w G. o przekazanie gruntu przy ul. (...), który jest własnością Skarbu Państwa, w użytkowanie wieczyste wskazując, że z racji braku użytkowania nie może otrzymać pożyczki na remont i modernizację mieszkania. Decyzją z dnia 12 czerwca 1986 r. umorzono postępowanie w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego działki zabudowanej altaną mieszkalną położonej w G. przy ul. (...) na rzecz Z. C..

Dowód: – wniosek 12 maja 1986 r. oraz decyzja administracyjna z 12 czerwca 1986 r. w aktach Gminy M. G. – Referatu (...) Skarbu Państwa

Pismem z dnia 9 sierpnia 2001 r. Z. C. ponownie zwrócił się z wnioskiem do Urzędu Miejskiego w G. o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego omawianej nieruchomości wskazując, że działka na której znajduje się budynek jest przez niego dzierżawiona od Skarbu Państwa od 10 września 1984 r. Powyższy wniosek nie doprowadził do ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości.

Dowód: - pismo z 9 sierpnia 2001 r. w aktach Gminy M. G. – Referatu (...) Skarbu Państwa

Podaniem z dnia 10 kwietnia 2006 r. skierowanym do Urzędu Miejskiego w G. Z. C. wniósł o sprzedaż mu działki zabudowanej altaną mieszkalną w G. przy ul. (...) wskazując, że budynek jest jego własnością, a grunt dzierżawi on od Skarbu Państwa od 1984 r. Pismem z dnia 23 sierpnia 2006 r. Wydział Skarbu Referat (...) Skarbu Państwa Urzędu Miejskiego w G. zwrócił się do Z. C. o dostarczenie dokumentów potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości, a w przypadku ich braku wezwał do złożenia wniosku o zawarcie umowy dzierżawy na powyższy grunt.

Dowód: - podanie z dnia 10 kwietnia 2006 r. oraz pismo z dnia 23 sierpnia 2006 r. w aktach Gminy M. G. – Referatu (...) Skarbu Państwa

Na mocy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 10 września 1984 r, umowy nabycia nakładów Z. C. wraz z małżonką D. C. weszli w posiadanie działki nr (...) przy ul. (...) i zamieszkali w wybudowanym na niej budynku. Od początku objęcia we władanie nieruchomości korzystali oni z tego samego, ogrodzonego obszaru, obejmującego działkę (...) oraz fragment działki (...). Utrzymywali oni ten obszar m.in. kosząc trawę, sadząc rośliny, czy też przeprowadzając renowację ogrodzenia oraz budynku. Z tytułu zajmowania nieruchomości nie ponosili oni żadnych opłat na rzecz Skarbu Państwa. Przez sąsiadów postrzegani byli jako jej właściciele, ze względu na fakt, że nie byli zobowiązani do uiszczania czynszu na rzecz administracji mieszkaniowej.

Dowody: - zeznania świadka T. K., k. 153-154; - zeznania świadka J. K., k. 185-187; - zeznania świadka P. W. k 280

Po powodzi jaka miała miejsce w 2001 r. wnioskodawcy samodzielnie, z własnych środków, dokonali renowacji budynku znajdującego się na nieruchomości. W okresie jej posiadania czynili również liczne nakłady na ten budynek, m.in. w postaci remontu strychu i dachu.

Dowody: - zeznania świadka P. W., k. 280; - przesłuchanie wnioskodawcy Z. C., k. 134, 187

Wnioskodawcy od dnia nabycia nakładów na nieruchomość w dniu 10 września 1984 r. opłacali również regularnie podatek od nieruchomości, będąc w ewidencji podatkowej określani jako właściciele nieruchomości. Składali oni do

organu podatkowego informacje umożliwiające ustalenie podstawy wymiaru podatku, jak również w stosunku do nich wydawane były wszelkie decyzje podatkowe

Dowody: - decyzja w sprawie podatku od nieruchomości za rok 2010, k. 17; - decyzja w sprawie podatku od nieruchomości za rok 2014, k. 174; - zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości, k. 226

W dniu 11 września 2014 r. Z. C. oraz D. C. pozostawali w związku małżeńskim w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej.

Dowód: okoliczność bezsporna, a nadto odpis skrócony aktu małżeństwa, k. 4

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy oraz w dołączonych aktach Sądu Rejonowego Gdańsk-Południe w Gdańsku sygn. XII Ns 1171/10 oraz XII Ns 1177/10. Autentyczność i prawdziwość wskazanej dokumentacji nie była kwestionowana w toku postępowania przez strony, jak również nie budziła wątpliwości Sądu. Z tego względu Sąd uznał ją w całości za wiarygodną i uwzględnił jej treść dokonując rekonstrukcji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych.

W zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia Sąd miał w szczególności na uwadze dokumentację Urzędu Miejskiego w G. dotyczącą przedmiotowej nieruchomości oraz dokumenty zgromadzone w aktach ksiąg wieczystych KW nr (...) oraz KW nr (...), których kopie zostały załączone do akt niniejszej sprawy i które pozwoliły na poczynienie ustaleń w zakresie stanu prawnego nieruchomości objętej wnioskiem oraz nieruchomości sąsiednich. Określając krąg następców prawnych po Mecie R. Sąd uwzględnił informacje płynące z akt sprawy XIII Ns 1171/10 Sądu Rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły również zeznania przesłuchanych w sprawie świadków, tj. obecnych sąsiadów wnioskodawców T. K. i J. K., a także byłego sąsiada P. W.. Świadkowie ci zgodnie podali, iż od nabycia nakładów na nieruchomość wnioskodawcy nieprzerwanie znajdują się w jej posiadaniu, zaś przez sąsiedztwo postrzegani są jako jej właściciele. Świadkowie zgodnie twierdzili również, że to wnioskodawcy czynili inwestycje na terenie nieruchomości, w tym w znajdujący się na niej budynek, w szczególności w związku z powodzią w 2001 r. W ocenie Sądu twierdzenia wszystkich przesłuchanych w niniejszej sprawie osób były jasne, konsekwentne oraz wzajemnie się uzupełniały tworząc razem spójny obraz wydarzeń. Na ocenę wiarygodności świadków wpłynęło również i to, że ich zeznania w pełni korespondowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie i uznanym za wiarygodny materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Prawdziwość twierdzeń wyżej wymienionych osób nie została ponadto zakwestionowana przez żadnego z uczestników postępowania. Dokonując oceny powyższych zeznań Sąd miał jednak na uwadze, iż świadkowie wskazywali jedynie na własne spostrzeżenia co do sposobu władania nieruchomością przez wnioskodawców, nie posiadali oni jednak szczegółowej wiedzy na temat formalnego charakteru ich uprawnień oraz statusu prawnego nieruchomości, związku z czym ich zeznania mogły jedynie uzupełniająco przyczynić się do ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Przy ustalaniu okoliczności sprawy Sąd oparł się także na dowodzie z przesłuchania w charakterze strony wnioskodawców Z. C. oraz D. C., którzy przedstawili okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości przy K. Mysia 16 w G., jak również charakter władania przez nich działką. Wskazanym zeznaniom Sąd dał wiarę w przeważającej mierze, bowiem korespondowały one z pozostałymi dowodami, w szczególności zgromadzoną dokumentacją oraz depozycjami przesłuchanych świadków. Nie zasługiwały na uwzględnienie jedynie twierdzenia wnioskodawców co do daty nabycia nakładów na nieruchomość przez M. i M. małżonków G., co, jak wynika ze zgromadzonej w sprawie dokumentacji, nastąpiło w 1961 r., nie zaś w 1947 r. Również wnioskodawcy błędnie określili dane personalne osoby zbywającej nakłady we wskazanym terminie. Powyższe okoliczności nie miały jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, a nadto ich przeinaczenie niewątpliwie nie było celowe, lecz wynikało z faktu, że wnioskodawcy informacje o wskazanej wyżej transakcji czerpali niewątpliwie z relacji osób trzecich, co w połączeniu ze znacznym upływem

czasu mogło mieć duży wpływ na ich zniekształcenie. Za niewiarygodne Sąd uznał również twierdzenie Z. C., iż o fakcie, że grunt nie stanowi jego własności dowiedział się on dopiero po powodzi w 2001 roku. Z dokumentów prowadzonych w Urzędzie Miasta G. dla nieruchomości w sposób jednoznaczny wynika, że już w 1986 roku Z. C. wnioskował o ustanowienie na nieruchomości użytkownika wieczystego wskazując wprost, że grunt stanowi własność Skarbu Państwa. Wobec powyższych okoliczności zeznania w powyższym zakresie uznać należało za niewiarygodne.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiła również niekwestionowana przez uczestników postępowania, jak również nie budząca wątpliwości co do swej rzetelności opinia biegłego geodety wraz z opiniami uzupełniającymi. Biegły, bazując na aktach sprawy oraz po dokonaniu oględzin nieruchomości określił zakres jej posiadania przez wnioskodawców. W szczególności biegły dokonał dokładnego pomiaru powierzchni działki nr (...), jednocześnie wskazując, że stan użytkowania przez wnioskodawców obejmuje również części działki nr (...), zaś na części działki nr (...) nie objętej wnioskiem o zasiedzenie znajduje się zabudowa mieszkaniowa z działki nr (...). Wobec powyższego biegły sporządził projekt podziału wskazanych działek dla celów zasiedzenia w granicach istniejących ogrodzeń, nanosząc go na mapę. Wraz z dokonaniem projektu podziału biegły wskazał, że teren objęty wnioskiem o zasiedzenie zawarty w granicach istniejących ogrodzeń składa się z części projektowanych działek oznaczonych numerami (...) o powierzchni 622 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym i zabudową gospodarczą oraz 184/1 o powierzchni 23m², tj. terenem między granicą ewidencyjną i ogrodzeniem. Wskazaną wyżej opinię Sąd uznał za klarowną, rzetelną i sporządzoną zgodnie z zasadami wiedzy fachowej. Jak wyżej wskazano nie była ona również kwestionowana przez uczestników postępowania.

W ocenie Sądu wnioszek o zasiedzenie zasługiwał na uwzględnienie.

Przypomnieć należy, że wnioskodawcy początkowo wnosili o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości z powołaniem się na istnienie po ich stronie dobrej wiary w chwili wejścia w jej posiadanie. Pismem z dnia 24 listopada 2014 r. zmienili oni swoje stanowisko podnosząc, że upłynął już termin nabycia nieruchomości w złej wierze. Przedstawiciel Skarbu Państwa w pierw sprzeciwił się nabyciu nieruchomości kwestionując przede wszystkim brak dobrej wiary po stronie wnioskodawców, by ostatecznie stwierdzić, że Skarb Państwa nie czuje się właścicielem nieruchomości objętej wnioskiem. Natomiast Gmina M. G. w istocie pozostawiła wniosek do uznania Sądu.

Stan faktyczny niniejszej sprawy był w zdecydowanej większości bezsporny. Istota postępowania sprowadzała się do rozstrzygnięcia, czy zgodnie z twierdzeniem wnioskodawców doszło do nabycia prawa własności nieruchomości w odniesieniu do działki przy ulicy (...) w G., a jeżeli tak, to w jakim terminie. W świetle powyższego szczegółowej analizie poddać należało przepisy o nabyciu w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości. Dla porządku, wobec twierdzeń wnioskodawców o nabyciu „własności budynku” na nieruchomości, wskazać należy na sformułowaną w art. 48 k.c. zasadę superficies solo cedit, zgodnie z którą z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych (np. prawo użytkowania wieczystego) do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Tym samym właścicielem budynku znajdującego się na nieruchomości jest co do zasady właściciel gruntu, co też ma miejsce w niniejszej sprawie. Natomiast aktem notarialnym wnioskodawcy nabyli jedynie wszelkie prawa i roszczenia wobec właściciela związane z nakładami poczynionymi na grunt, tj. przede wszystkim z kosztami wniesienia budynku.

Przechodząc do analizy przesłanek zasiedzenia nieruchomości wskazać należy, że zasiedzenie, jako sposób nabycia prawa własności nieruchomości, zostało w sposób ogólny uregulowane w art. 172 - 176 Kodeksu cywilnego (k.c.). Zasiedzenie jest instytucją prawną prowadzącą do nabycia prawa na skutek upływu czasu. Umożliwia ono, sankcjonując stan faktyczny, usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym a stanem posiadania. Zasiedzenie następuje z mocy prawa i stanowi pierwotny sposób nabycia prawa podmiotowego. Zgodnie z aktualnym brzmieniem 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. Art 172 § 2 k.c. stanowi natomiast, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Z przytoczonego sformułowania art. 172 k.c. wynika, że do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz,

w zależności od istnienia po stronie posiadacza dobrej lub złej wiary, upływ czasu odpowiednio dwudziestu lub trzydziestu lat.

W pierwszej kolejności analizie poddać należy analizie to, czy wnioskodawcy władali nieruchomością jako posiadacze samoistni. W myśl art. 336 k.c. samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel, przez co należy rozumieć korzystanie z wyłączeniem innych osób, pobieranie pożytków i dochodów, a także uważanie się za uprawnionego do jej rozporządzaniem (art. 140 k.c.). Jednocześnie zauważyć należy, iż w art. 339 k.c. przewidziane zostało domniemanie samoistności posiadania, co oznacza, że osoba kwestionująca samoistność posiadania musi swoje twierdzenia w tym zakresie udowodnić. Wskazać warto również, że dla przyjęcia samoistnego posiadania nie jest konieczne ustalenie, iż posiadacz nieruchomości był w okresie swojego posiadania przeświadczony o przysługującym mu prawie własności. Świadomość posiadacza w tym zakresie stanowi wyłącznie wyznacznik jego dobrej lub złej wiary, które to, jak była mowa powyżej, determinują jedynie długość okresu potrzebnego dla nabycia prawa w drodze zasiedzenia. O tym, czy posiadanie jest samoistne rozstrzyga wyłącznie stan woli posiadacza oraz sposób jej uzewnętrznienia. Posiadacz, który wie, że nie jest właścicielem, lecz pomimo to chce posiadać nieruchomość tak jak właściciel i wolę swoją manifestuje, może być zatem uznany za posiadacza samoistnego.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie wnioskodawców uznać należało za posiadaczy samoistnych nieruchomości przy ul. (...) w G.. Przede wszystkim wnioskodawcy znajdowali się, jak wcześniej wykazano, w błędnym przeświadczeniu, że dom znajdujący się na nieruchomości stanowi ich własność. W związku z powyższym czynili oni liczne nakłady na ten dom, m.in. dokonując jego remontu. Utrzymywali oni również teren wokół domu, inwestując własne środki m.in. w wymianę ogrodzenia. Od objęcia nieruchomości w posiadanie regulowali również wszelkie należności publicznoprawne z nią związane. Wszystkie te czynności dokonywane były bez jakiegokolwiek udziału, czy też partycypacji w kosztach rzeczywistego właściciela nieruchomości, tj. Skarbu Państwa, jak również bez udziału właściciela nieruchomości sąsiedniej na teren której wkraczał płot posiadanego terenu, tj. Gminy M. G.. Wprawdzie własność Skarbu Państwa została formalnie stwierdzona dopiero po zakończeniu w 2013 r. postępowania spadkowego po wpisanej w księdze wieczystej Mecie R., to jednak ze zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów wynika, że Skarb Państwa uważał się za właściciela nieruchomości już przed deklaratoryjnym orzeczeniem sądu w tym przedmiocie. Wniosek taki wysnuć można chociażby z treści dokumentacji przechowywanej w Urzędzie Miasta G., zgodnie z którą kilkakrotnie odmawiano wnioskodawcy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste powołując się na różne przeszkody o formalnym charakterze, nie zaś na brak prawa własności po stronie Skarbu Państwa. Pismem z dnia 23 sierpnia 2006 r. wezwano natomiast wnioskodawcę do złożenia wniosku o zawarcie umowy dzierżawy na powyższy grunt. To zaś jednoznacznie wskazuje, że między wnioskodawcami a Skarbem Państwa brak było stosunku prawnego, który stanowiłby podstawę władania gruntem przez wnioskodawców. Tym bardziej zasadne jest więc przyjęcie, że wnioskodawcy władali gruntem jak jego właściciele, nie zaś jako posiadacze zależni. Znajduje to zresztą potwierdzenie w relacjach sąsiadów wnioskodawców, którzy zeznali, że uważają wnioskodawców za właścicieli w związku z faktem, że ich nieruchomość nie jest zarządzana przez gminną administrację mieszkaniową.

Wobec przesądzenia samoistnego charakteru posiadania nieruchomości przez wnioskodawców określić należało termin początkowy wejścia w jej posiadanie. Bezspornie za dzień ten uznać należy 10 września 1984 roku, tj. datę zawarcia umowy nabycia nakładów na nieruchomość. W § 7 umowy wskazano, że „wydanie altany nastąpi nabywcom w dniu dzisiejszym”, co przesądza, że dzień zawarcia umowy był dniem uzyskania władania nad nieruchomością przez wnioskodawców. Wskazanej daty nie można jednak uznać za dzień w którym rozpoczął swój bieg termin zasiedzenia. Zwrócić należy uwagę, że do dnia 1 października 1990 r. obowiązywał art. 177 k.c., który stanowił, że przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomością jest przedmiotem własności państwowej. Taki zaś charakter miała nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie. Tym samym do dnia 1 października 1990 r. nie było możliwe zasiedzenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, a więc nie mógł rozpocząć biegu termin zasiedzenia. Zgodnie jednak z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, mocą której uchylono cytowany art. 177 k.c., jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej

ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

Przenosząc powyższe regulacje na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że zasiedzenie nieruchomości przy ul. (...) mogło rozpocząć swój bieg najwcześniej z dniem 1 października 1990 roku, tj. wraz z dniem wejścia w życie powołanej ustawy nowelizującej. Termin zasiedzenia mógł zostać jednak skrócony o czas od objęcia nieruchomości w posiadanie do rozpoczęcia biegu terminu, tj. o 6 lat i 20 dni, a więc mniej niż połowa okresu zasiedzenia.

Przyjęcie, iż początkiem biegu zasiedzenia był dzień 1 października 1990 roku rodziło w dalszej kolejności potrzebę ustalenia, czy po stronie wnioskodawców występowała w chwili objęcia nieruchomości dobra czy też zła wiara. Od tej bowiem okoliczności uzależnione było określenie długości okresu potrzebnego dla zasiedzenia, a w konsekwencji określenie daty, z której upływem możliwe stało się nabycie przez zasiedzenie własności wskazanej we wniosku nieruchomości. Przyjęcie istnienia dobrej wiary uprawniało do zastosowania krótszego terminu przedawnienia, który, wedle obecnego brzmienia art. 172 k.c. wynosi dwadzieścia lat. Z kolei ustalenie, iż posiadacz pozostawał w złej wierze wydłużało okres potrzebny dla zasiedzenia do lat trzydziestu, przy sygnalizowanej wcześniej możliwości jego skrócenia.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, według którego dobra wiara polega na błędnym, lecz usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo (uchwała składu siedmiu sędziów SN z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91 OSNCP 1992/4 poz. 48). Podkreślenia wymaga, iż momentem rozstrzygającym dla oceny, czy posiadanie rzeczy przez konkretną osobę miało cechy posiadania w dobrej czy też w złej wierze jest chwila uzyskania przez nią posiadania. Późniejsze zmiany w zakresie świadomości posiadacza pozostają natomiast bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji nie mają też znaczenia dla długości terminu potrzebnego dla nabycia określonego prawa podmiotowego przez zasiedzenie.

Uwzględniając powyższe uwagi, jak również całokształt ustalonych w niniejszej sprawie okoliczności dotyczących sposobu objęcia nieruchomości oraz późniejszego zachowania Z. C., którego przejawem była chociażby jego korespondencja z Urzędem Miasta w G., Sąd uznał, iż w momencie wejścia w posiadanie spornej nieruchomości wnioskodawcy pozostawali w złej wierze. Wniosek taki wypływa już z samej treści aktu notarialnego z dnia 10 września 1984 r., gdzie w jego § 3 wskazano, że B. K., K. G. i M. G. przelewają na Z. i D. małżonków C. wszelkie swoje prawa i roszczenia przysługujące z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość położoną w G. - O. K. Mysia nr 16, a stanowiącą własność Skarbu Państwa. Nie zasługiwała przy tym na uwzględnienie podnoszona w początkowym etapie postępowania argumentacja wnioskodawców, że mieli oni przeświadczenie, iż aktem notarialnym nabyli prawo własności nieruchomości. Przede wszystkim sprzeczne jest to z treścią samego aktu, który sformułowany został w sposób jasny i czytelny. Nadto potwierdzeniem tego, że wnioskodawcy mieli świadomość, że nie są właścicielami gruntu jest korespondencja kierowana przez Z. C. do Urzędu Miasta G., gdzie kilkakrotnie, po raz pierwszy już 1986 r., wnosił on o uregulowanie kwestii prawnych związanych z gruntem poprzez ustanowienie na jego rzecz prawa użytkownika wieczystego.

Powołana argumentacja przemawiała w ocenie Sądu za przyjęciem, iż na gruncie niniejszej sprawy doszło do skutecznego obalenia domniemania dobrej wiary określonego w art. 7 k.c. Występowanie po stronie wnioskodawców złej wiary powodowało z kolei konieczność przyjęcia dłuższego, trzydziestoletniego okresu zasiedzenia nieruchomości. Konsekwencją przytoczonego unormowania było przyjęcie, iż skoro na gruncie niniejszej sprawy trzydziestoletni okres zasiedzenia rozpoczął bieg w dniu 1 października 1990 roku to do zasiedzenia nieruchomości doszłoby w dniu 1 października 2020 roku. Nie mniej, uwzględniając sygnalizowaną uprzednio możliwość skrócenia terminu o 6 lat i 20 dni, za dzień w którym doszło do zasiedzenia nieruchomości w złej wierze uznać należało 11 września 2014 r. Rozpoczęcie biegu zasiedzenia w dniu 1 października 1990 roku wyłączało jednocześnie postulowaną przez wnioskodawców możliwość doliczenia okresu zasiedzenia zbywców nakładów na nieruchomość. W czasie posiadania nieruchomości przez małżonków G., ze względu na obowiązujący wówczas art. 177 k.c., nie było możliwe zasiedzenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Reasumując powyższe rozważania, Sąd doszedł do konkluzji, iż na gruncie niniejszej sprawy doszło do spełnienia przewidzianych w art. 172 k.c. przesłanek umożliwiających nabycie prawa własności nieruchomości przy ulicy (...) w G. w drodze zasiedzenia w zakresie objętym nieprzerwanym, samoistnym posiadaniem wnioskodawców. W związku z powyższym, działając na podstawie art. 172 § 1 i 2 k.c., Sąd stwierdził, że Z. C. i D. C. nabyli jako wspólność majątkowa małżeńska z dniem 11 września 2014 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 622 m² stanowiącej część działki nr (...) będącej własnością Skarbu Państwa i wpisanej do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku oraz działkę nr (...) o powierzchni 23 m² stanowiącej część działki nr (...) będącej własnością Gminy M. G. i wpisanej do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, tj. nieruchomości o łącznej powierzchni 645 m², zaznaczonych na mapie dołączonej do opinii biegłego sądowego K. C. z dnia 25 listopada 2015 r., k. 346 akt niniejszej sprawy. Nadto Sąd uczynił integralną częścią postanowienia mapę dołączoną do opinii biegłego sądowego K. C. z dnia 25 listopada 2015 r., k. 346 akt niniejszej sprawy.

Sąd nie przychylił się do stanowiska pełnomocnika reprezentującego Skarb Państwa przedstawionego na rozprawie w dniu 30 marca 2016 r., gdzie pełnomocnik wskazał, że Skarb Państwa nie może być uważany za właściciela nieruchomości ze względu na nabycie jej przez F. K. w ramach instytucji przemilczenia, na podstawie orzeczenia sądowego przywracającego posiadanie nieruchomości w 1947 r. Przede wszystkim podnieść należy, że nabycie nieruchomości przez przemilczenie mogło nastąpić tylko i wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa. Instytucja przemilczenia uregulowana została na dekrecie z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i poniemieckich. W myśl art. 1 dekretu wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały, jest majątkiem opuszczonym. Art 34 dekretu stanowił natomiast, że Skarb Państwa i związki samorządu terytorialnego nabywają przez przedawnienie (zasiedzenie) tytuł własności majątków opuszczonych co do nieruchomości z upływem lat 10. Zasiedzenie polega na nabyciu prawa własności (lub innego prawa) w wyniku długotrwałego wykonywania tego prawa przez osobę nieuprawnioną, podczas gdy uzyskanie tytułu własności w trybie dekretu z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich było wyłącznie następstwem niewykonywania swego prawa przez właściciela. Ta zasadnicza różnica obu instytucji jest źródłem kwalifikowania ich w sposób odmienny: pierwszej jako zasiedzenie, drugiej jako przemilczenie. Wskazana instytucja przemilczenia nie mogła jednak prowadzić do nabycia własności nieruchomości przez osobę fizyczną. Nadto jej zastosowanie w niniejszej sprawie jest wyłączone właśnie ze względu na powołane przez pełnomocnika orzeczenie sądowe przywracające posiadanie nieruchomości F. K.. Po pierwsze bowiem, w myśl art. 32 ust. 1 dekretu prawomocne postanowienie w przedmiocie przywrócenia posiadania nie przesądza prawa własności majątku. Po drugie zaś, jak wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, orzeczenie sądu o przywróceniu posiadania nieruchomości opuszczonej przerywa bieg terminu z art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87) także wtedy, jeżeli nie nastąpiło faktyczne objęcie w posiadanie tej nieruchomości przez jej właścicieli (uchwała Sądu Najwyższego z 28 lutego 1994 r. w sprawie III CZP 10/94).

W punkcie III postanowienia Sąd, na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., obciążył kosztami postępowania wnioskodawców po połowie. W konsekwencji, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od wnioskodawców D. C. i Z. C. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku kwotę 4.286,08 złotych tytułem nieuiszczonej części kosztów sądowych. Na wskazane koszty, tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa, składają się kwoty wynikające z wynagrodzeń przyznanych biegłemu za sporządzenie opinii w sprawie, tj. kwota 1.089,45 złotych przyznana postanowieniem z dnia 12 listopada 2014 r., kwota 1854,04 złotych przyznana postanowieniem z dnia 9 grudnia 2015 r. oraz kwota 1.342,59 złotych przyznana postanowieniem z dnia 21 marca 2016 r.