

Sygn. akt II Ca 1421/16

POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Alina Szymanowska (spr.)

Sędzia: SSO Ryszard Małecki

Sędzia: SSO Agnieszka Śliwa

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Kwitowska

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku Parafii (...) w P.

przy udziale Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 21 września 2016 r.

sygn. akt VII Ns 481/14

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punktach I, II i III w ten sposób, że:

a) w punkcie I. stwierdzić, że Parafia (...)w P. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. własność nieruchomości położonej w P., stanowiącej działkę o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

b) w punkcie II. zasądzić od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

c) w punkcie III. nakazać ściągnąć od uczestnika na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu kwotę 7.742,95 zł tytułem nieuiszczonych wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu.

1. zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 4.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Ryszard Małecki Alina Szymanowska Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 7 lipca 2014r. wnioskodawca – Parafia (...) domagała się stwierdzenia zasiedzenia własności nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Ponadto wnioskodawca domagał się od uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż przedmiotowa nieruchomość była własnością Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P., co wynika z prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej. Zdaniem wnioskodawcy doszło jednak do zasiedzenia wskazanej we wniosku nieruchomości przez wnioskodawcę, który wybudował ze środków własnych kamienicę na swojej nieruchomości gruntowej – działce nr (...) (księga wieczysta o numerze (...)) sąsiadującej z nieruchomością będącą przedmiotem wniosku, a podczas budowy kamienicy doszło do przekroczenia granicy działki, w związku z czym część budynku posadowiona jest na obszarze działki nr (...). Wnioskodawca wskazał, że od chwili zakończenia budowy kamienicy, tj. od roku 1897/1898 korzysta z niej na cele mieszkalne, administruje nią, przeprowadza remonty, ponosi koszty jej utrzymania, opłaca podatek od nieruchomości. Wnioskodawca podkreślił, iż przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (art. 1 i art. 7) wyłączyły możliwość zasiedzenia nieruchomości. Następnie art. 177 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny wprowadził wyłączenie możliwości zasiedzenia nieruchomości państwowych. Dopiero ustawa z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny uchyliła wskazany powyżej art. 177 k.c., co oznaczało, że zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości stało się ponownie dopuszczalne. Art. 10 tej ustawy pozwalał na zaliczenie części okresu posiadania nieruchomości sprzed czasu obowiązywania art. 177 k.c. W takich sytuacjach termin zasiedzenia biegnie od chwili wejścia w życie ustawy z 1990r., lecz okres zasiedzenia może zostać skrócony o czas posiadania istniejący przed wejściem w życie ustawy, ale nie więcej niż o połowę. Według wnioskodawcy posiadał on samoistnie nieruchomość w dobrej wierze co najmniej od 1898 r., tak więc spełnione zostały przesłanki dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości z art. 172 k.c. W jego ocenie do zasiedzenia doszło najpóźniej z dniem 1 października 2000 r., a gdyby Sąd uznał złą wiarę wnioskodawcy to z dniem 1 października 2005r.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. w piśmie z dnia 13 sierpnia 2014 r. wskazał, że nie będzie sprzeciwiał się wnioskowi o zasiedzenie nieruchomości, jeżeli wnioskodawca wykaże przesłanki zasiedzenia tej nieruchomości. Uczestnik zakwestionował jednak wartość przedmiotu sprawy, którą wnioskodawca określił na kwotę 1.000.000 zł. W ocenie uczestnika postępowania wartość nieruchomości przekracza znacznie tę sumę, w związku z czym wniósł o jej sprawdzenie przez Sąd. Uczestnik podkreślił, że kwestia ta ma istotne znaczenie z uwagi na przepisy ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, w myśl których zastępstwo procesowe Skarbu Państwa przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa jest obowiązkowe w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia, jeżeli wartość przedmiotu sprawy przekracza 1.000.000,00 zł.

Postanowieniem z dnia 14 maja 2015r. Sąd ustalił wartość przedmiotu sprawy na kwotę 1.266.000,00 zł.

Skarb Państwa - Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa pismem z dnia 11 czerwca 2015r. wniósł o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów zastępstwa prawnego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska Skarb Państwa - Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa podniósł, że w księdze wieczystej dla nieruchomości określonej we wniosku od 25 marca 1905 r. jako jej właściciel figuruje Miasto P., a okoliczności sprawy, podstawy prawne i faktyczne nie uzasadniają dobrej wiary wnioskodawcy. Zakwestionowane zostało także twierdzenie wnioskodawcy, że budynek znajdujący się na działce (...) został wybudowany ze środków własnych wnioskodawcy, gdyż w ocenie uczestnika postępowania zebrane w sprawie dowody nie pozwalają na przyjęcie takich ustaleń. Nadto uczestnik postępowania zauważył, iż w księdze wieczystej dla działki (...) jako właściciel wpisana została Kolegiata (...)w P., a nie Parafia(...) pomimo, że w chwili dokonywania wpisu w księdze wieczystej parafia już istniała, choć nie posiadała osobowości prawnej. Uczestnik zanegował możliwość zaistnienia następstwa prawnego pomiędzy tymi podmiotami. W jego opinii parafia nie mogła wykonywać posiadania nieruchomości do

1989r., ponieważ nie była wówczas podmiotem prawa, nie posiadała osobowości prawnej. Zdaniem uczestnika postępowania wniosek ubezpieczeniowy z 1898r. nie dowodzi, aby właścicielem budynku była Parafia, lecz Fundacja (...), a poza tym wniosek ten dotyczy nieruchomości z księgi wieczystej nr (...), a więc innej niż objęta wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia. Uczestnik postępowania nie zgodził się także z twierdzeniem wnioskodawcy, że własność budynku położonego na działce (...) przysługuje w całości Parafii, ponieważ w 1905r., w chwili uzyskania przez Miasto P. własności nieruchomości działki nr (...) budynek już istniał i nie była dla niego utworzona odrębna księga wieczysta. Zgodnie z zasadą superficies solo cedit budynek jako część składowa nieruchomości stał się, w granicach działki nr (...), własnością Skarbu Państwa. Uczestnik postępowania odniósł się również do przywołanego przez wnioskodawcę postanowienia Sądu Powiatowego z 25 lipca 1951r. dotyczącego księgi wieczystej nr (...) i zaznaczył, że jego przedmiotem jest nieruchomość gruntowa sąsiadująca ze spornym gruntem, a nie nieruchomość budynkowa, dlatego też z oznaczenia położenia nieruchomości – Plac (...) – nie można wywodzić tak dalekich skutków jak robi to wnioskodawca. Zakwestionowany został także przedstawiony przez wnioskodawcę spis inwentarza kościelnego. W kwestii przeprowadzanych remontów nieruchomości objętej wnioskiem uczestnik zaznaczył, że tylko w odniesieniu do księgi wieczystej nr (...) złożony został wniosek o wpis hipoteki na rzecz Skarbu Państwa z tytułu wierzytelności obejmującej nakłady poniesione na remont, a remonty części budynku leżącej na działce nr (...) Skarb Państwa wykonywał jako jej właściciel. W ocenie uczestnika postępowania decyzje administracyjne o przyznaniu lokali mieszkalnych w kamienicy położonej na działkach (...) nie potwierdzają prawa własności Parafii. Skarb Państwa zaprzeczył nadto twierdzeniom wnioskodawcy o płaceniu przez niego podatku od nieruchomości za sporną nieruchomość, bowiem deklaracje podatkowe dotyczą jedynie nieruchomości z księgi wieczystej nr (...) i jedynie okresu od 1998r. Uczestnik postępowania zwrócił uwagę na to, że nigdy nie potwierdził, aby wnioskodawca był właścicielem spornej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 21 września 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu oddalił wniosek o zasiedzenie oraz orzekł o kosztach postępowania.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Parafia (...)w P. nosiła także inne nazwy, a mianowicie: Kolegiata (...) w P., (...) Kościół (...) w P. Plac (...), Kolegiata (...).

Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), która obejmuje działkę nr (...) położoną w P. przy Pl. (...).

Wcześniej dla tej nieruchomości prowadzona była księga wieczysta (...), w której działka aktualnie oznaczona jako działka nr (...), określona była jako działka nr (...). Księga wieczysta nr (...). (...) obejmowała pierwotnie działki nr (...). Działka nr (...) została podzielona na dwie działki – (...) oraz (...). Z księgi wieczystej odłączono następnie działkę nr (...) a w dalszej kolejności także działkę nr (...). Księga wieczysta obejmowała, więc dwie działki – nr (...) i (...). Ze względu na zmianę numerów ewidencyjnych działka nr (...) otrzymała nowy nr (...), natomiast działka nr (...) – nr(...)

Dla działek (...) w dniu 11 lipca 2005r. założono księgę wieczystą nr (...). Dla działki nr (...) utworzona została w dniu 8 czerwca 2005r. odrębna księga wieczysta – nr (...), co spowodowało, że w księdze wieczystej nr (...) pozostała jedna działka – nr (...) obejmująca obszar 0,0228 ha.

Jako właściciel nieruchomości we wskazanej księdze wieczystej oraz w wypisie z rejestru gruntów figuruje Skarb Państwa – Prezydent Miasta P..

W dniu 27 lutego 1905 r. nieruchomość ujęta w księdze wieczystej (...) położona w P. przy ówczesnej ul. (...), która na zachodzie graniczyła z ul. (...), a na północy z ul. (...) została sprzedana przez E. H. i A. D. kupcowi E. B.. W dniu 11 marca 1905r. E. B. nieruchomość tę przekazał na rzecz Gminy Miejskiej P..

Z działką nr (...) sąsiaduje działka nr (...), która wraz z działką (...) nosiła wcześniej nr (...). Dla działki nr (...) od 15 września 2005 r. prowadzona jest KW nr (...). Obejmuje ona numery administracyjne w P.: Plac (...) oraz ul. (...).

Jako właściciel w tej księdze wieczystej wpisana jest Parafia (...) w P..

Wcześniej dla tej nieruchomości prowadzona była księga wieczysta (...), a następnie księga wieczysta nr (...).

Nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) zabudowana jest w części wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym z częścią usługową i pomieszczeniami przynależnymi do poszczególnych lokali na poziomie piwnic.

Budynek ten położony jest w granicach dwóch działek, a mianowicie działki nr (...) i (...). Budynek składa się z podpiwniczenia, pięciu kondygnacji naziemnych oraz poddasza użytkowego. Obiekt obsługują dwie klatki schodowe: główna – zapewniająca dostęp do lokali mieszkalnych znajdujących się w zasadniczej części budynku (również części mieszkań położonych w granicach działki nr (...)), zlokalizowanej bezpośrednio przy Pl. (...) oraz klatka schodowa oficynowa, obsługująca lokale mieszkalne zawarte w południowo – wschodnim skrzydle obiektu z dostępem wyłącznie od strony podwórza.

W granicach działki (...) znajduje się lokal użytkowy nr (...) oraz lokale mieszkalne oznaczone nr (...).

W roku 1897/1898 została zakończona budowa kamienicy, która położona jest w granicach działek aktualnie oznaczonych nr (...) i (...). W kosztach tej inwestycji partycypowała Kolegiata(...) w P..

Kamienica ta, znajdująca się w P. przy Pl. (...) (wcześniej: N. od 1803r., N. w latach 1919 – 1935, F. od 1939r.), otrzymała numery administracyjne(...) – (...). Budynek znajdujący się pod numerem (...) – tzn. misjonariat został wybudowany wcześniej - w latach 1872 - 1873.

W budynku tym zamieszkiwali księża, misjonarze. Lokale były wynajmowane także osobom świeckim. Administrowaniem, wykonywaniem czynności zwykłego zarządu częścią kamienicy stanowiącej własność wnioskodawcy zajmowały się osoby umocowane przez Kolegiatę (...), w tym S. S. (1) (od 1933r.), G. K., B. D. oraz E. K. (1) (w okresie 1 lutego 2010 r. do 31 października 2014 r.).

W dniu 30 września 1898r. do Towarzystwa Ubezpieczeń (...) wpłynął wniosek ubezpieczeniowy od Fundacji(...) z siedzibą w P. dotyczący nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta (...).

W dniu 18 lipca 1906r. z Magistratu P., stolicy Prowincji (...),(...)do Kolegiaty i Kościoła(...), do rąk proboszcza S. skierowane zostało pismo dotyczące nieruchomości położonej w P. przy Pl. (...).

W piśmie tym nadawca zwrócił się o wyrażenie zgody na przesunięcie licznika wody dla nieruchomości Plac (...) znajdującego się w piwnicy wynajętej przez kupca W., który uniemożliwia dostęp do niego, ewentualnie o jego odsłonięcie w ciągu 5 dni. W odpowiedzi Kolegiaty znalazła się informacja, że licznik ten jest cały czas dostępny, bowiem znajduje się w środkowym korytarzu piwnicy służącej jako magazyn.

Pismem z dnia 8 lipca 1923r. wnioskodawca (pismo podpisane przez księdza proboszcza S.) zwrócił się do Sądu Hipotecznego w P. o urzędowe odpisy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości Kolegiaty. W piśmie wymienione zostały księgi wieczyste (...), (...), (...), (...).

W latach trzydziestych XX wieku Kolegiata (...) wynajmowała P. C. lokale przy (...) w P. (obecnie Plac (...)). Najemca zalegał z płatnością czynszu i nie reagował na wezwania do zapłaty. W 1933r. najemca wypowiedział umowę i opuścił lokal nie uiszczając zaległości.

W dokumencie zatytułowanym „Zestawienie nieruchomości z dnia 13 stycznia 1935 r.” jako dom beneficjalny Kościoła wymieniono m. in. budynek przy (...) (obecnie (...))(...).

W spisie nieruchomości Kolegiaty (...) sporządzonym w dniu 31 grudnia 1949 r. wymieniono dom położony przy Pl. (...).

Po II Wojnie Światowej Kolegiata (...) w budynku położonym w P. Przy Pl. (...) dokonała m. in. naprawy dachów, stropów, ścian wewnętrznych, wyremontowała mieszkanie ks. Kanonika A., instalację grzewczą gazową, odbudowała mury szczytowe oraz od strony podwórza na wysokości 3 i 4 piętra.

Kolegiata (...) (...) w P. w dniu 2 lipca 1951r. zwróciła się do Sądu Powiatowego dla miasta P. (...) o wpisanie do księgi wieczystej (...) parceli o powierzchni 13 m⁽²⁾, zapisanej dotąd w księdze wieczystej(...). W piśmie tym wnioskodawca podał, iż posiada nieruchomość położoną w P. przy Pl. (...) (i (...)). Dodatkowo wniesiono o sprostowanie nazwy kościoła na Kolegiata(...) oraz o wydanie trzech wypisów księgi wieczystej.

Sąd Powiatowy dla miasta P. w dniu 25 lipca 1951 r. postanowił dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem, zamknąć księgę wieczystą (...), dla wykazu księgi wieczystej (...) urządzić dalszy tom w postaci księgi wieczystej nr (...). W jej dziale I wpisane miały zostać adresy: (...) i (...). W dziale drugim znaleźć się miała nazwa właściciela zgodna z wnioskiem.

Kolegiata uzyskała poświadczony odpis KW (...), obecnie KW nr (...). Wynikało z niego, że Kolegiata jest właścicielem nieruchomości przy Placu (...).

Według stanu na dzień 30 czerwca 1955 r. został sporządzony inwentarz majątku kościelnego, fundacyjnego i plebańskiego (...) kościoła parafialnego (filialnego) Kolegiata (...) w P.. W jego treści wskazano, że do budynków beneficjalnych należy m. in. dom kolegiacki w P. przy Placu (...) (księga wieczysta nr (...)).

W dniu 7 sierpnia 1962 r. sporządzony został protokół typowania robót dotyczący remontu budynku przy Placu (...). Roboty budowlane objąć miały wnętrze, dachy, elewację od strony frontowej. Wydział Gospodarki Komunalnej(...) 23 marca 1963 r. wydał decyzję o przyjęciu budynków do remontu w trybie ustawy z 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków. Administracja Kolegiaty (...) w dniu 29 kwietnia 1963 r. zwróciła się do Wydziału Gospodarki Komunalnej (...) o wyrażenie zgody na wykonanie remontu z własnych środków i zwrot środków wpłaconych na podatek od nieruchomości w części przeznaczony na remonty. W dniu 4 czerwca 1963 r. wydana została decyzja zgodna z wnioskiem. Roboty miały trwać od 19 czerwca 1963 r. do 31 października 1963 r. Administracja Kolegiaty (...) wniosła o wyznaczenie innego, dłuższego terminu prac, wskutek czego pierwotna decyzja została uchylona. Wydział Gospodarki Komunalnej (...) wydał w dniu 12 listopada 1963 r. nową decyzję, w której wyznaczono termin prac od 4 stycznia 1965 r. do 30 maja 1965 r. Ze względu na nieprzeprowadzenie remontu przez Kolegiatę (...) decyzją z dnia 25 stycznia 1965 r. Wydział Gospodarki Komunalnej (...) odebrał Kolegiacie prawo wykonywania remontu i przejął jego wykonanie. Administracja Kolegiaty (...) w dniu 12 lutego 1965 r. wniosła odwołanie od powyższej decyzji. Wydział Gospodarki Komunalnej (...)decyzją z dnia 3 marca 1965 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Pismem z dnia 30 marca 1965 r. skierowanym do Wydziału Gospodarki Komunalnej(...) Kolegiata zażądała wstrzymania remontu twierdząc, że nie ma ku niemu podstaw prawnych, bowiem odwołanie od decyzji z dnia 25 stycznia 1965 r. nie jest rozstrzygnięte.

Wydział Spraw Lokalowych Prezydium (...) decyzją z dnia 25 lutego 1966 r. przydzielił część lokalu nr (...) w domu nr (...) przy (...) J. V.. Lokal ten zajmowany jest przez rodzinę V. do chwili obecnej. W chwili obecnej lokal ten zamieszkuje S. V.. Umowę najmu tego lokalu S. V. zawarła z wnioskodawcą. Jej matkę i wnioskodawcę również łączyła umowa najmu tego lokalu, która została sporządzona w dniu 28 października 1996 r. W latach osiemdziesiątych i na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku rodzina V. czynsz z tytułu najmu opisanego wyżej lokalu uiszczała na rzecz Skarbu Państwa.

Wydział Spraw Lokalowych Prezydium (...)decyzją z dnia 28 marca 1967 r. wyraził zgodę na podział lokalu nr (...) przy Placu (...). Tym samym ograniczył prawo I. G. do zajmowania całości lokalu nr (...), pozostawiając do jej dyspozycji dwa pokoje i kuchnię z wejściem od głównej klatki schodowej. Pozostałe dwa pokoje i kuchnię z wejściem od strony tylnej klatki schodowej powierzono B. G..

Wydział Spraw Lokalowych (...) wszczął postępowanie w sprawie przydzielenia R. D. lokalu nr (...) przy Placu (...) po zmarłej I. G., która była najemcą lokalu na podstawie decyzji z dnia 28 marca 1967 r. Wydział Spraw Lokalowych w dniu 9 grudnia 1985 r. wydał zaświadczenie R. D. potwierdzające, że wstąpiła ona w stosunek najmu tego lokalu.

W dniu 29 września 1970 r. proboszcz Parafii (...) w P. zwrócił się do Urzędu(...) w P. z prośbą o przepisanie dotychczasowego numeru telefonu (...) – Warsztat (...) na tytułu (...) pracownia, Pl. (...).

W dniu 10 lipca 1975r. sporządzone zostało Sprawozdanie z bieżących spraw parafialnych Kolegiaty (...), w którym spisano stan majątku nieruchomego. Wśród wymienionych w nim nieruchomości znalazły się trzy domu przy Placu (...) wraz z informacją, iż są one własnością Kolegiaty i ujęte zostały we wspólnej księdze wieczystej nr (...).

W dniu 3 listopada 1975 r. Państwowe Biuro Notarialne w P. dokonało sprostowań w opisie nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w ten sposób, że jako położenie nieruchomości wpisano: P. Pl. (...) i ul. (...), a jako oznaczenie działek wpisano (...) i (...).

Instytut Pamięci Narodowej sporządził wykaz budynków mieszkalnych stanowiących własność lub użytkowanych przez Kościół (...) według stanu na dzień 11 listopada 1984 r. W dokumencie tym jako własność Kolegiaty(...)figuruje budynek położony w P. przy Pl. (...).

W wyciągu wskazano, że prawo własności wpisane w dniu 4 sierpnia 1951r. przysługuje wnioskodawcy wobec nieruchomości położonej w P. przy Pl. (...) i ul. (...), parcela (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

Kolejna decyzja o przeprowadzeniu remontu budynku przy Placu (...) zapadła 30 września 1985r. Wydana została przez Urząd Miejski w P., Wydział Gospodarki Komunalnej(...)na wniosek zarządcy domu.

Przedmiotem prac remontowych była instalacja gazowa, a jej koszt określono na 129.500,00 zł. Podobnie jak wcześniej, także w tym wypadku udzielono zezwolenia na przeprowadzenie remontu przez właściciela/zarządcę domu we własnym zakresie z prawem zwrotu wpłat podatku od nieruchomości w części przeznaczonej na remont. Termin prac ustalono na okres od 21 czerwca 1985r. do 30 października 1985r. Decyzję doręczono Kolegiacie (...) oraz G. K.. W związku z powyższym w dniu 5 czerwca 1985 r. sporządzony został Protokół typowania robót dla budynku przy Placu (...).

Konieczność przeprowadzenia kolejnego remontu domu nr(...) przy Placu (...) powstała w 1989r. Koszt remontu oszacowano na 10.000.000,00 zł. Tak jak wcześniej, udzielono zezwolenia na przeprowadzenie remontu przez właściciela/zarządcę domu we własnym zakresie. Termin zakończenia robót określono na 30 listopada 1989r.

Skarb Państwa – Urząd Miejski w P. określając siebie jako wierzyciela wniósł o wpisanie hipoteki w wysokości 22.164.506 zł z odsetkami rocznymi od dnia 15 marca 1990r. w księdze wieczystej o nr (...). We wniosku wskazano, że jest to związane z przeprowadzonym remontem nieruchomości położonej przy Placu (...). Jako uczestnika postępowania wskazał dłużnika – Kolegiatę (...).

Decyzją z lipca 1991r. Urząd Miejski w P.(...) przyznał H. W. zamieszkałej na Placu (...) uprawnienia do korzystania na okres stały z dodatkowej powierzchni mieszkalnej ze względu na stan zdrowia.

Postanowieniem z dnia 24 października 1991r. Wydział Spraw Lokalowych (...) zawiesił postępowanie w sprawie dysponowania częścią lokalu nr (...) przy Placu (...) do czasu wydania orzeczenia przez sąd w przedmiocie wstąpienia przez Z. L. w stosunek najmu po zmarłej R. M..

W dniu 28 lipca 1993 r. wnioskodawca zawarł z M. W. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy Pl. (...). Umowa ta zmieniana była aneksami z dnia 10 grudnia 1996 r., 1 września 1997 r. i 10 lutego 1999 r.

Od grudnia 1994 r. wnioskodawca jako wynajmujący zawierał umowy najmu lokali mieszkalnych - nr (...) i użytkowych położonych w P. przy Placu (...). Lokale te znajdowały się w obrębie działki nr (...).

Wnioskodawca wystawiał rachunki za czynsz najmu oraz opłaty związane z użytkowaniem lokali. W sytuacjach nieuiszczenia przez najemców opłat czynszu wzywał ich do uregulowania zaległości, a także wypowiadał zawarte umowy. Wypowiadał również wysokości stawek czynszowych, dokonywał odbiorów mieszkań.

Wnioskodawca czynności tego rodzaju wykonywał także w odniesieniu do najemców lokali położonych w P. przy Placu (...) znajdujących się w obrębie działki nr (...).

Wnioskodawca zawierał i rozwiązywał umowy dotyczące dozoru kamienicy położonej w P. przy Pl. (...). Zwracał się do Urzędu Miasta P. o przekazywanie na jego rzecz dodatków mieszkaniowych przyznanych lokatorom tej kamienicy.

Od 1994 r. wnioskodawca dokonywał sukcesywnego remontu całego budynku położonego w P. przy Pl. (...).

W dniu 22 czerwca 1998 r. administrator domów Kolegiaty (...) zwrócił się do konserwatora zabytków o wyrażenie opinii na temat renowacji fragmentów elewacji i balkonów z balustradami na domu przy Placu (...).

Pismem z dnia 20 października 1998r. Kolegiata (...) zwróciła się do Urzędu Miejskiego w P. o pozwolenie na budowę instalacji gazowej w mieszkaniu nr (...) na Placu (...) (działka nr (...)). Pozwolenie zostało wydane. Mieszkanie to zostało wyremontowane (instalacja wodna, kanalizacyjna, gazowa, CO) przez wnioskodawcę.

Decyzją z dnia 28 września 1999 r. Miasto P. umorzyło postępowanie administracyjne wszczęte z wniosku W. W. (2) w sprawie regulacji stanu prawnego zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy Pl. (...) w P..

W latach 1998 – 2005 wnioskodawca uiszczał corocznie podatek od nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). W deklaracjach podatkowych, określając lokalizację nieruchomości, wskazywano: nieruchomość położoną w P. przy Pl. (...), w części deklaracji także przy Pl. (...) i przy ul. (...). Dla oznaczenia nieruchomości, od której płacony był podatek w części deklaracji wpisywano także nr działki – (...). W deklaracji za rok 2006 nie wskazano numeru księgi wieczystej nieruchomości, nie podano również oznaczenia działki, budynku, czy lokalu.

W deklaracjach podatkowych za lata 2007 - 2008 podano, że wpłata podatku dotyczy nieruchomości położonej w P. przy Pl. (...) i ul. (...), natomiast w załącznikach do deklaracji nieruchomość ta nie została uwzględniona, nie widnieje w nich także księga wieczysta nr (...).

W deklaracji podatkowej za rok 2009 wskazano, że dotyczy ona nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), położonej w P. przy Pl. (...) i ul. (...).

W dniu 8 stycznia 2003 r. wnioskodawca pisemnie zwrócił się do najemcy lokalu położonego w P. przy Pl. (...) w sprawie zakazu bezpłatnego użytkowania lub podnajmu mieszkania przez osoby trzecie. Swoje pismo Parafia motywowała tym, że jest właścicielem domu przy Placu (...), KW (...), powoływała się także na zawartą umowę najmu lokalu.

Pismem z dnia 14 maja 2007 r. do wnioskodawcy zwróciła się lokatorka mieszkania nr (...) położonego w P. przy Pl. (...) z prośbą o zamianę mieszkania na mniejsze ze względu na trudną sytuację materialną.

Administracja domów wnioskodawcy pismem z dnia 27 listopada 2011 r. poinformowała, że wyraziła zgodę, aby na koszt najemcy – G. S. w jej lokalu (Plac (...) w P.) zainstalowany został wodomierz.

Parafia (...) w P. w dniu 4 lipca 2011 r. pozwem skierowanym przeciwko U. K. domagała się nakazania pozwanej, aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu w dniu 12 września 2011r. wydał prawomocny wyrok zaoczny uwzględniający żądanie zawarte w pozwie.

Pismem z dnia 13 lutego 2013 r. Urząd Miasta P. (...), reprezentujący Skarb Państwa - Prezydenta Miasta P. - właściciela nieruchomości położonej na Placu (...) zwrócił się do wnioskodawcy, aby ten udzielił odpowiedzi na pytania dotyczące tej nieruchomości. Pytania dotyczyły podstaw dysponowania nieruchomością, osób administrujących nieruchomością, lokali znajdujących się pod wskazanym adresem, zasad ich udostępniania najemcom, stanu technicznego budynku.

Pozwem z dnia 19 kwietnia 2013 r. skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P. i wniesionym do Sądu Rejonowego P. Parafia (...) (...) domagała się usunięcia niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) dotychczasowego właściciela – Skarbu Państwa i wpisaniu jako właściciela Parafii (...) (...).

Z uwagi na skuteczne cofnięcie pozwu postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2013 r. umorzono postępowanie w tej sprawie.

Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. w dniu 28 października 2013 r. wystąpił do Sądu Rejonowego P. z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej wobec Parafii (...) (...) (F.). Wniosek dotyczył w wydania nieruchomości położonej w P. przy Placu (...). W uzasadnieniu wniosku wskazano, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości, ale korzysta z niej bez podstawy prawnej przeciwnik wniosku. Do zawarcia ugody nie doszło.

Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. pozwem z dnia 3 marca 2014 r. skierowanym przeciwko Parafii (...) i wniesionym do Sądu Rejonowego P. domagał się wydania nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W dniu 3 października 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. wydał wyrok zaoczny uwzględnił żądanie zawarte w pozwie. Strona pozwana w tej sprawie wniosła skutecznie sprzeciw od tego wyroku zaocznego. Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2015r. zawieszono postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania.

Urząd Miasta P.,(...) pismem z dnia 16 maja 2014 r. zawiadomił wnioskodawcę – K. S. oraz Parafię o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na budowę instalacji gazowej w lokalu nr (...) przy Placu (...).

Sąd ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie wymienionych wyżej dokumentów, a także zeznań świadków W. W. (3), R. C., E. K. (1), R. D., E. N., M. S., S. V. i przesłuchanego w charakterze wnioskodawcy M. M. (2) oraz w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania i wyceny nieruchomości J. M.

Zebrane w sprawie dokumenty urzędowe Sąd uznał za wiarygodne, albowiem zostały sporządzone przez właściwe ku temu organy i w granicach kompetencji sporządzających je osób, a nadto, żadna ze stron procesu nie kwestionowała ich wiarygodności. Tym samym i Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Za wiarygodne i przydatne Sąd uznał również dokumenty prywatne zebrane w sprawie, mając jednak na uwadze, iż zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowią one jedynie dowód tego, iż osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia o treści zawartej w dokumentach.

Przymiotem wiarygodności Sąd obdarzył zeznania świadków W. W. (3), R. C., E. K. (1), R. D., E. N., M. S., S. V. i przesłuchanego w charakterze wnioskodawcy M. M. (2), albowiem zeznania tych osób są logiczne, spójne, wzajemnie się uzupełniają, poza tym znajdują potwierdzenia w pozostałych zebranych w sprawie dowodach

Sąd za przydatną dla rozstrzygnięcia w sprawie uznał opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania i wyceny nieruchomości J. M.. Opinia ta nie była kwestionowana przez żaden z podmiotów biorących udział w postępowaniu, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Wprawdzie opinia ta została sporządzona celem ustalenia wartości przedmiotu sporu, jednak z oświadczenia pełnomocników wnioskodawcy i uczestnika postępowania złożonego na rozprawie w dniu 11 stycznia 2016 r. jednoznacznie wynika, że ani wnioskodawca ani uczestnik postępowania nie negują zawartych w opinii danych odnoszących się do usytuowania, przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości, której dotyczy wniosek.

Sąd oddalił wniosek o dokonanie oględzin przedmiotowej nieruchomości, ponieważ, jak już wskazano wyżej, okoliczności związane z usytuowaniem, przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości nie były w niniejszym postępowaniu sporne, a nadto zostały one ustalone w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania i wyceny nieruchomości J. M..

Sąd nie uwzględnił wniosku wnioskodawcy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny historii kościoła, gdyż tego rodzaju dowód był zbyteczny, albowiem kwestia ustalenia, czy Parafia (...) w P. to ten sam podmiot co Kolegiata (...) w P., (...) Kościół (...) w P. Plac (...), Kolegiata (...) w P. nie wymaga wiadomości specjalnych, a nadto wynika z załączonych do akt sprawy dokumentów znajdujących się na k. 31 i 32 akt. Poza tym okoliczność ta nie miała wpływu na zapadłe w niniejszym postępowaniu rozstrzygnięcie, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Opierając się na powyższych ustaleniach Sąd Rejonowy stwierdził, iż wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa zastępstwo procesowe Skarbu Państwa przez Prokuraturę Generalną jest obowiązkowe do zakończenia sprawy, z zastrzeżeniem art. 8b, w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia jeżeli wartość przedmiotu sprawy przewyższa kwotę 1.000.000,00 zł. W niniejszym postępowaniu wartość przedmiotu sprawy została ustalona na kwotę 1.266.000,00 zł, dlatego też za Skarb Państwa czynności procesowe podejmowała Prokuratura Generalna Skarbu Państwa (art. 67 § 2 k.p.c.).

Sąd Rejonowy wskazał, iż zasiedzenie jest instytucją prowadzącą do pierwotnego nabycia prawa na skutek upływu czasu. Instytucja zasiedzenia stanowi instrument korekty stanu prawnorzecowego w związku z długotrwałą niezgodnością pomiędzy rzeczywistym stanem posiadania a formalnym stanem własności. Jest więc objawem korygującej prawo funkcji posiadania. Przedmiotem zasiedzenia może być każda nieruchomość bez względu na osobę właściciela i rodzaj nieruchomości. Umożliwia ono, sankcjonując stan faktyczny, usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym a stanem posiadania. Uregulowane zostało generalnie w art. 172-176 k.c. Na skutek zasiedzenia, które następuje ex lege, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego; jest więc ono pierwotnym sposobem nabycia prawa podmiotowego. W drodze zasiedzenia można nabyć własność nieruchomości gruntowej, budynkowej i lokalowej. Zasiedzenie może dotyczyć tylko takiej rzeczy, która może być przedmiotem własności. Nie można więc nabyć przez zasiedzenie rzeczy, która nie może być przedmiotem własności z racji swej natury, jak np. pokój w lokalu niestanowiącym odrębnej własności, albo która nie może być

przedmiotem własności inaczej niż tylko na podstawie zezwolenia (zgody) organu administracji publicznej.

Przedmiotem posiadania prowadzącego do zasiedzenia jest rzecz, a nie prawo własności lub użytkowania wieczystego. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Z brzmienia art. 172 k.c. wynika, że dobra wiara posiadacza skraca czas zasiedzenia nieruchomości do dwudziestu lat. Zgodnie z utrwalonym poglądem dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu prawo własności. O posiadaniu samoistnym nie świadczy sama tylko długotrwałość posiadania, która nie jest kryterium odróżniającym posiadanie samoistne od zależnego. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie (cum animo rem sibi habendi). Objęcie nieruchomości w posiadanie na podstawie umowy dzierżawy świadczy o posiadaniu zależnym. O posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości w zakresie udziałów we własności innych współwłaścicieli nie świadczy też pokrycie przez niego całości kosztów remontu kapitalnego budynku znajdującego się na wspólnej nieruchomości.

Obligatoryjne przesłanki zasiedzenia to zgodnie z art. 172 k.c. władanie nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływ ustawowego terminu zasiedzenia. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Przy ocenie dobrej wiary u posiadacza nieruchomości decyduje chwila objęcia jej w posiadanie. Późniejsza zmiana świadomości posiadacza nie ma już znaczenia i nie uzasadnia przedłużenia terminu zasiedzenia do lat trzydziestu (postanowienie Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2003r., III CZP 35/03, Prok. i Pr. 2004, nr 2,

s. 32). Wola posiadania jak właściciel (animus possidendi) nie oznacza woli nabycia własności. Chodzi tu o samo wykonywanie faktycznego władztwa w takim - zewnątrznie - zakresie, w jakim wykonuje je właściciel. Władanie „jak właściciel” (animus rem sibi habendi) jest kategorią stanu faktycznego wskazującego na rzeczywistą wolę posiadacza, tzn. na samoistny charakter posiadania. Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że samoistność posiadania polega na wykonywaniu uprawnień składających się na treść prawa własności w rozumieniu art. 140 k.c., korzystaniu z nieruchomości z wyłączeniem osób trzecich, pobieraniu pożytków, a także uznawaniu się przez posiadacza za uprawnionego do rozporządzania rzeczą. Samoistności posiadania nie wyłącza wiedza posiadacza o tym, że nie jest właścicielem, jeżeli rzecz posiada i włada nią jak właściciel i władztwo to na zewnątrz manifestuje (tak ostatnio np. Sąd Najwyższy w postanowieniach: z dnia 17 czerwca 2015r., I CSK 309/14, LEX nr 1771587; z dnia 9 kwietnia 2015r., V CSK 410/14, LEX nr 1751290; z dnia 19 lutego 2015r., III CSK 188/14, LEX nr 1678081; z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 354/13, LEX nr 1640250; z dnia 3 października 2014r., V CSK 579/13, LEX nr 1604654; z dnia 7 maja 2014r., II CSK 472/13, LEX nr 1476956). Jak trafnie podał Sąd Najwyższy: „Właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, żeby zachować prawo własności do niej, ale posiadacz, który pragnie nieruchomość zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo quasi-właścicielskie nad nią” (postanowienie z dnia 18 października 2013r., III CSK 12/13, LEX nr 1413547).

Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności przez upływ czasu. Upływ czasu jako przesłankę zasiedzenia uregulowano w art. 172 k.c., który przewiduje dla nieruchomości dwudziestoletni i trzydziestoletni termin zasiedzenia. Z brzmienia art. 172 k.c. wynika, że dobra wiara posiadacza skraca czas zasiedzenia nieruchomości do 20 lat. Zgodnie z utrwalonym poglądem dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu prawo własności (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1971r., I CR 302/71, NP 1973, nr 4, s. 580, z glosą A. Kunickiego; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. I, 2005, s. 552 i powołane tam orzecznictwo). Przy ocenie dobrej wiary u posiadacza nieruchomości decyduje chwila objęcia jej w posiadanie. Późniejsza zmiana świadomości posiadacza nie ma już znaczenia i nie uzasadnia przedłużenia terminu zasiedzenia do lat 30 (por. postanowienie Sąd Najwyższego z dnia 25 czerwca 2003r., III CZP 35/03, Prok. i Pr. 2004, nr 2, s. 32; postanowienie Sąd Najwyższego z dnia 1 grudnia 2010 r., I CSK 35/10, Lex nr 786550).

Kodeks cywilny nie zawiera także definicji złej wiary. Definicja taka natomiast jest zawarta - na potrzeby przepisów o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych - w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Przenosząc ją na grunt Kodeksu cywilnego, można uznać, że w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 13 stycznia 2000r., II CKN 657/98, LexPolonica nr 396161). Sąd Najwyższy uznał, że nie jest w dobrej wierze posiadacz samoistny, który nabył posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego; osoba taka bowiem zdaje sobie sprawę z tego, że nie nabywa prawa własności (zob. m.in. uchwała Sąd Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991r., III CZP 108/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 48; glosy aprobujące: J. Gajdy, PiP 1992, z. 5 s. 116; M. Wolanina, PS 1993, nr 6, s. 82).

Trybunał Konstytucyjny sformułował w wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A 2003, nr 8, poz. 82, ważną dyrektywę interpretacyjną przepisów o zasiedzeniu w aspekcie ochrony prawa właściciela. Trybunał Konstytucyjny wskazał, że zasadą konstytucyjnie określoną - od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa - jest nienaruszalność prawa własności, zasiedzenie jest natomiast odstępstwem od tej zasady, i to daleko idącym. W związku z tym wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, czy chodzi o własność (prawo majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów.

Przystępując do oceny zasadności wniosku należy zauważyć, że wbrew stanowisku uczestnika postępowania Parafia (...) w P. jest podmiotem tożsamym z Kolegiatą (...) w P.. Treść znajdujących się w aktach sprawy dokumentów w postaci zaświadczenia Archidiecezji (...) z dnia 14 grudnia 2010 r. i Dekretu Arcybiskupa (...) z dnia 18 czerwca 2009 r., a także roczników Archidiecezji (...) prowadzi do przekonania, iż wnioskodawca jest jedną z najstarszych parafii na terenie miasta P., która nosiła poprzednio m. in. nazwy Kolegiata(...) w P., (...) Kościół (...) w P. Plac (...). Okoliczność ta nie ma jednak zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy wobec ustalenia, iż wnioskodawca, czy też jego

ewentualny poprzednik prawny, nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości, której dotyczy wnioszek, przez okres wskazany w art. 172 k.c.

Wnioskodawca, domagając się stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), argumentował, że wszedł w posiadanie tej nieruchomości, ponieważ w jego posiadaniu od 1898 r. znajdował się budynek wybudowany na tej nieruchomości, do którego aktualnie przypisany jest adres Pl. (...) w P..

Sąd podkreślił, że opisana wyżej nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym jedynie w części. Tym samym samo posiadanie budynku nie jest tożsame z posiadaniem całej nieruchomości. Poza tym budynek ten, a także znajdujące się w nim lokale mieszkalne i użytkowe, nie stanowią odrębnych nieruchomości. Sąd w pełni akceptuje pogląd, w myśl którego budynki lub części budynku mogą być przedmiotem posiadania w zakresie prawa własności wyłącznie wówczas, gdy stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 k.c.) i wówczas mogą być przedmiotem nabycia w drodze zasiedzenia (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 lutego 2014r., I CSK 230/13, OSNC 2015, nr 2, poz. 21).

Z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, iż kamienica położona w P. przy Pl. (...) została wybudowana na terenie dwóch nieruchomości - działek oznaczonych obecnie nr (...) i (...). Dla pierwszej z tych działek (działka nr (...)) Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Wcześniej dla tej nieruchomości prowadzona była księga wieczysta (...). Jako właściciel nieruchomości we wskazanej księdze wieczystej oraz w wypisie z rejestru gruntów figuruje Skarb Państwa – Prezydent Miasta P.. Z kolei dla drugiej nieruchomości, tj. (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Obejmuje ona numery administracyjne w P.: Plac (...) oraz ul. (...). Wcześniej dla tej nieruchomości prowadzona była księga wieczysta (...) a następnie księga wieczysta nr (...). Jako właściciel w tej księdze wieczystej wpisana jest Parafia(...) w P.. Co istotne, w dniu 27 lutego 1905r. nieruchomość ujęta w księdze wieczystej (...) została sprzedana przez E. H. i A. D. kupcowi E. B., a następnie w dniu 11 marca 1905 r. E. B. nieruchomość tę przekazał na rzecz Gminy Miejskiej P..

Zgromadzone w sprawie dowody nie potwierdzają stanowiska wnioskodawcy w kwestii posiadania samoistnego nieruchomości, której dotyczy wnioszek, i to już od daty wybudowania na jej terenie kamienicy. Twierdzenia wnioskodawcy odnoszące się do okoliczności budowy tego budynku, wyłącznego finansowania przez wnioskodawcę tej inwestycji i władania budynkiem z pominięciem innych osób są całkowicie gołosłowne i jako takie nie mogły zasługiwać na uwzględnienie. Przesłuchani w sprawie świadkowie oraz przesłuchany w charakterze wnioskodawcy M. M. (2) nie dysponowali wiedzą na temat zasad użytkowania nieruchomości i kamienicy, które obowiązywały przed 1994r. Ponadto omawiane twierdzenia wnioskodawcy pozostają w sprzeczności z dokumentacją znajdującą się w aktach księgi wieczystej, z których jednoznacznie wynika, iż nieruchomość ujęta w ówczesnej księdze wieczystej(...) w 1905 r. była przedmiotem obrotu prawnego i ostatecznie stała się własnością Gminy Miejskiej P.. Fakt ten oznacza, że w dacie tej nieruchomości znajdowała się we władaniu innych podmiotów, a nie wnioskodawcy.

Analizując zebrany materiał dowodowy Sąd doszedł do przekonania, że do grudnia 1994r. wnioskodawca był posiadaczem jedynie części budynku zlokalizowanego aktualnie przy Pl. (...) w P., a mianowicie tej części, która znajduje się w obrębie nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...). Wskazuje na to przede wszystkim treść dokumentów, mających w ocenie wnioskodawcy stanowić dowód posiadania samoistnego nieruchomości - działki nr (...). Dokumenty te, w tym roczniki Archidiecezji (...), Inwentarze majątku kościelnego, wnioszek ubezpieczeniowy z 1898r., deklaracje podatku od nieruchomości, wnioski o wydanie odpisów dokumentów z księgi wieczystej, odnoszą się bowiem do konkretnej nieruchomości, ale nie do nieruchomości objętej wnioskiem, lecz do nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta(...), następnie nr (...), a obecnie nr (...).

Bez znaczenia dla ustaleń w tym zakresie pozostaje fakt, że w niektórych z tych dokumentów jako własność wnioskodawcy wskazywano budynek położony w P. przy Pl. (...). Z opinii biegłego sądowego, sporządzonej na użytek niniejszego postępowania, jednoznacznie wynika, że w granicach działki nr (...), znajduje się jedynie części lokali przypisanych do adresu Pl. (...) P. (lokal użytkowy nr (...) oraz lokale mieszkalne oznaczone nr (...)), natomiast

pozostałe lokale przypisane do tego adresu znajdują się w granicach działki nr (...), stanowiącej bez wątpienia własność wnioskodawcy. Co niezmiernie ważne, w dniu 3 listopada 1975r. Państwowe Biuro Notarialne w P. dokonało sprostowań w opisie nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w ten sposób, że jako położenie nieruchomości wpisano: P. Pl. (...) i ul. (...), a jako oznaczenie działek wpisano (...). Tak więc przed tą datą jako położenie nieruchomości ujętej w księdze wieczystej nr (...) błędnie wskazywano adres: P. Pl. (...).

Z tych też przyczyn również fakt wykonywania przez wnioskodawcę przed 1994r. remontów budynku zlokalizowanego w Poznaniu przy Pl. (...) nie może stanowić argumentu przemawiającego za zasadnością wniosku, tym bardziej, że wnioskodawca nie wykazał, czy remonty te dotyczyły całego budynku, czy też jego części, czy prowadzone były tylko przez wnioskodawcę, czy też w ich wykonanie zaangażowane były inne podmioty. Wnioskodawca nie zdołał także udowodnić, aby do 1994 r. administrował całym budynkiem i to tylko w imieniu własnym. Zresztą o braku posiadania przez wnioskodawcę nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), świadczy to, że jeszcze na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku decyzje w kwestii najmu lokali znajdujących się na terenie nieruchomości podejmował nie wnioskodawca, lecz odpowiednie organy państwowe.

Zeznania przesłuchanych w sprawie osób prowadzą zdaniem Sądu Rejonowego, do przekonania, że wnioskodawca dopiero od grudnia 1994 r. stał się posiadaczem samoistnym całej kamienicy położonej w P. przy Pl. (...) wraz z przynależnym do budynku podwórzem i tym samym nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...). Od tego okresu zawierał we własnym imieniu umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w obrębie tej działki, wystawiał rachunki za czynsz najmu oraz opłaty związane z użytkowaniem lokali. W sytuacjach nieuiszczenia przez najemców opłat czynszu wzywał do uregulowania zaległości, a także wypowiadał zawarte umowy, wypowiadał również wysokości stawek czynszowych, dokonywał odbiorów mieszkań. Wnioskodawca także zawierał i rozwiązywał umowy dotyczące dozoru kamienicy położonej w P. przy Pl. (...) oraz dokonywał sukcesywnego remontu całego budynku położonego w P. przy Pl. (...). Posiadanie wnioskodawcy było posiadaniem w złej wierze. Wobec treści ksiąg wieczystych nr (...) oraz znajdujących się w nich dokumentów wnioskodawca musiał zdawać sobie sprawę z tego, że nie przysługuje mu jakikolwiek tytuł prawny do nieruchomości – działki nr (...).

Posiadanie to nie mogło jednak skutkować stwierdzeniem nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...). Przyjmując nawet dobrą wiarę wnioskodawcy, co jak już podano w rozpatrywanej sprawie nie miało miejsca, przyjęć trzeba, że dwudziestoletni bieg terminu zasiedzenia na podstawie art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. został przerwany z chwilą wystąpienia przez Skarb Państwa – Prezydenta Miasta P. z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej skierowanym wobec Parafii (...), co miało miejsce w dniu 28 października 2013 r. Wniosek ten dotyczył w wydania nieruchomości ujętej w księdze wieczystej o nr (...). Z kolei pozew o wydanie tej nieruchomości został wniesiony do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu w dniu 3 marca 2014 r.

Reasumując, w rozpatrywanej sprawie nie wystąpiły przesłanki do przyjęcia, aby wnioskodawca był posiadaczem samoistnym nieruchomości opisanej we wniosku przez okres wskazany w art. 172 k.c. Tym samym wnioskodawca nie nabył przez zasiedzenie własności nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Ubocznie wypada zauważyć, że wprawdzie ze zgromadzonego w niniejszym postępowaniu materiału dowodowego nie wynika, by wnioskodawca kiedykolwiek był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, to jednak nie można oprzeć się wrażeniu, iż wnioskodawca uważa siebie za właściciela owej nieruchomości co najmniej od czasu wybudowania na jej terenie budynku oznaczonego aktualnie jako Pl. (...) P.. Wskazuje na to nie tylko treść wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, w którym wnioskodawca powołuje się na rzekomo przysługujące mu prawo własności całej kamienicy, ale również fakt wystąpienia przez wnioskodawcę z pozwem skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P. o usunięcie niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) dotychczasowego właściciela – Skarbu Państwa i wpisaniu jako właściciela Parafii (...). W pełni podzielić należy stanowisko, iż nie może żądać od sądu stwierdzenia zasiedzenia osoba, która ma trudności z udowodnieniem swojego prawa nabytego w innej drodze, zatem zasiedzieć własność może tylko taki posiadacz, który

nie jest właścicielem rzeczy (por. m.in.: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1964r., I CR 52/64, RPEiS 1965, z. 2, s. 358; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2002r., III CKN 1144/2000, Lex nr 75256).

Z uwagi na powyższe Sąd w punkcie I postanowienia oddalił wniosek.

Kosztami postępowania, w oparciu o treść art. 520 § 2 k.p.c. Sąd obciążył uczestnika postępowania, mając na uwadze w istocie sprzeczne interesy „stron” z uwagi na wniosek uczestnika postępowania o oddalenie wniosku.

Sąd w punkcie II postanowienia zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o art. 99 k.p.c. i § 8 pkt 1 w zw. § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002r., Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

W punkcie III postanowienia Sąd nakazał ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu kwotę 7.742,95 zł tytułem nieuiszczonych wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu (kwota 7.369,20 zł tytułem wynagrodzenia biegłego sądowego oraz kwota 373,75 zł tytułem wynagrodzenia tłumacza przysięgłego języka niemieckiego).

Nieuiszczonymi kosztami sądowymi, czyli opłatą sądową od wniosku od uiszczenia, której wnioskodawca był zwolniony z mocy art. 55 ust. 9 w zw. z ust. 6 ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, Sąd obciążył Skarb Państwa - Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu (punkt IV postanowienia).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła wnioskodawczyni, która zaskarżyła w całości postanowienie Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu z dnia 21 września 2016r. (sygn. VII Ns 481/14) i wniosła o jego zmianę i stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położoną w P. przy Placu (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) przez wnioskodawczynię oraz o zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania za obie instancje wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono:

1. naruszenie art. 231 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu i nieuwzględnienie wpływającego z ustalonych faktów wniosku, iż wnioskodawczyni jest nieprzerwanie samoistnym posiadaczem działki nr (...) i to na przestrzeni kilkudziesięciu (ponad 30) lat, w tym także w okresie przez 1994 r.,
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad oceny dowodów i w konsekwencji błędne ustalenie, iż wnioskodawczyni włada sporną nieruchomością dopiero od grudnia 1994 r., podczas gdy z zeznań świadków oraz dokumentów wynika, iż wnioskodawczyni władała tą nieruchomością jak właściciel nieprzerwanie od czasu zabudowania jej budynkiem wielorodzinnym tj. od przełomu XIX/XX w.,
3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dowolną i arbitralną ocenę dowodów, a zwłaszcza zeznań świadka S. V. i błędne ustalenie, iż w latach osiemdziesiątych i na początku lat dziewięćdziesiątych rodzina V. czynsz z tytułu najmu za lokal przy Pl.(...) uiszczała na rzecz Skarbu Państwa,
4. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez sformułowanie uzasadnienia zaskarżonego postanowienia w sposób wewnętrznie sprzeczny odnośnie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej w zakresie dotyczącym samoistnego posiadania spornej nieruchomości przez wnioskodawczynię przed 1994 r.,
5. naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 k.p.c. poprzez posłużenie się opinią biegłego J. M. w celu ustalenia okoliczności, które nie były przedmiotem tej opinii i w konsekwencji błędne ustalenie stanu faktycznego,

6. naruszenie prawa materialnego tj. art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c., w zw. z art. 339 k.c., w zw. z art. 340 k.c., w zw. z art. 7 k.c. ich niezastosowanie w sytuacji, gdy z przeprowadzonych dowodów wynika, iż wnioskodawczyni jest posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości nieprzerwanie co najmniej od kilkudziesięciu (ponad 30) lat.

Uczestnik postępowania wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz Skarbu państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. kosztów zastępstwa prawnego oraz na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P. pozostałych kosztów postępowania.

W toku postępowania apelacyjnego wnioskodawczyni na skutek zobowiązania sądu sprecyzowała wniosek i wskazała, iż wnosi o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez – Parafia (...) z dniem 1 października 2000 r. (przy przyjęciu dobrej wiary po stronie posiadacza), ewentualnie z dniem 1 października 2005 r. (przy przyjęciu dobrej wiary po stronie posiadacza). Jako początek biegu zasiedzenia wnioskodawca wskazał 30 września 1898 r.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w zdecydowanej części podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i na podstawie art. 382 k.p.c. przyjmuje je za własne.

Nietrafny okazał się zarzut naruszenia prawa procesowego art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez sformułowanie uzasadnienia zaskarżonego postanowienia w sposób wewnętrznie sprzeczny odnośnie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej w zakresie dotyczącym samoistnego posiadania spornej nieruchomości przez wnioskodawczynię przed 1994 r. Należy wskazać, że w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (poruszone np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., sygn. akt I CKN 312/97), uzasadnieniu sporządzonemu w niniejszej sprawie takich zarzutów nie można postawić.

Wobec sformułowania przez apelującego zarzutu naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 k.p.c. poprzez posłużenie się opinią biegłego J. M. w celu ustalenia okoliczności, które nie były przedmiotem tej opinii i w konsekwencji błędne ustalenie stanu faktycznego, trzeba przyznać racje skarżącemu, że dowód z opinii biegłego miał jedynie na celu ustalenie wartości przedmiotu postępowania i nie został przeprowadzony w celu ustalenia stanu przedmiotowej nieruchomości i dokonanej zabudowy. Czynienie zatem na podstawie wskazanej opinii ustaleń co do stanu nieruchomości, bez uprzedzenia o powyższym wnioskodawczyni i uczestnika może budzić zastrzeżenia i wskazywać na naruszenie prawa procesowego. W ocenie sądu odwoławczego ewentualne uchybienie przepisom postępowania w tym zakresie nie miało wpływu na wynik postępowania.

Trafny okazał zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zakresie, w jakim dotyczył ustaleń poczynionych na podstawie zeznań świadka S. F.. Na aprobatę nie zasługują jedynie ustalenia dotyczące sposobu i osoby na rzecz, której czynsz opłacała rodzina V.. Na podstawie zeznań tego świadka oraz decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 25 lutego 1966 r. (k. 287), umowy najmu z dnia 28 października 1996 r. (k. 479 – 480) oraz protokołu z dnia 28 października 1996 r. (k. 478) Sąd I instancji ustalił, że Wydział Spraw Lokalowych Prezydium (...) decyzją z dnia 25 lutego 1966 r. przydzielił część lokalu nr (...) w domu nr (...) przy Placu (...) J. V.. Lokal ten zajmowany jest przez rodzinę V. do chwili obecnej. W chwili obecnej lokal ten zamieszkuje S. V.. Umowę najmu tego lokalu S. V. zawarła z wnioskodawcą. Jej matkę i wnioskodawcę również łączyła umowa najmu tego lokalu, która została sporządzona w dniu 28 października 1996 r. Nadto z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że w latach osiemdziesiątych i na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku rodzina V. uiszczała czynsz z tytułu najmu opisanego wyżej lokalu na rzecz Skarbu Państwa. Należy zauważyć, że z treści zeznań świadka, które co trzeba podkreślić nie są kategorięczne wynika, że świadek jeszcze pamięta, że czynsz płacili na ulicy (...), to było do końca lat osiemdziesiątych,

tam chyba płaciliśmy Państwu. W ocenie sądu odwoławczego, na podstawie wskazanych zeznań nie może zostać poczynione ustalenie, że płatność czynszu następowała na rzecz Skarbu Państwa. Należy zauważyć, że zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy nie pozwala na czynienie ustaleń by jakiegokolwiek opłaty z tytułu czynszu należnego za wynajem lokali położonych w kamienicy przy Placu (...) wpływały do budżetu państwa. Z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń wynika, że wszelkie czynności wobec przedmiotowej nieruchomości, związane z bieżącym gospodarowaniem były podejmowane przez instytucje kościelne. Trzeba zauważyć, że przed rokiem 1974 obowiązywał dekret o publicznej gospodarce lokalami z dnia 21 grudnia 1945 r. (Dz. U. z 1950 r. nr 36 poz. 343), nadto po wejściu w życie ustawy Prawo lokalowe z dnia 1 kwietnia 1974r., na terenie Miasta P. obowiązywał szczególny tryb najmu i decyzje dotyczące poszczególnych lokali znajdujących się w kamienicy przy Placu (...), wydawane przez prezydium (...) znajdowały oparcie w przepisach ustawy Prawo lokalowe z dnia 1 kwietnia 1974r. W ocenie Sądu Okręgowego, znajdujące się w aktach, decyzje dotyczące lokali mieszkalnych położonych przy placu (...), nie mają bezpośredniego związku z przysługującym Skarbowi Państwa prawem własności działki, na której posadowiona była kamienica.

W pozostałym zakresie zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie zasługiwał na uwzględnienie. Naruszenie prawa procesowego art. 233 k.p.c. skarżący upatrywał w nieuwzględnieniu wypływającego z ustalonych faktów wniosku, że wnioskodawczyni jest samoistnym posiadaczem objętej wnioskiem nieruchomości nieprzerwanie od kilkudziesięciu lat i przyjęciu, że władza nią jako posiadacz samoistny dopiero od 1994 r. Sposób sformułowania zarzutu naruszenia prawa procesowego wskazuje, że apelujący w rzeczywistości podważa ocenę znaczenia ustalonych faktów z punktu widzenia rozstrzygnięcia w sprawie, co nie jest kwestią oceny dowodów i podstawy faktycznej wyroku, ale jej subsumcji pod zastosowane w sprawie normy prawne.

Akceptując pozostałe poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, Sąd odwoławczy jako sąd meriti dokonał jednak ponownej wnikliwej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w wyniku której dopatrył się konieczności uzupełnienia ustaleń faktycznych o pominięte dotąd okoliczności wynikające z dowodów zgromadzonych w toku postępowania niekwestionowanych przez zainteresowanych w niniejszej sprawie. Prawidłowo ustalony przez Sąd meriti stan faktyczny okazał się bowiem niekompletny.

Z tych względów Sąd Okręgowy ustalił nadto:

Dnia 1 października 1908 r. Kolegiata (...) zakończyła zestawienie rachunków dokumentujących wydatki poniesione na budowę Domu Kolegiaty(...)w P. przy (...). Wobec ustanowienia etatu Kolegiaty (...) w P. w okresie 1918 – 1923 urzędowe mieszkania w Domu Kolegiackim przy (...) mieli zapewnione ksiądz kustosz i kanonik II. Dzierżawa z domu kolegiackiego zbudowanego na przełomie 1907/1908 r. przy (...) „na miejscu rozebranych kurii dziekana, kustosza i kanonika i gruntu nr (...) z przybraniem części ogrodu kolegiackiego kosztem 204.800 pożyczonych z funduszków dotacyjnych i mszalnych kolegiaty” przyniosła 13 860, - z czego część została przeznaczona na oprocentowanie pożyczki, na amortyzację, na administrację i reparację budynku kolegiackiego, na tzw. fundusz budowlany. W dokumencie określono szczegółowo jakie kwoty z dzierżawy Domu Kolegiackiego zbudowanego w 1907/1908 r. przy (...) przeznaczono na każdy z funduszków. Nadto z treści zapisów wynika, że na „koszta budowy” domu kolegiackiego przy (...) zostały zużyte wszystkie listy zastawne wykonane w poprzednim etacie w funduszach proboszcza, dziekana, kustosza.

(dowód: rachunki z budowy domu Kolegiaty (...) w P. przy (...) - k. 433 - 435, Etat Kolegiaty (...) w P. 1918 – 1923 k. 436 – 446)

Pismem z dnia 10 marca 1930 r. „Kasa Kościoła (...) poinformowała Elektrownię Miejską w P., że rachunki na rzecz Kolegiaty(...)dotyczące nieruchomości przy (...) odbiera i płaci pan T..

(dowód: pismo z 10.03.1930 – k. 432)

W latach 30 – tych XX wieku lokal w spornej kamienicy wynajmował w szczególności P.„C.”. Pismem z dnia 20 września 1933 r., przedłożonym w dniu 7 października 1933 r.,P. „C.” wypowiedział z dniem 15 października 1933 r. umowę najmu lokalu na biura i szatnie przy (...) i z chwilą wypowiedzenia zalegał z tytułu czynszu najmu na kwotę

237.50 zł. Ówczesny administrator S. S. poinformował Kurję (...), że przyjął do wiadomości powołane wypowiedzenie lokali, jednak przypomniał o uregulowaniu reszty należności z tytułu komornego. Poinformował, że na zaległy czynsz najmu P. „C.” wpłacił dnia 8 listopada 1933r. kwotę 95 zł, stanowiącą czynsz najmu za miesiąc sierpień 1933 r., a pozostałą sumę w kwocie 142.50 zł za czas od 1 września do 15 października 1933 r. potrącono jemu z tytułu kosztów za nowo postawiony piec. S. S. wskazał, że administrację domów Kolegiaty (...) przejął od 1 marca 1933 r., kiedy to sprawa pieca nie była jemu znana, jednak w wyniku wywiadu u swojego poprzednika dowiedział się, że w roku 1931, względnie w 1932, piec przestawiono bez jakiegokolwiek porozumienia się z ówczesnym administratorem panem T.. Skoro więc P. „C.” własnym kosztem i bez uprzedniego porozumienia się z administracją przeprowadził przestawienie pieca, toteż ocenił on rekompensatę po tak długim czasie za niesłuszną a nawet za przedawnioną. Nadmieniał, że nawet pomijając brak uprzedniej zgody administracji domu, P. „C.” nie zwrócił się w swoim czasie o zwrot kosztów za nowo postawiony piec oraz jego przestawienie, czyniąc to dopiero po wyprowadzeniu się i nie reagując na ustne i pisemne wezwania o zapłatę środków.

W dniu 27 marca 1934 r. S. S. działający w imieniu Administracji Domów Kolegiaty (...) w P. skierował pismo do „(...) Kurji (...) w P.” o zajęcie się sprawą P. „C.”, który zajmował lokale na biura i szatnię przy (...).

(dowód: pismo z dnia 27 marca 1934 r. – k. 431, pismo z 10.09.1934 r. – k. 430)

W dniu 12 października 1934 r. Kancelaria Kurii (...) na wniosek Prałata S. w P. z dnia 4 października 1934 r., wezwała P. „C.” o zapłacenie czynszu najmu lokalu numer (...) w budynku przy (...).

(dowód: wezwanie z 12 października 1934 r. – k. 429)

W spisie nieruchomości sporządzonym w dniu 13 stycznia 1935 r. przez Księdza Kanonika Dr W. A. wymieniono jako domy beneficjalne kościoła m. in. dom przy (...), w którym wtedy znajdowały się mieszkania Księdza prałata kustosza, kanonika I i II oraz „3 mansjonarzy i kościelnego”.

(dowód: zestawienie nieruchomości z dnia 13 stycznia 1935 r. – k. 428)

W dniu 1 lipca 1937 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w P. wystawiła na rzecz Kolegiaty (...) „Kwit Nr (...)” na kwotę 6 zł za strzeżenie poleconego obiektu.

(dowód: kwit nr 49 z 1 lipca 1937 r. – k. 427)

Według zapisów sporządzonych dnia 5 grudnia 1945 r. przez Radę Parafialną pod przewodnictwem księdza J. J. (2) po II Wojnie Światowej „dom kolegiacki” (czynszowy) przy Placu (...), gdzie mieszkali Kanonicy zachował się dobrze, jednak uszkodzeniu uległ lokal pod numerem (...) na czwartym piętrze, czyniąc od strony ogrodu wyłom w murze i zrywając część dachu papowego oraz w parterowym mieszkaniu przylegającym do numeru(...), czyniąc podobne szkody, wypadły wszystkie szyby, a częściowo uszkodzeniu uległ dach i rynny. Kosztorys naprawy IV piętra wyniósł około 30.000 zł. Po II wojnie światowej dom ten służył za mieszkanie dla rządcy parafii i księży misjonarzy, dla służby kościelnej i Sióstr oraz biur parafialnych i C., resztę mieszkań zajmowali przeważnie lokatorzy przedwojenni oraz pogorzelnicy z okresu działań wojennych i oblężenia P.. Czynsz dzierżawny w domu tym pobierał od lokatorów administrator domów kolegiackich, pan S. i „obracał” te pieniądze w minimalnej wówczas wysokości na remont. Jeszcze przed zimą zamierzano uszkodzenia na IV piętrze usunąć i choć częściowo oszklić okna w klatkach schodowych.

(dowód: sprawozdanie – k. 426)

W piśmie z 6 maja 1946 r. do „(...) Kurii (...)” w P. odnośnie domu mieszkalnego położonego przy Pl. (...) administrator parafii (...) wskazał, że „przez działania wojenne zburzono mury szczytowe oraz od strony podwórza na wysokości 3 i 4 piętra są już odbudowane. Również naprawiono więźbę dachową oraz pokrycie tekturą smołową. Obecnie odbudowuje

się stropy i ściany wewnętrzne. Po ich wykończeniu i otynkowaniu powsadza się okna i uzupełni drzwi. Budynek zabezpieczono już całkowicie przed szkodliwym działaniem atmosfery. Prace wykonuje budowniczy S..

Dnia 31 sierpnia 1946 r. administrator parafii (...) Ks. J. J. (2) sporządził sprawozdanie z wykonanych prac remontowych dot. uszkodzeń spowodowanych działaniem wojennym w domu mieszkalnym położonym przy Placu (...). W odpowiedzi na pismo (...)Kurii (...)z dnia 11 lipca 1946 r. poinformował, że zburzone mury w lewym skrzydle oraz tylnej klatki schodowej na III i IV piętrze oraz poddasza są już odbudowane, zarwane sklepienie w kuchni na IV piętrze znowu przesklepiono. Uszkodzony więzarek dachu podniesiono i uzupełniono. Uszkodzoną część dachu pokryto papą smołową, a prace blacharskie do połowy września wykonano, zaznaczając, że stare tynki ścian wewnętrznych muszą być jeszcze naprawione. Również drzwi i okna na II i IV piętrze w części uszkodzonej muszą być naprawione. Również prace instalatorskie i zduńskie oraz resztę prac blacharskich trzeba jeszcze wykonać.

W odpowiedzi z dnia 10 listopada 1946 r. na pismo „(...) Kurii (...)” administrator parafii(...) ksiądz J. J. (2) podał przebieg prac w Kolegiacie oraz w budynkach kolegiackich wskazując, że w obrębie nieruchomości przy ulicy (...) przystąpiono do naprawy dachów oraz wyremontowano mieszkanie dla Księdza Kanonika A. wraz z remontem ogrzewania gazowego a na parterze i I piętrze przestawiono piece.

(dowód: korespondencja z 10 listopada 1946 r. – k. 420-421, pismo z 6 maja 1946 r. – k. 422 sprawozdanie - k. 423)

W spisie nieruchomości Kolegiaty (...) sporządzonym w dniu 31 grudnia 1949 r. wymieniono dom położony przy Pl. (...) wraz z dwoma podwórzami i ogrodem - dom pod nr (...), zbudowany na przełomie 1897/1898, w którym znajdują się dwa mieszkania dla księży oraz biuro, archiwum kapituły i biuro parafialne z zastrzeżeniem, że dochody czyste z tych domów służyć mają beneficjatom Kolegiaty.

(dowód: spis nieruchomości z dnia 31 grudnia 1949 r. –k. 418 - 419)

Z wykazu budynków mieszkalnych stanowiących własność lub użytkowanych przez Kościół (...) według stanu na dzień 1 listopada 1984 r., sporządzonego na podstawie akt Wydziału do Spraw Wyznań (...) w P. wynika, że na nieruchomości mieszkalnej zlokalizowanej przy Placu (...) znajdowało się 113 izb zamieszkałych przez świeckich, a właścicielem była Kolegiata (...) Z wyciągu dotyczącego nieruchomości położonej przy Placu (...) zlokalizowany jest zabudowa piętrowa mieszkalna.

(dowód: wykaz budynków z 1 listopada 1984 r. – k. 89; wyciąg – k. 90)

Dnia 22 czerwca 1989 r. Urząd Dzielnicy P. (...) zawiadomił na wniosek administracji domu w związku z nakazem Zakładu (...), że zostało wszczęte postępowanie w sprawie wykonania robót elektrycznych w budynku przy ulicy (...), którą to korespondencję wysłano do Kolegiaty(...) oraz J. K..

(dowód: zawiadomienie z 22 czerwca 1989 r. – k. 85)

Dnia 29 grudnia 1994 r. administrator domu Pl. (...) B. D. skierowała do najemców lokali (...) przy Placu (...) zawiadomienie o zmianie opłat czynszowych i wydatków eksploatacyjnych.

(dowód: zawiadomienia z 29 grudnia 1994 r. – k. 481-484)

W dniu 7 lutego 1995 r. Proboszcz Parafii (...) w P. Ksiądz W. W. (3) udzielił pełnomocnictwa B. D. do wykonywania zwykłego zarządu i administrowania domów przy Placu (...), i (...) w P. będących własnością Kolegiaty (...) pod wezwaniem(...) i reprezentowania mocodawcy we wszystkich sprawach związanych z wykonywaniem czynności administrowania i urzędowych spraw sądowych i administracyjnych, negocjowania i podpisywania umów najmu lokali użytkowych i mieszkań.

(dowód: pełnomocnictwo z 7 lutego 1995 r. – k. 489)

W dniu 10 grudnia 1996 r. ksiądz W. W. (3) w imieniu Kolegiaty (...) sporządził aneks do umowy najmu mieszkania numer (...) położonego w P. przy Placu (...) o podwyższeniu stawki czynszu najmu.

(dowód: aneks z 10 grudnia 1996 r. – k. 477)

W dniu 28 października 1996 r. administrator domu Pl. (...) B. D. sporządziła protokół stanu technicznego mieszkania numer (...) w domu przy Placu (...) w P. oraz stopnia zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

(dowód: protokół z 28 października 1996 r. – 478)

Dnia 28 października 1996 r. ksiądz W. W. (3) w imieniu Kolegiaty (...) w P. jako jej proboszcz zawarł jako wynajmujący umowę najmu lokalu mieszkalnego na II piętrze o numerze numer (...) w P. przy Placu (...).

(dowód aneks z 28 października 1996 r. – k. 479-480)

W dniu 1 września 1997 r. ksiądz W. W. (3) działający w imieniu Kolegiaty (...) sporządził aneks do umowy najmu mieszkania numer (...) położonego w P. przy Placu (...) o podwyższeniu stawki czynszu najmu.

(dowód: aneks z 1 września 1997 r. – k. 476)

W dniu 16 września 1998 r. ksiądz W. W. (3) w imieniu Kolegiaty (...) sporządził protokół zdania kluczy do lokalu numer (...) przy Placu (...) w P., odnotowując, że nie przedstawiono rozliczenia z opłat za pobraną energię elektryczną i gaz, spisując stan liczników.

(dowód: pismo z 16 września 1998 r. – k. 474)

W dniu 10 lutego 1999 r. Parafia (...) poniosła koszty remontu mieszkania w zakresie instalacji wodno - kanalizacyjnej, gazowej i centralnego ogrzewania przy Placu (...) w P..

(dowód: rachunek z 10 lutego 1999 r. – k. 447)

Dnia 10 lutego 1999 r. ksiądz W. W. (3) reprezentujący Kolegiatę (...) jako wynajmujący zawarł aneks do umowy najmu mieszkania numer (...), położonego w P. przy Placu (...), zwartej dnia 28 lipca 1993 r. przewidujący zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony z podwyższeniem stawki czynszu.

(dowód: aneks z 10 lutego 1999 r. – k. 473)

W dniu 5 sierpnia 1999 r. administrator domów przy Placu (...) w P. B. D. skierowała do najemców lokali numer (...), (...) przy Placu (...) pismo w sprawie określenia wysokości stawki czynszowej.

(dowód: pisma z 5 sierpnia 1999 r. – k. 471-472)

Dnia 25 września 2001 r. administrator domów Plac (...) B. D. w imieniu Kolegiaty (...) w P. skierowała do najemców lokali numer (...) przy Placu (...) w P. wypowiedzenie stawki czynszu.

(dowód: pisma z 25 września 2001 r. - k. 468 - 470)

Dnia 20 marca 2002 r. administrator domów B. D. wyraziła zgodę na rzecz (...) SA na położenie kabla telekomunikacyjnego na ścianie budynku przy Placu (...) w P. od strony podwórza celem zapewnienia łączności najemcom lokali w budynku Plac (...) w P..

(dowód: pismo z 20 marca 2002 r. – k. 467)

W dniu 8 stycznia 2003 r. Parafia (...) Kolegiata (...) skierowała do najemcy lokalu nr (...) przy Placu (...) w P. pismo zabraniające podnajmowania części mieszkania jakiegokolwiek osobie trzeciej.

(dowód: pismo z 8 stycznia 2003 r. – k. 466)

Dnia 2 marca 2004 r. B. D., jako administrator domów skierowała do Zarządu Miasta P. (...) pismo z numerem konta bankowego właściciela domów mieszkalnych przy Placu (...) w P., wskazując jako właściciela rachunku „(...)” celem uzyskania wypłat przyznanych dodatków mieszkaniowych dla lokatorów zamieszkałych w tych domach przy Placu (...).

(dowód: pismo z 2 marca 2004 r. – k. 465)

Dnia 11 maja 2004 r. administrator domów Kolegiaty (...) pani B. D. sporządziła protokół przejęcia mieszkania nr (...) przy Placu (...) w P. z wdową po zmarłym E. K. (2) organiście (...)

(dowód: protokół z 11 maja 2004 r. – k. 464)

W dniu 23 października 2006 r. Parafia (...) Kolegiata (...) reprezentowana przez Proboszcza księdza W. W. (3) jako wynajmujący – właściciel budynku mieszkalnego w P. przy Placu (...) księga wieczysta nr (...) zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego zlokalizowanego na II piętrze oznaczonym numerem(...), w dniu 1 marca 2006 r. umowę najmu lokalu nr (...) na IV piętrze, w dniu 6 czerwca 2006 r. umowę najmu lokalu nr (...) na IV piętrze.

W dniu 1 grudnia 2006 r. Kolegiata (...) jako wynajmujący sporządziła aneks do umowy najmu lokalu użytkowego położonego w piwnicy frontowej domu przy Placu (...) w P. pomiędzy Parafią (...) Kolegiata (...) reprezentowaną przez księdza Prałata Proboszcza W. W. (3) jako wynajmującym do umowy z 15 października 2006 r.

(dowód: umowy najmu – k. 451 - 455, k. 458 - 461, rachunek z 14 lutego 2007 r. pobrania przez Parafię czynszu najmu lokalu użytkowego – k. 490)

Dnia 15 marca 2007 r. Parafia (...) Kolegiata (...)w P. jako właściciel domu przy Placu (...) w P. nr KW (...) zwróciła się do Biura Ochrony (...) p. z o.o. w P. z rozwiązaniem na koniec miesiąca marca 2007 r. umowy o dozorowanie doraźne kamienic przy placu (...) w P..

(dowód: pismo z 15 marca 2007 r. – k. 450)

Aktualna działka numer (...) położona w P. przy Placu (...) (obręb P., arkusz mapy (...) zapisana w KW (...) odpowiada dawnej parceli katastralnej nr (...) z karty mapy (...), zapisanej dawniej w KW (...) W zasobach geodezji najstarszym dokumentem archiwalnym dotyczącym działki jest zrekonstruowana w 1949 r. kartoteka artykułu matrykuły nr(...), dla której ujawniono KW (...) i własność Gminy Miejskiej w P.. Przy założeniu ewidencji gruntów dla obrębu P. 1 kwietnia 1972 r. jako właściciela wpisano Skarb Państwa na podstawie art. 32 ustawy z dnia 20 marca 1950r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej. Dla aktualnej działki nr (...) w dniu 12 maja 2006 r. założono nową księgę wieczystą (...) na podstawie zawiadomienia Sądu Rejonowego (...)z 15 lipca 2005 r. i jako właściciela wpisano Miasto P.. W dniu 3 stycznia 2012 r. na podstawie zawiadomienia Sądu Rejonowego (...) z dnia 15 grudnia 2011 r. jako właściciela wpisano Skarb Państwa.

(dowód: akta księgi wieczystej (...) łącznie z księgą wieczystą dawną (...), pismo Zarządu Geodezji (...) w P. z 3 sierpnia 2016 r. – k. 588).

Wnioskodawczyni Parafia (...)jest właścicielem działki o numerze (...) położonej w bezpośrednim sąsiedztwie spornego gruntu tj. działki o numerze (...) zapisanej w KW nr (...). Obie nieruchomości zabudowane zostały przez wnioskodawczynię jednym budynkiem mieszkalnym o charakterze wielorodzinnym (kamienicą), położonym administracyjnie przy pl. (...) w P. (pierwotnie ulica (...)).

Zgodnie z wypisem z rejestru kartoteki budynków, wnioskodawca uważał się za właściciela przedmiotowego budynku przy pl. (...), gdyż budowa kamienicy w latach 1897/98 była przeprowadzona ze środków własnych wnioskodawcy na cele mieszkalne duchownych parafii.

W przekonaniu Sądu odwoławczego, Sąd Rejonowy nietrafnie ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Co więcej, pominął szereg istotnych w sprawie okoliczności, których zestawienie prowadzi do konkluzji, że wnioskodawczyni Parafia (...) w P. a wcześniej Kolegiata (...) w P. tożsamość podmiotu) – wbrew ustaleniom poczynionym przez Sąd meriti - włada sporną nieruchomością, jako posiadacz samoistny (jak właściciel) nieprzerwanie od czasu wzniesienia na terenie działki numer (...) budynku wielorodzinnego, co nastąpiło na przełomie 1897 i 1898 roku. Świadczą o tym wszelkie czynności faktyczne podejmowane wobec nieruchomości, remonty, nakłady i inne działania szczegółowo określone w poczynionych przez Sąd Rejonowy i uzupełnionych przez Sąd Odwoławczy ustaleniach faktycznych. Należy podkreślić, iż w świetle zgromadzonego materiału dowodowego należy wyprowadzić wniosek, że podwórze znajdujące się przy części budynku oznaczonej numerem (...) stanowi funkcjonalną całość związaną z budynkiem (kamienicą) – brak jakichkolwiek przesłanek dla poczynienia odmiennych ustaleń w tym zakresie. Nadto remonty przeprowadzane w całej kamienicy (numery (...)) były przeprowadzane na koszt wnioskodawcy, częściowe finansowanie remontów następowało również ze środków publicznych, a to na podstawie ówczesnie obowiązujących ustaw i skutkowało obciążeniem hipoteki nieruchomości stanowiącej majątek kościelny, na której posadowiona była kamienica. W ocenie Sądu Okręgowego domniemanie wynikające z art. 339 k.c. nie zostało wzruszone. Wadliwie Sąd I instancji doszedł do przekonania, że samoistne posiadanie spornej nieruchomości przez wnioskodawczynię miało miejsce dopiero od grudnia 1994 roku. Należy zauważyć, iż analiza zgromadzonego materiału dowodowego nie pozwala na stwierdzenie, by na początku lat 90 - tych, czy też konkretnie w 1994 r. nastąpiły jakiegokolwiek zmiany dotyczące zakresu posiadania przedmiotowej nieruchomości (działki czy też zabudowy mieszkaniowej na niej się znajdującej), które pozwalałyby na wyprowadzenie wniosku, iż wnioskodawczyni mogła być uznana za samoistnego posiadacza przedmiotowej nieruchomości dopiero od 1994 r. Taki wniosek nie znajduje oparcia nawet w ustaleniach faktycznych poczynionych pierwotnie przez Sąd I instancji.

W świetle poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń, niezrozumiała jest przytoczona przez ten sąd argumentacja, z której wynika, iż do grudnia 1994 r. wnioskodawczyni była posiadaczem jedynie części budynku zlokalizowanego aktualnie przy Pl. (...) w P., a mianowicie tej części, która znajduje się w obrębie nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...). Wbrew twierdzeniom sądu I instancji nie może na to wskazywać fakt, iż zgromadzone w aktach sprawy dokumenty dotyczące kamienicy odnoszą się do nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta (...), następnie nr (...), a obecnie nr (...) nie zaś do nieruchomości objętej wnioskiem. W ocenie Sądu odwoławczego analiza materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy i poczynione na tej podstawie szczegółowe ustalenia faktyczne prowadzą do wniosku, iż na przestrzeni lat wnioskodawczyni traktowała jako majątek kościelny całą parcele tj. zarówno budynek przy Placu (...) jak i grunt pod budynkiem i przylegający do budynku, funkcjonalnie z nim związany. W ocenie Sądu odwoławczego zarówno Gmina Miejska jak i Skarb Państwa przez wiele lat nie miał świadomości, co do tego, że przysługuje mu prawo władności działki objętej niniejszym wnioskiem i w żaden sposób nie wykonywał jakichkolwiek uprawnień związanych z przysługującym prawem własności.

Przechodząc do rozważań o charakterze prawnym wskazać należy, że możliwość nabycia nieruchomości przez zasiedzenie w sytuacji, gdy nabywający w ten sposób nie jest wpisany do księgi wieczystej, istniała od 1 stycznia 1947 r. Od tego dnia zaczął obowiązywać dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz.U. z 1946r., Nr 57, poz. 319).

Posiadanie nieruchomości przez wnioskodawczynię, czy też jej poprzednika rozpoczęło się w okresie, gdy na terenie miasta P. obowiązywał ogólnoniemiecki kodeks cywilny z 18 sierpnia 1896 r. (Bürgerliches Gesetzbuch - BGB). Zauważyć należy, że przepisy BGB przewidywały możliwość nabycia własności nieruchomości poprzez zasiedzenie tylko na zasadzie cundum tabulas. Do zasiedzenia wymagana było nie tylko 30 - letnie posiadanie nieruchomości, ale również to by posiadacz przez taki okres był wpisany do księgi wieczystej. Zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości przed wejściem w życie dekretu o prawie rzeczowym nie mogło zatem nastąpić.

Zgodnie z art. 50 § 1 Prawa rzeczowego, kto posiada nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze. Temu, kto posiada nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można zarzucać złej wiary (art. 50 § 2 Prawa rzeczowego). Za posiadacza nieruchomości zgodnie z art. 296 § 1

Prawa rzeczowego należało w tamtym czasie uznawać osobę, która faktycznie władała rzeczą jak właściciel. Dobra wiara posiadacza była domniemywana (art. 301 Prawa rzeczowego).

Jednakże do obliczenia okresu posiadania uprawniającego do nabycia prawa własności na podstawie przepisów Prawa rzeczowego stosować należało również przepis art. XXXIV dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. z 1946 r., Nr 57, poz. 321), który stanowił, że jeżeli przed wejściem w życie prawa rzeczowego istniał stan rzeczy, który według prawa prowadziłby do zasiedzenia, jakkolwiek według przepisów dotychczasowych zasiedzenie nie było w przypadku takim dopuszczalne, termin zasiedzenia biegnący od dnia wejścia w życie prawa rzeczowego ulega skróceniu o okres czasu, przez który stan rzeczy istniał, jednak najwyżej o połowę. W myśl bowiem § 1 art. XXXIII powołanego dekretu z dnia 11 października 1946 r. do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed wejściem w życie prawa rzeczowego, stosuje się od tej chwili przepisy tego prawa; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. W myśl § 2 jeżeli termin zasiedzenia według prawa rzeczowego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z chwilą wejścia w życie tego prawa; jeżeli jednak zasiedzenie, rozpoczęte przed wejściem w życie prawa rzeczowego, nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z tym wolniejszym terminem.

Przy uwzględnieniu powyżej wskazanych przepisów dekretu o prawie rzeczowym oraz przepisów wprowadzających ten dekret zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości mogłoby teoretycznie nastąpić znacznie wcześniej niż wskazywał wnioskodawca.

Należy jednak zauważyć, że w czasie obowiązywania Prawa rzeczowego, w dniu 22 października 1961 r. weszła w życie Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159). Z art. 1 ust. 1 ustawy wynikało w szczególności, że normuje ona gospodarkę terenami: położonymi w granicach administracyjnych miast i osiedli, przy czym w ust. 2 wskazano, że użyte w niniejszej ustawie określenie "tereny państwowe" oznacza tereny stanowiące własność Państwa położone na obszarach określonych w ust. 1. Natomiast w myśl art. 7 tej ustawy nie można było nabyć własności terenu państwowego w drodze zasiedzenia.

Przepis art. 7, który został uchylony z dniem 1 stycznia 1965 r. przez ustawę Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U. Nr 16, poz. 94) był przepisem prawa materialnego i uchylał przepis art. 50 Prawa rzeczowego w stosunku do terenów państwowych, o których mowa w cytowanej ustawie. Zgodnie z postanowieniem art. 50 ustawy z 14 lipca 1961 r. przepis art. 7 ustawy wszedł w życie z dniem ogłoszenia ustawy, a więc z dniem 21 lipca 1961 r. Przepis art. 7 nie miał zatem mocy wstecznej, zgodnie z art. 2 POPCU, nie niweczył, więc nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, jeżeli nastąpiło ono przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku. Po wejściu w życie przepisu art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32 poz. 159) dopuszczalne było stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, która stanowiła uprzednio własność Państwa, o ile nabycie własności przez zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie cytowanej ustawy (Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 19 grudnia 1961 r. 3 CO 32/61).

Nadto od dnia 13 kwietnia 1950 r. obowiązywała ustawa z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U z 1950 r. Nr 14, poz. 130) i na mocy art. 32 ust 1. nastąpiło zniesienie związków samorządu terytorialnego, natomiast na podstawie art. 32 ust. 2 tej ustawy majątek dotychczasowych związków samorządu terytorialnego z mocy prawa stał się majątkiem Państwa. Z treści dokumentów zgromadzonych w aktach księgi wieczystej oraz z treści pisma Zarządu Geodezji (...) wynika, że na podstawie wskazanej ustawy własność przedmiotowej nieruchomości przeszła na rzecz Skarbu Państwa. Dla dokonania w księdze wieczystej wpisu prawa własności Skarbu Państwa dla nieruchomości, które na podstawie ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. Nr 14, poz. 130) stała się majątkiem Państwa, wydanie decyzji właściwego organu administracji państwowej nie było wymagane.

Zważywszy na poczynione ustalenia faktyczne i wskazany stan prawny, termin zasiedzenia biegnący po wejściu w życie dekretu o prawie rzeczowym, przy przyjęciu złej wiary oraz doliczeniu połowy okresu tj. 15 lat sprzed wejścia w życie dekretu mógłby doprowadzić do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez jej samoistnego posiadacza, ale mogło by to nastąpić najwcześniej z dniem 1 stycznia 1962 r. Przy czym przedmiotowa nieruchomość, na mocy art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej stanowiła własność państwową od dnia 13 kwietnia 1950 r., a od dnia 14 lipca 1961 r., w myśl art. 7 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z dnia 14 lipca 1961 r. nie było można nabyć własności terenu państwowego w drodze zasiedzenia. Generalny zakaz nabycia w drodze zasiedzenia nieruchomości państwowych, niezależnie od tego, kiedy i w jaki sposób nieruchomość stała się własnością państwową, wprowadził kodeks cywilny w art. 177, który obowiązywał od dnia 1 stycznia 1965 r. Skoro termin zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości nie zakończył się przed dniem 1 stycznia 1965 r., zasiedzenie tej nieruchomości jak i innych nieruchomości państwowych stało się ponownie możliwe dopiero po dniu 1 października 1990 r.

Nadto w dniu 1 października 1990 r. weszła w życie ustawa o zmianie ustawy - Kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz.U. Nr 55, poz. 321), na mocy której bieg terminów zasiedzenia został wydłużony do 20 lat w wypadku posiadania nieruchomości w dobrej wierze oraz do 30 lat w przypadku przyjęcia złej wiary. Z treści art. 10 tej ustawy, odnoszącego się do uchylecia zakazu zasiedzenia nieruchomości państwowych wynika, że jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej 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.

Przy doliczaniu okresu posiadania sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających możliwość zasiedzenia nieruchomości - do okresu posiadania, o który - stosownie do art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) skraca się termin zasiedzenia, nie mają zastosowania przepisy art. XLI i XLII ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 września 1995 r. III CZP 104/95). W uzasadnieniu uchwały wskazano, że nie wchodzi w grę dwukrotne skracanie ustawowego terminu zasiedzenia raz na podstawie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. i drugi raz na podstawie art. XLII przepisów wprowadzających kodeks cywilny.

Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, Sąd odwoławczy przyjął, że niewątpliwie Kolegiata, parafia (czy też kościół parafialny) była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości i objęła tę nieruchomość w samoistne posiadanie najpóźniej z momentem wzniesienia na jej terenie kamienicy tj. na przełomie 1987/1989 roku i traktowała ją jako swoją własność (postawiła tam wielorodzinny dom mieszkalny i wykonywała wszelkie inne czynności związane z posiadaniem tej nieruchomości).

Sąd odwoławczy przyjął jednak, że wnioskodawczyni była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Zasiedzenie spornej nieruchomości stało się możliwe po wejściu w życie dekretu Prawo rzeczowe i w związku z tym w ocenie sądu odwoławczego dla oceny dobrej wiary posiadacza właściwe winny stać się przepisy tej ustawy. Niewątpliwie zarówno pod rządami art. 50 § 1 d.p.r., jak i pod rządami art. 172 § 2 k.c. obowiązuje reguła, że ocena, czy posiadacz samoistny nieruchomości pozostaje w dobrej wierze, dokonywana jest na chwilę uzyskania przez niego jej posiadania (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2003 r. sygn. akt III Czp 35/023 nie publikowane).

W art. 18 § 1 d.p.r. podobnie jak obecnie w art. 3 u.k.w.h., ustanowione było domniemanie zgodności wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a w treści art. 17 d.p.r., podobnie jak w art. 2 zd. drugie u.k.w.h., wyrażono zasadę, że nikt nie mógł zasłaniać się nieznaną sobie księgi wieczystej. Obowiązywało również domniemanie dobrej wiary (art. 301 d.p.r. - odpowiednik art. 7 k.c.). Przy czym w razie kolizji domniemania zgodności wpisu w księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z domniemaniami dotyczącymi posiadania przewagę ma pierwsze z tych domniemań (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2017r. – sygn. akt II Csk 490/16; poruszone również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2011r., I Csk 555/10). Skoro

zatem dla przedmiotowej nieruchomości była założona księga wieczysta, która zawierała wpisy dotyczące tabularnego właściciela tej nieruchomości, nie sposób dokonać w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia opartego na założeniu, iż posiadanie nieruchomości prowadzące do nabycia prawa jej własności przez zasiedzenie było posiadaniem w dobrej wierze, domniemanie dobrej wiary zostało obalone.

W związku z tym wnioskodawczyni mogła nabyć przedmiotową nieruchomość na własność przez zasiedzenie na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, po zniesieniu zakazu nabycia przez zasiedzenie nieruchomości państwowych, co przy przyjęciu złej wiary mogło nastąpić najwcześniej w dniu 1 października 2015 r.

Należy podkreślić, że osobowość prawna wnioskodawczyni, zarówno w chwili obecnej jak i w dacie, w której upłynął termin zasiedzenia, zważywszy na treść ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. 1989.29.154) – jej art. 7 - nie może budzić wątpliwości. Istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma w ocenie Sądu odwoławczego kwestia posiadania osobowości prawnej przez parafię przed wejściem w życie ustawy z dnia 17 maja 1989 r., choć w świetle poglądów prezentowanych w judykaturze pogląd co do istnienia osobowości prawnej parafii przed wejściem w życie ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej jest chybiony (tak. orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 16 lipca 2014 r. – sygn. akt I ACa 408/14). Nadto w ocenie Sądu Okręgowego wątpliwości nie może budzić ciągłość posiadania nieruchomości po stronie instytucji kościelnych w całym badanym okresie posiadania tj. od chwili wybudowania budynku do momentu upływu terminu zasiedzenia.

Zasadny okazał się zatem podniesiony przez apelującą zarzut naruszenia prawa materialnego art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c., art. 339 k.c. i art. 340 k.c. W konsekwencji apelacja okazała się zasadna, a zaskarżone orzeczenie podlegało zmianie w punktach I, II i III na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W wyniku zmiany orzeczenia w punkcie I. doszło do stwierdzenia, że Parafia (...) w P. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. własność nieruchomości położonej w P., stanowiącej działkę o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (punkt 1 a).

O kosztach postępowania w obu instancjach orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Z uwagi na wynik postępowania i sprzeczność interesów po stronie zainteresowanych zaistniały przesłanki do obciążenia kosztami postępowania poniesionymi przez wnioskodawczynię i wydatkowanymi tymczasowo przez Skarb Państwa (wynagrodzenie biegłego) uczestnika postępowania – Skarb Państwa.

W związku z powyższym w wyniku zmiany punktu II postanowienia Sądu I instancji zasądzono od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (podstawa prawna § 8 pkt 1 w zw. § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Dz. U. 2002r., Nr 163, poz. 1348 ze zm.) - punkt 1 b.

W wyniku zmiany punktu III postanowienia Sądu I instancji nakazano ściągnąć od uczestnika na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu kwotę 7.742,95 zł tytułem nieuiszczonych wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu (w tym kwota 7.369,20 zł tytułem wynagrodzenia biegłego sądowego oraz kwota 373,75 zł tytułem wynagrodzenia tłumacza przysięgłego języka niemieckiego) – punkt 1 c postanowienia.

W punkcie 2 orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego i zasądzono od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 4.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej. Na zasądzone koszty składa się opłata od apelacji w kwocie 2.000 zł i koszty zastępstwa prawnego w kwocie 2700 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt. 7 w zw. z § 5 pkt 1 i § 10 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych po zmianie.

Należy podkreślić, że Sąd Rejonowy w punkcie IV orzeczenia nieuiszczonymi kosztami sądowymi, czyli opłatą sądową od wniosku, od uiszczenia której wnioskodawca był zwolniony z mocy art. 55 ust. 9 w zw. z ust. 6 ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, obciążył Skarb Państwa - Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu i w tym zakresie Sąd odwoławczy nie zmienił zaskarżonego postanowienia.

Ryszard Małecki Alina Szymanowska Agnieszka Śliwa