

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 sierpnia 2018 r. powód J. K. wniósł o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa Starosty (...) kwoty 8.000.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za utracone przez powoda na skutek działań strony pozwanej prawo własności nieruchomości położonej w Ł. pod adresem ul. (...) oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,2231 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łowiczu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). (pozew –k.3-9)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej RP. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia. (odpowiedź na pozew –k.51-55)

Zarządzeniem z dnia 29 maja 2020 r. sprawa została skierowana do rozpoznania na posiedzeniu niejawnym w trybie art. 148<sup>1</sup> par. 1 KPC. (zarządzenie –k.250)

W piśmie z dnia 25 czerwca 2020 r. pozwany podniósł zarzut zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa. (pismo –k.309-313)

Powód nie uznał zarzutu zasiedzenia. (pismo –k.334-339)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Postanowieniem z dnia 7 kwietnia 1986 r., wydanym w sprawie z wniosku Skarbu Państwa – Naczelnika Miasta Ł., Sąd Rejonowy w Łowiczu stwierdził, iż M. K. nabyła w drodze zasiedzenia z dniem 31 grudnia 1975 r. własność zabudowanej nieruchomości miejskiej położonej w Ł., dz. Śródmieście przy ul. (...), nie mającej założonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów, oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,2246 ha. (postanowienie –k.25)

M. K. z domu P. zmarła w dniu 19.01.1977 r. w W. jako wdowa. (odpis skrócony aktu zgonu –k.314)

Postanowieniem z dnia 27 marca 1984 r. sygn. I Ns 458/83 Sąd Rejonowy w Łowiczu stwierdził, że spadek po M. K. zmarłej w dniu 19 stycznia 1977 r. nabył w całości Skarb Państwa z mocy ustawy. (okoliczność bezsporna, uzasadnienie postanowienia –k.37)

Postanowieniem z dnia 31 października 1979 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy stwierdził, że spadek po S. K. (synu M. K.) nabyli z mocy ustawy żona D. K. i syn J. K. (powód w niniejszej sprawie) po 1/2 części. (postanowienie –k.27)

Decyzją z dnia 7 stycznia 1980 r. Naczelnik Miasta Ł. orzekł o przejściu w zarząd państwowy zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 0,2246 ha. W decyzji stwierdzono, że nieruchomość nie ma uporządkowanego stanu prawnego- posiadacz nieruchomości M. K. nie żyje. Budynek składa się z 10 lokali mieszkalnych i z 7 lokali użytkowych. Zarząd nad budynkiem powierzono Wojewódzkiemu Przedsiębiorstwu (...) Oddział w Ł.. (decyzja –k.316)

W dniu 12 kwietnia 1983 r. D. K. skierowała do Zarządu (...) Terenami w Ł. pismo, w którym stwierdziła że: nieruchomość przy ul. (...) w Ł. stanowiła własność M. K., która administrowała nieruchomością niemal do swej śmierci w 1977 r. Przed upływem pół roku po śmierci M. K. syn zmarłej S. K. oraz jej wnuk J. K. rzekli się najformalniej jakichkolwiek uprawnień do nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. D. K. poinformowała, że jej mąż zmarł 9 września 1979 r. a syn wyjechał z kraju. D. K. oświadczyła, że osobiście nie jest zainteresowana nieruchomością w Ł. i żadnej pretensji rościć z tego tytułu w przyszłości nie będzie (pismo –k.315)

W dniu 20 marca 1986 r. Archiwum Państwowe (...) W. zwróciło się do Naczelnika Miasta Ł. o przekazanie zabytkowego obiektu położonego w Ł. przy ul. (...) dla potrzeb Archiwum w Ł.. We wniosku wskazano, że przekazanie budynku umożliwi dokonanie remontu kapitalnego łącznie z wewnętrzną modernizacją. (pismo –k.318)

Decyzją z dnia 8 kwietnia 1986r. Urząd Miejski w Ł. orzekł o oddaniu w zarząd Archiwum Państwowego (...) W. na czas nieoznaczony zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Ł. przy ul. (...), działka nr (...) o pow. 793 m<sup>2</sup> i nieodpłatnym przekazaniu budynku znajdującego się na przedmiotowej działce. W uzasadnieniu wskazano, że Skarb Państwa jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) na podstawie prawomocnych postanowień Sądu Rejonowego w Łowiczu I Ns 458/83 i I Ns 151/86. (decyzja –k.319-320)

Nieruchomość została przejęta przez Archiwum Państwowe (...) W. w dniu 16 kwietnia 1986 r. (protokół –k.321-322)

Po przejęciu nieruchomości przez Archiwum Państwowe zostały wykonane czynności zabezpieczające obiekt: naprawa dachu, rozbiórka główek kominów, naprawa drewnianych pomostów osłonowych, zabicie płytami otworów okiennych i drzwiowych, sfinansowane ze środków Skarbu Państwa. (pisma –k.324-325, 326)

Pismem z dnia 22 września 1989 r. Archiwum Państwowe poinformowało Naczelnika Miasta Ł. o rezygnacji z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). (pismo –k.327-328)

Pismem z dnia 26 września 1989 r. Archiwum Państwowe wniosło o rozwiązanie umowy o zarząd wynikającej z decyzji z dnia 8 kwietnia 1986 r. (pismo –k.329)

Decyzją z dnia 2 października 1989 r. Urząd Miejski w Ł. orzekł o wygaśnięciu zarządu Archiwum Państwowego (...) W. działką nr (...) o pow. 793 m<sup>2</sup> położoną w Ł. przy ul. (...). (decyzja –k.330)

Wydział Geodezji, (...) Gruntami i (...) w Ł. przejął nieruchomość od Archiwum Państwowego w dniu 26 października 1989 r. (protokół –k.331-332)

Decyzją ostateczną z dnia 26 stycznia 1990 r. Kierownik Wydziału Geodezji (...) Gruntami i (...) Urzędu Miejskiego w Ł. orzekł o sprzedaży na własność A. J. budynku zabytkowego położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z innymi obiektami budowlanymi znajdującymi się na działce oraz oddaniu w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat działki nr (...) o pow. 2.231 m<sup>2</sup>. Nieruchomość wg stanu na dzień wydania decyzji stanowiła własność Skarbu Państwa na podstawie księgi wieczystej nr (...). (decyzja –k.29-31)

W dniu 5 czerwca 1990 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży. Na mocy tej umowy, Skarb Państwa jako właściciel zabudowanej działki gruntu położonej w Ł. przy ul. (...) róg ulicy (...), oznaczonej nr (...) o pow. 2.231 m<sup>2</sup> oddał ją w użytkowanie wieczyste A. J. na okres 99 lat i sprzedał A. J. znajdujące się na tej działce zabudowania. (akt notarialny –k.372-373)

Postanowieniem z dnia 23 września 1991 r. sygn. akt I Ns 373/91 Sąd Rejonowy w Łowiczu stwierdził nabycie spadku po M. K. w całości przez jej syna S. K.. (postanowienie –k.26)

Postanowienie Sądu Rejonowego w Łowiczu z dnia 27 marca 1984 r. sygn. I Ns 458/83 w przedmiocie nabycia spadku po M. K. przez Skarb Państwa zostało uchylone w trybie rewizji nadzwyczajnej przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 3 lutego 1994 r., sygn. akt II CRN 167/93. (postanowienie –k.36)

Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy M. stwierdził, że spadek po D. K. na podstawie testamentu notarialnego nabył syn J. K. w całości. (postanowienie –k.28)

Decyzją z dnia 20 marca 2017 r. Burmistrz Miasta Ł. orzekł, że decyzja ostateczna Kierownika Wydziału Geodezji (...) Gruntami i (...) Urzędu Miejskiego w Ł. z dnia 26 stycznia 1990 r. znak: G:V. (...) -2/7/90 w sprawie o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej aktualnie jako działki o numerach (...) przy ul. (...)

przy ul. (...) o łącznej powierzchni 0,2231 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łowiczu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz o sprzedaży wszystkich zabudowań położonych na tej nieruchomości została wydana z naruszeniem prawa. (decyzja –k.32-34)

Aktualnie przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch działek o numerach (...) położonych przy ul. (...) o łącznej powierzchni 0,2231 ha, dla których Sąd Rejonowy w Łowiczu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Właścicielem gruntu jest Gmina M. Ł., a użytkownikami wieczystymi i właścicielami budynków są J. i A. małż. I.. (odpis zwykły księgi wieczystej –k.39-41, opinia biegłego –k.159 odwrót, wypis z rejestru gruntów –k.174-176)

W styczniu 1990 r. nieruchomość miała adres ul. (...) i ul. (...). Była zabudowana budynkiem kamienicy z oficyną boczną, 6 komórkami i 3 garażami. Była ogrodzona. W budynku frontowym i oficynie kamienicy usytuowane były lokale przeznaczone na cele mieszkalne. Lokale użytkowe zlokalizowane były w budynku frontowym. Stan techniczny budynków usytuowanych na działkach nr (...) wg stanu na 26.01.1990 r. był słaby. Obecnie nieruchomość zabudowana jest trzema budynkami murowanymi. Zgodnie z danymi ewidencyjnymi, budynek mieszkalny posadowiony na działce nr (...) został wzniesiony w 2009 r., zatem nie był uwzględniany w procesie wyceny, obejmującej stan techniczny – użytkowy nieruchomości na datę 26.01.1990 r. (opinia biegłego –k.158-165)

Wartość rynkowa w/w nieruchomości przy uwzględnieniu stanu nieruchomości na dzień 26 stycznia 1990 r. i według cen aktualnych na datę sporządzenia opinii wynosi 998.000 zł. (opinia biegłego –k.170 odwrót)

### **Sąd zważył co następuje:**

Podstawą faktyczną powództwa i źródłem szkody, za którą powód domagał się rekompensaty w niniejszej sprawie była ostateczna decyzja Kierownika Wydziału Geodezji (...) Gruntami i (...) Urzędu Miejskiego w Ł. z dnia 26 stycznia 1990 r. w sprawie sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, dla której jest urządzona księga wieczysta Kw nr (...). Decyzja ta została uznana za wydaną z naruszeniem prawa decyzją Burmistrza Ł. z dnia 20 marca 2017 r.

Podstawą prawną roszczenia powoda jest art. 153 KPA w brzmieniu sprzed 1.09.2004 r. w zw. z art. 417 KC. Na mocy art. 5 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 162, poz. 1692), do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie tj. 1.09.2004 r. stosuje się art. 153 w brzmieniu dotychczasowym (wyrok SN z 7.07.2005 r., IV CK 52/05, LEX nr 180921). Zgodnie z art. 153 KPA stronie, która poniosła szkodę na skutek wydania decyzji z naruszeniem przepisu art. 145 par. 1 albo uchylenia takiej decyzji w wyniku wznowienia postępowania, służy roszczenie o odszkodowanie w zakresie i na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego (art. 417-421 KC).

Zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego jest niezasadny. Powód przed wydaniem decyzji z dnia 20 marca 2017 r. nie miał realnej możliwości dochodzenia roszczenia odszkodowawczego. Sąd Najwyższy wielokrotnie prezentował pogląd, że roszczenie odszkodowawcze z art. 417 KC w związku z art. 153 KPA nie może ulec przedawnieniu zanim stanie się wymagalne, a wymagalność tego roszczenia zależy od stwierdzenia po wznowieniu postępowania administracyjnego, tak jak w niniejszej sprawie, wydania decyzji administracyjnej z naruszeniem prawa (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 910/97, z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 328/09, z dnia 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05). W tej sytuacji datą początkową wymagalności dochodzonego przez powoda roszczenia i początkiem biegu przedawnienia jest dzień 17 kwietnia 2017 r. tj. dzień, z którym decyzja Burmistrza Miasta Ł. z dnia 20 marca 2017 r. uzyskała walor ostateczności. Z tych względów zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną jest niezasadny.

Zasadny jest natomiast zarzut zasiedzenia przez Skarb Państwa przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 172 par. 1 KC w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 1965 r. do 1 października 1990 r., posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiadał nieruchomość nieprzerwanie od lat 10 jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. W przypadku złej wiary posiadacza czas niezbędny do zasiedzenia wynosił 20 lat (art. 172 par.2 KC). Posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (corpus

possessionis) oraz woli władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego (art. 336 KC).

Pierwszy z elementów samoistnego posiadania (corpus possessionis) występuje wtedy, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy prawo własności, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy sama możliwość korzystania, rozumiana jako możliwość używania tej rzeczy, pobierania z niej pożytków, przekształcenia lub nawet zniszczenia. Władztwo nad rzeczą musi być stanem trwałym (choć przejściowo posiadacz może nie wykonywać władztwa bez utraty posiadania), nie napotyającym skutecznego oporu osób trzecich. Wola władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w sferze jego swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia posiadającego (Komentarz do art. 172 KC, J. Gudowski (red.) Tom II, wyd. II 2016).

Bezsporne jest, że właścicielka nieruchomości M. K. zmarła w dniu 19 stycznia 1977 r. Po jej śmierci nieruchomość objął w posiadanie Skarb Państwa, który uważał się za właściciela nieruchomości i tak był postrzegany przez otoczenie. W ocenie sądu Skarb Państwa objął nieruchomość w posiadanie w dobrej wierze. W ocenie sądu Skarb Państwa był w uzasadnionym przekonaniu, że nabył prawo własności nieruchomości w drodze spadkobrania po M. K.. Kierując się w/w przekonaniem Skarb Państwa wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku po M. K. i uzyskał formalne potwierdzenie swojego przekonania w postaci postanowienia sądu stwierdzającego, że nabył spadek po M. K.. Wskazać należy, że wcześniej Skarb Państwa wystąpił o stwierdzenie, że M. K. nabyła prawo własności w/w nieruchomości przez zasiedzenie. Zatem, czując się następcą prawnym M. K., Skarb Państwa dążył do uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

Późniejsze wyeliminowanie z obrotu prawnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po M. K. przez Skarb Państwa nie ma znaczenia dla oceny dobrej wiary Skarbu Państwa, ponieważ dobrą wiarę posiadacza samoistnego ocenia się na chwilę objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne. Skarb Państwa do końca swojego posiadania samoistnego był w dobrej wierze, ponieważ postanowienie o stwierdzeniu na jego rzecz spadkobrania po M. K. zostało wyeliminowane z obrotu prawnego już po zbyciu nieruchomości przez Skarb Państwa, co nastąpiło w czerwcu 1990 r.

Posiadanie samoistne Skarbu Państwa trwało nieprzerwanie od 7 stycznia 1980 r. i nie było zakłócanie. W imieniu Skarbu Państwa nieruchomością zarządzały jego jednostki- Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w Ł., Zarząd (...) Terenami w Ł., Archiwum Państwowe (...) W.. Skarb Państwa zdecydował o przeznaczeniu budynku na potrzeby Archiwum Państwowego (...) W. – również jednostki państwowej. Skarb Państwa z własnych środków dokonywał i finansował czynności zabezpieczające obiekt przed dalszym niszczeniem. Skarb Państwa ustanowił trwały zarząd na nieruchomości na rzecz Archiwum Państwowego, a następnie go wygasił i zbył nieruchomość. O sposobie wykorzystania nieruchomości Skarb Państwa decydował całkowicie samodzielnie.

Okoliczność, że nie doszło do formalnego zrzeczenia się prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przez osoby uprawnione (spadkobierców M. K.) nie ma znaczenia dla oceny kwestii zasiedzenia. Istotne jest bowiem, że były właściciel ani jego następcy prawni nie ingerowali w sposób władania nieruchomością i w sposób jej zagospodarowania przez Skarb Państwa, nie dokonywali żadnych czynności w stosunku do nieruchomości, które zmierzałyby do pozbawienia Skarbu Państwa posiadania samoistnego nieruchomości. Nie podejmowali działań mających na celu przywrócenie posiadania, nie występowali o wydanie nieruchomości. Okoliczności te potwierdzone są pismem D. K. z dnia 12 kwietnia 1983 r. kierowanym do Zarządu (...) Terenami w Ł.. Oczywiście, że w sensie prawnym pismo to nie stanowi formalnego zrzeczenia się własności nieruchomości. Nie została bowiem zachowana wymagana forma tego zrzeczenia, wynikająca z ówczesnie obowiązującego art. 179 par. 1 KC. Pismo to jednak potwierdza zerowy stopień zaangażowania spadkobierców M. K. w sprawy przedmiotowej nieruchomości. S. K. zmarł 9 października 1979 r., a jego syn (powód) i żona nie interesowali się nieruchomością.

Stanowisko powoda, że objęciu nieruchomości przez Skarb Państwa w zarząd państwowy nie można przypisać cech cywilnoprawnej instytucji posiadania samoistnego jest nieprawidłowe. Należy wskazać, że przejęcie nieruchomości przez Skarb Państwa nie nastąpiło wskutek władczego działania Skarbu Państwa, a z uwagi na konieczność podjęcia administracji nieruchomością, którą nikt się nie zajmował.

W uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 (OSNC 2008/5/43) Sąd Najwyższy wskazał, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia, normatywna definicja posiadania samoistnego wymaga bowiem wystąpienia jedynie dwóch elementów- faktycznego władztwa nad rzeczą i woli posiadania jak właściciel. Ewolucja linii orzeczniczej zapoczątkowana przez w/w uchwałę, doprowadziła do przyjęcia, że zgodnie z art. 336 KC, o posiadaniu i jego postaci decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą. Jeżeli odpowiada on treści prawa własności, to spełnia cechy samoistnego posiadania. Natomiast rodzaj zdarzenia prawnego, w którego wyniku doszło do objęcia nieruchomości w posiadanie przez Skarb Państwa, nie ma znaczenia (zob. post. SN z 11.9.2013 r., III CZP 51/13, L.; post. SN z 21.5.2014 r., II CSK 458/13, L.; post. SN z 8.10.2014 r., II CSK 793/13, L.; post. SN z 15.1.2015 r., IV CSK 193/14, L.; post. SN z 9.4.2015 r., V CSK 410/14, L.; post. SN z 6.10.2016 r., IV CSK 759/15, L.).

Samoistne posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa nie zostało przerwane przez żadną czynność, o której mowa w art. 123 par. 1 KC. Wobec powyższego wymagany ustawą czas zasiedzenia nieruchomości upłynął w dniu 7 stycznia 1990 r. Zatem zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego nastąpiło jeszcze przed datą wydania decyzji z dnia 26 stycznia 1990 r. i następującym w jej wykonaniu zawarciem w dniu 4 czerwca 1990 r. umowy o oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków znajdujących się na nieruchomości.

W związku z powyższym, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy stwierdzenie wydania z naruszeniem prawa ostatecznej decyzji z 26.01.1990 r., skoro w dacie wydania tej decyzji spadkobiercy M. K. nie byli już właścicielami nieruchomości. Właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa, który nabył jej własność w drodze zasiedzenia z dniem 7 stycznia 1990 r. Do zbycia nieruchomości w wykonaniu w/w decyzji doszło w dniu 4 czerwca 1990 r. Skoro Skarb Państwa w dacie zbycia nieruchomości był jej właścicielem, to mógł nią rozporządzać (art. 140 KC). Zatem powód jako spadkobierca M. K. nie jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania, którego domaga się w rozpoznawanej sprawie.

Wobec powyższego bezprzedmiotowe było dalsze postępowanie dowodowe na okoliczność wartości przedmiotowej nieruchomości i zbędne jest odniesienie się do zarzutów pozwanego w tym zakresie.

Na podstawie art. 102 KPC sąd nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu pozwanemu, biorąc pod uwagę charakter sprawy i sytuację materialną powoda.