

Sygn. akt I Ns 289/23

POSTANOWIENIE

Dnia 10 kwietnia 2024 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Anna Kucharska

Protokolant: Magdalena Michałowska-Poole

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2024 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku K. M. (1) i A. M.

z udziałem Kościoła (...) z siedzibą w W.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

postanowił:

1. oddalić w całości wnioski K. M. (1) i A. M. o zniesienie współwłasności;
2. odstąpić od obciążania wnioskodawców K. M. (1) i A. M. kosztami postępowania w sprawie w zakresie pierwszej i drugiej instancji;
3. nakazać pobrać łącznie od wnioskodawców K. M. (1) i A. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie kwotę 11.839,10 zł (jedenaście tysięcy osiemset trzydzieści dziewięć złotych i dziesięć groszy) tytułem wydatków dotychczas tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I Ns 289/23

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 31 marca 2014 roku (data złożenia na biurze podawczym Sądu, k. 1) K. M. (1) i A. M. wnieśli o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w W. przez prawne wyodrębnienie lokalu nr (...) na parterze i w przyziemiu budynku ul. (...) w W., składającego się z trzech pomieszczeń o łącznej powierzchni 71,23 m⁽²⁾, z którym wiąże się udział 2/100 części we wspólnej nieruchomości i w prawie wieczystego użytkowania gruntu, ustanowienie na rzecz K. M. (1) i A. M. w ramach wspólności ustawowej – odrębną własność lokalu nr (...) z udziałem 2/100 w nieruchomości wspólnej i wieczystym użytkowaniu, przyznanie pozostałych części budynku przy ul. (...) oraz udziałów we współwłasności i wieczystym użytkowaniu gruntu Kościołowi (...) z siedzibą w W.. Wnioskodawcy jednocześnie wnieśli o zasądzenia na ich rzecz kosztów postępowania i zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (wniosek, k. 1-2)

Uczestnik postępowania Kościół (...) w odpowiedzi na wniosek nie sprzeciwił się wnioskowi co do zasady, lecz zgłosił zarzut rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi we wniosku, a treścią dokumentów znajdujących się w księdze wieczystej (...). (odpowiedź na wniosek, k. 21-22)

Pismem datowanym na 30 grudnia 2014 roku (data złożenia na biurze podawczym Sądu, k. 110 – 5 stycznia 2015 roku) wnioskodawcy, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata (pełnomocnictwo, k. 95), wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) w W. o pow. 907 m⁽²⁾, stanowiącej

działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), dla której to Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) o pow. 71,13 m⁽²⁾, położonego na parterze i w piwnicy (kondygnacje: 1 i -1) posiadającego nr pozycji w kartotece lokali (...) - i przyznanie go na własność K. M. (1), synowi M. i K., i A. M., z domu D., córce J. i Z., na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 2/100 części – lub: wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części. (pismo, k. 110-115)

W piśmie datowanym na 28 stycznia 2015 roku (data złożenia na biurze podawczym Sądu, k. 132 – 30 stycznia 2015 roku) uczestnik, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego (pełnomocnictwo, k. 134), wskazał, iż strony wiąże ugoda z dnia 7 maja 1990 roku (...) i z dnia 12 września 1991 r. (...), stąd też nie oponują przeciwko wnioskowi o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) na parterze o pow. 50 m⁽²⁾. Jednocześnie wskazał, iż wnioskodawcy nie legitymują się żadnym tytułem do powierzchni podziemnej (piwnicy) o powierzchni ok. 20 m⁽²⁾. (pismo, k. 132-133)

Pozwem z dnia 14 listopada 2016 roku (data złożenia na biurze podawczym Sądu Okręgowego w W., k. 4 akt sprawy (...) SO w W.) powód Kościół (...) z siedzibą w W., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł do Sądu Okręgowego w W. przeciwko K. i A. małżonkom M. o:

- ustalenie, że umowa przedwstępna sprzedaży lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. z dnia 29 czerwca 1988 r., zawarta pomiędzy Radą Synodalną Kościoła (...), z siedzibą w W. przy ul. (...), a K. i A. małżonkami M., zamieszkałymi w W. przy ul. (...) była nieważna od dnia jej zawarcia i nie rodziła dla Kościoła (...) jakichkolwiek skutków prawnych o charakterze zobowiązaniowym wobec pozwanych, a w szczególności nie mogła stanowić i nie stanowiła podstawy prawnej do zawarcia ugód sądowych;
- ustalenie, że ugoda sądowa zawarta w dniu 7 maja 1990 r. przed Sądem Rejonowym (...), sygn. akt (...) oraz uzupełniająca ugoda sądowa zawarta przed Sądem Rejonowym (...) pod sygn. akt (...) – są nieważne od dnia ich zawarcia i nie skutkują przeniesieniem na rzecz pozwanych prawa własności do lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W..

W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wskazał, iż Rada Synodalna nigdy nie podjęła żadnej wiążącej prawnie uchwały zezwalającej na sprzedaż komukolwiek lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...), a ówczesny (...) Biskup Kościoła (...) ks. T. M. nie otrzymał nigdy od Rady Synodalnej żadnego umocowanie prawnego do udzielenia jednoosobowo ks. J. R. pełnomocnictwa do sprzedaży jakiegokolwiek części majątku Kościoła. (pozew, k. 4-10 akt sprawy o sygn. (...) SO w W.)

W odpowiedzi na pozew, K. i A. M. wnieśli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. (odpowiedź na pozew, k. 204-211 akt sprawy (...) SO w W.)

W piśmie procesowym datowanym na 10 stycznia 2017 roku (data nadania w placówce pocztowej, k. 398 – 11 stycznia 2017 roku) pełnomocnik uczestnika wskazał, iż wnioskodawca nie może żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali, zwiększenia swojego udziału w nieruchomości ponad 2/100. Z tego względu wniosek winien zostać oddalony. (pismo, k. 395-396)

W piśmie procesowym datowanym na 7 kwietnia 2017 roku (data złożenia na biurze podawczym Sądu, k. 418 – 11 kwietnia 2017 roku) pełnomocnik wnioskodawców poparł wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), opisaną we wniosku, przez ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) i przyznanie go wnioskodawcom K. i A. M. na zasadach wspólności ustawowej oraz w związku z orzecznictwem SN, ustanowienie odrębnej własności pozostałych samodzielnych lokali w budynku przy ul. (...) i przyznanie każdego z nich na własność uczestnikowi Kościołowi (...), bez spłat i dopłat, przy czym podstawą opisu lokali winna być opinia biegłego architekta R. K.. Jednocześnie wnioskodawcy wnieśli o obciążenie stron kosztami postępowania proporcjonalnie do wielkości ich udziałów w nieruchomości. (pismo procesowe, k. 421-422)

W piśmie procesowym datowanym na 10 maja 2017 roku (data nadania w placówce pocztowej, k. 478 – 12 maja 2017 roku) pełnomocnik uczestnika wniósł o zawieszenie postępowania w sprawie toczącej się między stronami do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania toczącego się przeciwko uczestnikom w sprawie o sygn. akt (...) przed Sądem Okręgowym w W. na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. (pismo procesowe, k. 476-478)

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie odmówił zawieszenia postępowania. (postanowienie, k. 497)

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2018 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia sprawy (...) Sądu Okręgowego w W.. (postanowienie, k. 626-627)

Postanowieniem z dnia 26 marca 2018 roku Sąd Okręgowy w W. w sprawie o sygn. akt (...) na podstawie art. 618 § 2 k.p.c. przekazał sprawę do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie do dalszego rozpoznania ze sprawą o sygnaturze akt I Ns 350/14 z wniosku K. M. (1) i A. M. z udziałem Kościoła (...) o zniesienie współwłasności. (postanowienie, k. 227 akt sprawy (...))

Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2018 roku Sąd Okręgowy w Warszawie, w sprawie o sygn. XXVII Cz 1126/18, po rozpoznaniu sprawy z wniosku K. M. (1) i A. M. z udziałem Kościoła (...) o zniesienie współwłasności na skutek zażalenia wnioskodawców na postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 11 lutego 2018 roku, sygn. akt I Ns 350/14, postanowił uchylić zaskarżone postanowienie. (postanowienie, k. 658)

W piśmie procesowym datowanym na 12 lutego 2019 roku (data nadania w placówce pocztowej, k. 763 – 15 lutego 2019 roku) pełnomocnik wnioskodawców podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko, jednocześnie wskazał, iż w wypadku nie podzielenia argumentacji o nabyciu udziału we współwłasności przez wnioskodawców w drodze ugód sądowych, a ewentualnie w drodze zawartych ugód i milczącego ich potwierdzenia przez uczestnika, uznać należy, że własności tego udziału wnioskodawcy nabyli w drodze zasiedzenia. (pismo procesowe, k. 740-747)

W piśmie procesowym datowanym na 16 czerwca 2021 roku (data nadania w placówce pocztowej, k. 1226 – 17 czerwca 2021 roku) mającym na celu zajęcie stanowiska na piśmie przez zamknięciem rozprawy i wydaniem postanowienia końcowego na posiedzeniu niejawnym, pełnomocnik wnioskodawców wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 907 m⁽²⁾, zabudowanej budynkiem mieszkalnym VII-kondygnacyjnym, dla której Sąd Rejonowy (...) Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) opisaną we wniosku, przez ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) i przez ustanowienie odrębnej własności wszystkich samodzielnych lokali w budynku przy ul. (...) i przyznanie ich na własność dotychczasowym współwłaścicielom wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, bez spłat i dopłat, przy czym podstawą opisu lokali winna być opinia biegłego architekta R. K..

W zakresie lokalu nr (...) pełnomocnik wnioskodawców – wniósł o przyznanie go wnioskodawcom na zasadach wspólności ustawowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. W zakresie pozostałych lokali wniósł o przyznanie ich uczestnikowi wraz z odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej.

Jednocześnie pełnomocnik wnioskodawców wskazał, że podtrzymuje twierdzenie, że gdyby Sąd uznał, że naruszono przepisy o reprezentacji Kościoła (...) w zawieranych ugodach sądowych, to z uwagi na wpisanie wnioskodawców do KW nieruchomości jako uprawnionych do nabytego udziału 1/50 we współwłasności, jak też ich brak wiedzy o niewłaściwej reprezentacji Kościoła (nie zawieraliby umów i ugód, ale żądaliby przedstawienia właściwego pełnomocnictwa), należy ich traktować jak posiadaczy w dobrej wierze, przez to termin zasiedzenia na ich rzecz upłynął przed wytoczeniem powództwa o ustalenia nieważności ugód sądowych. (pismo procesowe, k. 1219-1224)

W piśmie procesowym z dnia 8 czerwca 2021 roku (data nadania w placówce pocztowej, k. 1217) mającym na celu zajęcie stanowiska na piśmie przed zamknięciem rozprawy i wydaniem postanowienia końcowego na

posiedzeniu niejawnym, pełnomocnik uczestnika wniosł o oddalenie w całości wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości, wniesionego przez K. i A. małżonków M., poprzez ustalenie, że:

a) umowa przedwstępna sprzedaży lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., z dnia 29 czerwca 1988 r., zawarta pomiędzy Radą Synodalną Kościoła (...) z siedzibą w W. przy ul. (...), a K. i A. małżonkami M., zamieszkałymi w W. przy ul. (...) – była nieważna od dnia jej zawarcia i nie rodziła dla Kościoła (...) jakichkolwiek skutków prawnych o charakterze zobowiązaniowym wobec pozwanych, a w szczególności nie mogła stanowić i nie stanowiła podstawy prawnej do zawarcia ugód sądowych,

b) ugoda sądowa zawarta w dniu 7 maja 1990 r. przed Sądem Rejonowym (...), sygnatura akt: (...) oraz uzupełniająca ugoda, zawarta przed Sądem Rejonowym (...) pod sygnaturą akt: (...) – są nieważne od dnia ich zawarcia i nie skutkują przeniesieniem na rzecz pozwanych własności do lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. (pismo procesowe, k. 1205-1206)

Postanowieniem z dnia 28 lipca 2021 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie:

1. ustalił, że jest nieważna umowa przedwstępna z dnia 29 czerwca 1988 roku zawarta pomiędzy Kościołem (...) z siedzibą w W. a K. M. (1), dotycząca zbycia udziału wynoszącego 2/100 części w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w W. przy ulicy (...) w W. i zbycia tego samego udziału we własności budynku posadowionego na tym gruncie, a następnie ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...);

2. ustalił, że jest nieważna ugoda sądowa zawarta w dniu 07 maja 1990 roku pomiędzy Kościołem (...) a K. M. (1), w sprawie o sygn. akt (...) przed Sądem Rejonowym (...);

3. ustalił, że jest nieważna ugoda sądowa zawarta w dniu 12 września 1991 roku pomiędzy Kościołem (...) a K. M. (1), zawarta w sprawie o sygn. akt: (...) przed Sądem Rejonowym (...);

4. oddalił w pozostałym zakresie wnioski Kościoła (...) z siedzibą w W. o ustalenie;

5. oddalił w całości wnioski K. M. (1) i A. M. o zniesienie współwłasności;

6. odstąpił od obciążenia wnioskodawców K. M. (1) i A. M. kosztami postępowania w sprawie;

7. nakazał pobrać solidarnie od wnioskodawców K. M. (1) i A. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie kwotę 11.839,10 zł (jedenaście tysięcy osiemset trzydzieści dziewięć złotych i dziesięć groszy) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa. (postanowienie, k. 1239-1240)

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wnieśli wnioskodawcy, zaskarżając postanowienie w pkt 1-3, 5 i 7. (apelacja, k. 1278-1282)

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2022 roku Sąd Okręgowy w Warszawie, w sprawie o sygn. XXVII Ca 433/22, uchylił zaskarżone postanowienie w punkcie piątym, szóstym oraz siódmym i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej, a w pozostałym zakresie oddalił apelację. (postanowienie, k. 1337)

Pismem datowanym na 22 sierpnia 2023 roku (data złożenia na biurze podawczym Sądu, k. 1341 – 25 sierpnia 2023 roku) wnioskodawcy wskazali, że popierają wniosek o zniesienie współwłasności i wnoszą o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 907 m⁽²⁾, zabudowanej budynkiem mieszkalnym 7-kondygnacyjnym, dla której Sąd Rejonowy (...), Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w następujący sposób:

a) w wypadku uznania konieczności równoczesnego ustanowienia w postępowaniu sądowym o zniesieniu współwłasności nieruchomości, na której został wybudowany budynek wielomieszkaniowy, odrębnej własności

wszystkich lokali w takim budynku, o ustanowienie odrębnej własności wszystkich samodzielnych lokali w budynku przy ul. (...) w W. i przyznanie ich na własność dotychczasowym współwłaścicielom, według obecnego stanu posiadania, bez spłat i dopłat, zatem z przyznaniem na własność wnioskodawcom lokalu przez nich zajmowanego, tj. w sposób opisany w piśmie, a wynikający z opinii biegłego architekta R. K.;

b) w wypadku nieuznania konieczności równoczesnego ustanowienia w postępowaniu sądowym odrębnej własności wszystkich lokali na nieruchomości, o zniesienie współwłasności ww. nieruchomości przez ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) o powierzchni 71,13 m⁽²⁾, położonego na parterze i w piwnicy (kondygnacje: 1 oraz -1) budynku przy ul. (...) w W., posiadającego nr pozycji w kartotece lokali (...) – i przyznanie tego lokalu na własność K. M. (1), synowi M. i K., i A. M. z domu D., córce J. i Z., na zasadach wspólności ustawowej, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 2/100 (0,02) części.

Ponadto, wnioskodawcy wnieśli o rozliczenie kosztów postępowania w proporcji odpowiadającej udziałom posiadanym przez strony we współwłasności w nieruchomości. (pismo, k. 1341-1356)

Pismem z dnia 8 sierpnia 2023 roku (data nadania w placówce pocztowej, k. 1361) uczestnik wskazał, że w świetle pełnego, zebranego w sprawie materiału dowodowego nie można przyjąć, że małżonkowie K. i A. M. nabyli w drodze zasiedzenia własność lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...), w szczególności nie można przyjąć, że mogli nabyć własność tego lokalu przez zasiedzenie, działając w dobrej wierze. (pismo, k. 1358-1360)

Do czasu zamknięcia rozprawy stanowiska uczestników postępowania nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

K. M. (1) i A. M. są wpisani w księdze wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych, jako współwłaściciele na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości gruntowej o numerze działki (...), położonej w W. ul. (...) o powierzchni 907 m⁽²⁾, zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowo-biurowym. Zgodnie z treścią księgi wieczystej wielkość udziału K. M. (1) i A. M. we własności nieruchomości wynosi 2/100, natomiast wielkość udziału Kościoła (...) z siedzibą w W. we własności nieruchomości wynosi 98/100.

(dowód: wypis z KW (...))

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...), oznaczonej jako dz. Ew. nr (...) z obrębu (...), o pow. 907 m⁽²⁾, uregulowanej w księdze wieczystej (...) uległo przekształceniu w prawo własności ze skutkiem na 1 stycznia 2019 roku.

(dowód: zaświadczenie (...), k. 1187-1187v)

W dniu 29 czerwca 1988 roku pomiędzy Kościołem (...) z siedzibą w W. przy ul. (...), w imieniu którego występowała Rada Synodalna, reprezentowana przez ks. J. R., działającego na podstawie pełnomocnictwa (...) Biskupa Ks. Bpa T. M., wystawionego w dniu 23 czerwca 1988 r. i stanowiącego załącznik do tej umowy, a K. M. (1), zam. w W. ul. (...) została zawarta umowa przedwstępna.

Zgodnie z § 1 umowy, jak wynika z zapisów w księdze hipotecznej nr (...) oraz z zaświadczenia Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu (...) z dnia 16.06.1988 r. nr akt (...) Kościół (...) jest następcą prawnym przedwojennego właściciela nieruchomości przy ul. (...) w W., składającej się z działki gruntu o pow. 907 m⁽²⁾ zabudowanej domem wielomieszkaniowym. Zgodnie z tymi dokumentami teren pod budynkiem przeszedł na własność Państwa na mocy dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. W-wy, a były właściciel w ustawowym terminie złożył wniosek o ustanowienie przez Państwo własności czasowej gruntu/obecnie wieczystego użytkowania, który to wniosek nie został dotąd rozpatrzony.

Zgodnie z § 2 umowy, w opisanym w § 1-y budynku, lokal użytkowy na parterze, oznaczony nr. (...) zawierającym powierzchnię 50 m⁽²⁾ jest aktualnie wynajęty przez Radę Synodalną Kościoła (...) ob. K. M. (1) na prowadzenie sklepu.

Zgodnie z § 3 umowy Rada Synodalna Kościoła (...) zobowiązała się sprzedać ob. K. M. (1) udział wynoszący 2/100 własności budynku i stosowny udział w wieczystym użytkowaniu działki, po uzyskaniu tego prawa od Państwa, za cenę 10.000.000, a następnie ustanowić dla niego odrębną własność lokalu użytkowego nr (...).

(dowód: umowa przedwstępna, k. 4-5, akt sprawy (...) SR (...) w W.; oświadczenie A. M. co do podpisów – k. 971)

W dniu 7 maja 1990 roku przed Sądem Rejonowy (...) w W. na posiedzeniu jawnym doszło do zawarcia ugody w sprawie z wniosku K. M. (1) z udziałem Kościoła (...).

Zgodnie z punktem I. ugody Kościół (...) potwierdził swoje zobowiązania wynikające z umowy wstępnej zawartej w dniu 29.06.88 r. przewidującej przeniesienie na K. M. (1) udziału 2/100 we własności budynku mieszkalnego przy ul. (...) wraz z udziałem 2/100 w wieczystym użytkowaniu działki gruntu pod tym budynkiem opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Państwowe Biuro Notarialne w W.. Nadto Kościół potwierdził swoje zobowiązanie do ustanowienia na rzecz tegoż K. M. (1) odrębnej własności lokalu nr (...), położonego na parterze budynku przy ul. (...) w W., składającego się z trzech pomieszczeń o łącznej powierzchni 50 m⁽²⁾.

Ustalona wówczas przez strony cena zbycia wynosiła 10.000.000 złotych, którą to kwotę K. M. (1) w roku 1988 w całości uiścił.

Zgodnie z punktem II. ugody Kościół (...) przeniósł na K. M. (1) s. M. i K. opisane w pkt I-ym udziały we własności budynku i wieczystym użytkowaniu działki gruntu przy ul. (...) w W. opisanej w księdze wieczystej KW (...), a K. M. (1) oświadczył, że będzie realizował wyżej wymienione prawa przez wyłączone korzystanie z lokalu nr (...) w pow. 50 m⁽²⁾ na parterze budynku przy ul. (...) w W., uznając, że wykazał on wzajemne zobowiązania z tytułu uiszczenia ustalonej ceny zbycia. K. M. (1) oświadczył, że nabywa powyższe prawa w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej z A. M..

Ugodę podpisali: Ksiądz R., adw. M., K. M. (2) i A. M., choć ta wnioskodawczyni nie była stroną postępowania (...).

(dowód: ugoda, k. 7-8v akt sprawy (...) SR (...) w W.; k. 17-18 akt sprawy (...) SO w W.; oświadczenie A. M. co do podpisów – k. 971; przesłuchanie K. M. (2) – k. 725v)

W dniu 12 września 1991 roku przed Sądem Rejonowym (...) w W. doszło do zawarcia uzupełniającej ugody w sprawie (...) o treści: W związku z pismem Urzędu (...) z dnia 23 kwietnia 1991 r., nr akt (...), iż nie służy mu prawo pierwokupu nieruchomości przy ul. (...) w W., Kościół (...) potwierdza swe oświadczenie woli złożone w ugodzie sądowej z dnia 7 maja 1990 r., sygn., akt (...) i bezwarunkowo przenosi na K. M. (1), syna M. i K., opisane w tej ugodzie 2/100 udziału w prawie własności budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W. i także udział w prawie wieczystego użytkowania działki pod tym budynkiem, wpisanym do księgi wieczystej KW nr (...), a K. M. (1) ze swej strony oświadcza, że opisane udziały własności i wieczystego użytkowania nabywa w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej z A. M., córką J. i Z..

Ugodę podpisali: Ksiądz R., adw. M., K. M. (2).

(dowód: ugoda, k. 8-8v akt sprawy (...) SR (...); oświadczenie A. M. co do podpisów – k. 971; zeznania K. M. (2) – k. 725v)

Pozwem z dnia 20 października 1995 roku powód Rada Synodalna Kościoła (...) z siedzibą w W. wniósł przeciwko K. i A. małżonkom M. pozew o unieważnienie dwóch ugód sądowych zawartych w sprawach: (...) z dnia 7 maja 1990 roku oraz (...) z dnia 12 września 1991 roku. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód przy zawarciu zaskarżonych ugód nie był należycie reprezentowany z tych też względów należało uznać, iż czynności prawne dokonane w imieniu powoda były dotknięte nieważnością bezwzględną.

Postanowieniem z dnia 14 sierpnia 2002 roku Sąd Okręgowy w W., w sprawie o sygn. (...), z mocy art. 178 k.p.c. postępowanie w sprawie zawiesił.

Postanowieniem z dnia 17 października 2005 roku Sąd Okręgowy w W., w sprawie o sygn. (...), umorzył postępowanie z uwagi na niezgłoszenie w ciągu 3 lat od daty postanowienia o zawieszeniu wniosku o podjęcie postępowania.

(dowód: pozew, k. 2-5, postanowienia, k. 147 i k. 152 akt sprawy (...) SO w W.)

Dnia 4 listopada 2016 roku Rada Synodalna Kościoła (...) oświadczyła, że nigdy nie podejmowała uchwał zezwalających na sprzedaż jakiegokolwiek części nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) w W.. Nigdy nie podejmowała uchwał, zawierających zgodę na sprzedaż lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., małżonkom K. i A. M..

(dowód: oświadczenie, k. 29 akt sprawy (...) SO w W.)

Pozwem z dnia 14 listopada 2016 roku powód Kościół (...) z siedzibą w W. wniósł do Sądu Okręgowego w W. przeciwko K. i A. małżonkom M. o:

- ustalenie, że umowa przedwstępna sprzedaży lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. z dnia 29 czerwca 1988 r., zawarta pomiędzy Radą Synodalną Kościoła (...), z siedzibą w W. przy ul. (...), a K. i A. małżonkami M., zamieszkałymi w W. przy ul. (...) była nieważna od dnia jej zawarcia i nie rodziła dla Kościoła (...) jakichkolwiek skutków prawnych o charakterze zobowiązaniowym wobec pozwanych, a w szczególności nie mogła stanowić i nie stanowiła podstawy prawnej do zawarcia ugód sądowych;
- ustalenie, że ugoda sądowa zawarta w dniu 7 maja 1990 r. przed Sądem Rejonowym (...), sygn. akt (...) oraz uzupełniająca ugoda sądowa zawarta przed Sądem Rejonowym (...) pod sygn. akt (...) – są nieważne od dnia ich zawarcia i nie skutkują przeniesieniem na rzecz pozwanych prawa własności do lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W..

(dowód: pozew, k. 4-10 akt sprawy o sygn. (...) SO w W.)

Postanowieniem z dnia 26 marca 2018 roku Sąd Okręgowy w W. w sprawie o sygn. akt (...) na podstawie art. 618 § 2 k.p.c. przekazał sprawę do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie do dalszego rozpoznania ze sprawą o sygnaturze akt I Ns 350/14 z wniosku K. M. (1) i A. M. z udziałem Kościoła (...) o zniesienie współwłasności

(dowód: postanowienie, k. 227 akt sprawy (...))

Postanowieniem z dnia 28 lipca 2021 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie m.in.:

1. ustalił, że jest nieważna umowa przedwstępna z dnia 29 czerwca 1988 roku zawarta pomiędzy Kościołem (...) z siedzibą w W. a K. M. (1), dotycząca zbycia udziału wynoszącego 2/100 części w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w W. przy ulicy (...) w W. i zbycia tego samego udziału we własności budynku posadowionego na tym gruncie, a następnie ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...);
2. ustalił, że jest nieważna ugoda sądowa zawarta w dniu 07 maja 1990 roku pomiędzy Kościołem (...) a K. M. (1), w sprawie o sygn. akt (...) przed Sądem Rejonowym (...);
3. ustalił, że jest nieważna ugoda sądowa zawarta w dniu 12 września 1991 roku pomiędzy Kościołem (...) a K. M. (1), zawarta w sprawie o sygn. akt: (...) przed Sądem Rejonowym (...);
4. oddalił w pozostałym zakresie wnioski Kościoła (...) z siedzibą w W. o ustalenie.

Postanowienie we ww. zakresie uprawomocniło się z uwagi na oddalenie apelacji w zakresie przedmiotowych rozstrzygnięć.

(dowód: postanowienie SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie w sprawie o sygn. I Ns 741/18, k. 1239-1240; postanowienie SO w Warszawie w sprawie o sygn. XXVII Ca 433/22, k. 1337)

Poza wskazaną powyżej umową oraz ugodami sądowymi, które to dokumenty zostały uznane za nieważne, brak jest jakichkolwiek innych dokumentów, które potwierdzałyby zbycie udziału w prawie własności nieruchomości bądź zbycie prawa własności lokalu nr (...) znajdującego się przy ul. (...) przez Kościół (...) na rzecz K. M. (1) i A. M..

W dniu 27 lipca 2011 roku Prezydent (...) wydał zaświadczenie nr (...), z którego wynikało, że lokal nr (...) (parter, piwnica, I i -I kondygnacja), położony w budynku przy ul. (...) w W., w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali jest samodzielnym lokalem wykorzystywanym zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

(dowód: zaświadczenie nr (...), k. 11)

Lokal użytkowy oznaczony numerem (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi tj. pomieszczenie (...) posiada powierzchnię 71,36 m⁽²⁾, co daje udział we współwłasności w udziale 0,0192. Lokal nr (...) posiada pow. 53,34 m⁽²⁾; przynależą do niego 3 pomieszczenia o łącznej pow. 18,02 m⁽²⁾.

(dowód: opinia biegłego R. K., k. 337-380, opinia uzupełniająca biegłego, k. 509-570)

W lokalu nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) K. M. (1) i A. M. prowadzili działalność gospodarczą od roku 1985. Lokal ten był wynajmowany od Kościoła (...). W roku 1988 w czasie rozmowy z księdzem R. małżonkowie otrzymali propozycję zakupu lokalu nr (...). Ksiądz R. był administratorem kamienicy i proboszczem parafii, która znajdowała się w budynku przy ul. (...). Cena sprzedaży została zapłacona przed przystąpieniem do umowy na konto Kurii. Do 2000 roku K. M. (1) i A. M. prowadzili w tym lokalu (...). Od roku 2001 lokal jest wynajmowany osobie trzeciej na podstawie umów. Czynnosc za najem lokalu jest płacony na rzecz K. M. (1) i A. M.. Od przedmiotowego lokalu opłacane były wszelkie opłaty, tj. podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste.

(dowód: przesłuchanie K. M. (1), k. 725v-726v i k. 1383v; przesłuchanie A. M., k. 1382-1383v)

W pismach kierowanych przez Kościół (...) do K. M. (1) i A. M. w latach 2005-2015, małżonkowie byli określani przez Kościół jako „właściciele” i „współwłaściciele” budynku przy ul. (...), a budynek określano jako „wspólną własność”.

(dowód: pisma Kościoła (...), k. 1318, 1321, 1322-1323, 1331-1333)

Podczas spotkania w dniu 12 października 2010 roku w siedzibie Kurii Biskupiej Kościoła (...) w W. przy ul. (...), na którym byli obecni A. M., K. M. (1), ks. D., H. D., H. S. i J. T. postanowiono, że A. i K. M. (1) poniosą koszty remontu w wysokości równowartości swojego udziału we własności budynku, tj. 2% (zgodnie z wpisem w Księdze Wieczystej budynku). Postanowiono, że A. i K. M. (1) wpłacą na rzecz Kościoła (...) kwotę 15 624,70 zł, którą to kwotę rozłożono na 12 rat miesięcznych po 1 302,06 zł, płatnych do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego począwszy od listopada 2010 roku.

Wskazana powyżej kwota została wpłacona przez A. i K. M. (1) na rzecz Kościoła (...).

(dowód: porozumienie, k. 1324; potwierdzenia wpłat, k. 1325-1330)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, a wskazanych powyżej. Dokumenty te, z których część stanowiła kserokopie, nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania, a Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania ich prawdziwości oraz autentyczności,

a w konsekwencji uznał je za wiarygodne oraz przydatne do ustalenia stanu faktycznego. Kserokopie dokumentów Sąd potraktował jako twierdzenia strony niezaprzeczone przez stronę przeciwną.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd poczynił również w oparciu o dowody z przesłuchania wnioskodawców. W ocenie Sądu zeznania wnioskodawców były logiczne, spójne i korespondowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Wnioskodawcy jednoznacznie wskazywali od kiedy zajmowali przedmiotowy lokal użytkowy i w jaki sposób weszli w jego posiadania, a okoliczności te nie były podważane przez uczestnika.

Sąd w zakresie ustalenia stanu faktycznego dotyczącego rozpatrywanego wniosku o zniesienie współwłasności nie opierał się na dowodach z zeznań świadków M. M. (4) i H. S., uznając, że świadkowie ci w swoich zeznaniach nie przedstawili żadnych okoliczności, które były przydatne w zakresie przedmiotowego wniosku o zniesienie współwłasności czy też w zakresie ewentualnego zarzutu zasiedzenia zgłoszonego przez wnioskodawców.

Ponadto, Sąd dał wiarę opiniom biegłych sądowych, które zostały sporządzone zgodnie ze zleceniem Sądu i nie zostały skutecznie podważone przez wnioskodawców bądź uczestnika.

Oś sporu w niniejszej sprawie dotyczyła tego, czy wnioskodawcy K. M. (1) i A. M., z uwagi na uprawomocnienie się w orzeczeniu, zgodnie z którym umowa przedwstępna oraz ugody sądowe, na mocy których wnioskodawcy mieli nabyć współwłasność nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w wysokości 2/100 części zostały uznane za nieważne, zasiedzieli ww. udział w przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji czy mogą skutecznie żądać zniesienia współwłasności tej nieruchomości.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Wniosek A. M. i K. M. (1) o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 907 m⁽²⁾, zabudowanej budynkiem mieszkalnym 7-kondygncyjnym, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) nie zasługiwał na uwzględnienie.

Z uwagi na fakt prawomocnego ustalenia nieważności umowy przedwstępnej z dnia 29 czerwca 1988 roku, a także ugody sądowej z dnia 7 maja 1990 roku oraz ugody uzupełniającej z dnia 27 maja 1991 roku, a także braku wykazania przez wnioskodawców posiadania jakiegokolwiek innego tytułu prawnego wskazującego na istnienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, przy rozpoznaniu wniosku o zniesienie współwłasności koniecznym stało się rozpatrzenie zgłoszonego przez wnioskodawców zarzutu zasiedzenia udziału w prawie własności nieruchomości.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel.

Należy wskazać, że zasiedzenie jest sposobem nabycia własności rzeczy przez upływ czasu związany z wykonywaniem uprawnień właścicielskich przez osobę niebędącą właścicielem. Sens instytucji zasiedzenia polega na usankcjonowaniu długotrwałego stanu faktycznego, który nie znajduje odzwierciedlenia w sferze stosunków prawnorzeczowych.

Przedmiotem zasiedzenia może być nieruchomość gruntowa rozumiana jako część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunt), a także nieruchomość lokalowa oraz nieruchomość budynkowa. Nieruchomość gruntowa może być zabudowana lub niezabudowana. Jeżeli jest zabudowana, to co do zasady budynki stanowią części składowe nieruchomości (art. 48 k.c.).

Odrębna własność lokalu uregulowana jest w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej: u.w.l.). Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.w.l. samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej

„lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości. W judykaturze i doktrynie za ugruntowany i niebudzący sporów należy uznać pogląd, wedle którego nie jest dopuszczalne na skutek zasiedzenia wykreowanie nowego prawa w postaci odrębnej własności lokalu. Możliwe jest nabycie przez zasiedzenie jedynie takiej nieruchomości (odrębnej własności lokalu), która już istnieje i ma założoną księgę wieczystą. Nie jest zatem dopuszczalne np. nabycie przez zasiedzenie piętra budynku, nawet gdyby spełniało kryteria uznania go za lokal samodzielny, gdyż piętro nie jest odrębną rzeczą, a częścią składową nieruchomości; tym bardziej nie jest dopuszczalne nabycie przez zasiedzenie części składowej niewydzielonego lokalu będącego częścią składową nieruchomości, np. jednego pokoju czy pomieszczeń przynależnych, ale również części składowej już wydzielonego lokalu (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z 6.05.1980 r., III CRN 45/80, OSNC 1980/12, poz. 240; z 19.01.1988 r., III CRN 459/87, LEX nr 8858, czy uchwała z 15.03.1989 r., III CZP 14/89, OSNC 1990/2, poz. 27.). Za dopuszczalne natomiast w takiej sytuacji należałoby uznać zasiedzenie w odpowiedniej części udziału we współwłasności nieruchomości – po spełnieniu oczywiście pozostałych przesłanek określonych w art. 172 k.c. – z zastrzeżeniem, że taki wniosek o zasiedzenie udziału zostałby złożony. (M. Balwicka-Szczyrba, L. Jantowski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. A. Sylwestrzak, LEX/el. 2023, art. 172.)

Ponadto, należy wskazać, że przedmiotem nabycia w drodze zasiedzenia może być zarówno prawo własności całej nieruchomości, jak i prawo do części tej nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości (ułankowa część współwłasności) w sytuacji, gdy posiadanie dotyczy nieruchomości w części ułamkowej i spełnia wymagania przewidziane dla samoistności posiadania przez wymagany okres czasu, przy czym z okoliczności powinno wynikać, że posiadanie nakierowane było na udział o określonej wielkości. Dotyczy to sytuacji, gdy dwóch lub więcej posiadaczy samoistnych włada cudzą nieruchomością w taki sposób, że nie da się wydzielić fizycznie części przez nich posiadanych, co powinno co do zasady skutkować nabyciem nieruchomości na współwłasność w częściach równych (zgodnie z domniemaniem z art. 197 k.c.). Jeżeli jednak z okoliczności faktycznych wynika, że zakres zajmowanych przez poszczególnych współposiadaczy części całej nieruchomości jest różny, udziały powinny odpowiadać proporcji zajmowanej powierzchni do powierzchni całej nieruchomości (postanowienie SN z 19.02.2002 r., IV CKN 794/00). Posiadanie części składowej nieruchomości, np. niewyodrębnionego lokalu w budynku mieszkalnym, może prowadzić do zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej, jednak posiadacz powinien wykazać, że wola posiadania (animus) była skierowana na wykonywanie prawa własności nieruchomości, a nie np. najmu lub użyczenia (postanowienie SN z 9.12.2010 r., III CSK 66/10). (M. Balwicka-Szczyrba, L. Jantowski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. A. Sylwestrzak, LEX/el. 2023, art. 172.)

W wypadku nieruchomości nabycie własności przez zasiedzenie następuje po łącznym wystąpieniu dwóch przesłanek: (1) nieprzerwanym posiadaniu samoistnym rzeczy oraz (2) upływie odpowiedniego terminu, tj. 20 lub 30 lat.

Należy wskazać, że stan posiadania współtworzą fizyczny element władania rzeczą (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Jak wskazuje się w doktrynie, o samoistnym posiadaniu świadczą okoliczności obiektywne i weryfikowalne, np. samodzielne podejmowanie decyzji o wykonaniu znacznych remontów i inwestycji oraz ich finansowanie, dokonywanie czynności rozporządzających, takich jak wynajmowanie budynków i ich części, samodzielne pobieranie pożytków lub dochodów czy spełnianie obowiązków podatkowych (postanowienie SN z 16.01.1998 r., II CKN 571/97, LEX nr 1226967; uzasadnienie postanowienia z 21.07.1999 r., II CKN 420/98, LEX nr 1216169; uzasadnienie postanowienia z 30.01.2002 r., III CKN 206/01, LEX nr 54447; postanowienie SN z 28.02.2002 r., III CKN 891/00, LEX nr 54474).

Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. W związku z przywołanym przepisem, należy wskazać, że osoba, która powołuje się na swoje posiadanie musi udowodnić tylko fakt władania rzeczą i nie musi udowadniać, że jest to posiadanie samoistne. Domniemanie samoistności posiadania ma charakter usuwalny, co oznacza, że osoba zainteresowana (najczęściej uczestnik postępowania w sprawie o zasiedzenie) może je obalić, dowodząc, że faktyczne władanie jest posiadaniem zależnym lub dzierżeniem. Oczywiście jest przy tym, że przesłanka samoistności posiadania odnosi się do całego okresu posiadania wymaganego do nabycia

własności przez zasiedzenie, a nie tylko do chwili objęcia nieruchomości w posiadanie. (M. Balwicka-Szczyrba, L. Jantowski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. A. Sylwestrzak, LEX/el. 2023, art. 172.)

Należy wskazać, że bieg terminu zasiedzenia rozpoczyna się z dniem objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne. Zasiedzenie może nastąpić na rzecz osoby, która objęła nieruchomość w posiadanie samoistne, włada rzeczą nieprzerwanie jako posiadacz samoistny, a podczas jej posiadania upłynął wymagany dla zasiedzenia termin. W przypadku nieruchomości termin konieczny dla zasiedzenia wynosi przy przyjęciu dobrej wiary – 20 lat, zaś przy przyjęciu złej wiary – 30 lat.

O dobrej lub złej wierze posiadacza samoistnego rozstrzyga chwila objęcia danej nieruchomości w posiadanie, a późniejsza zmiana świadomości posiadacza nie ma znaczenia w myśl przyjętej przez ustawodawcę zasady mala fides superveniens non nocet (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014 r., V CSK 579/13 i z dnia 3 grudnia 2014 r., III CSK 306/13). Przyjmuje się, że usprawiedliwione w danych okolicznościach przekonanie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności jest przesłanką dobrej wiary. Dobrą wiarę wyklucza nie tylko wiedza pozytywna o braku tytułu do władania nieruchomością, ale i sytuacja, w której przy dołożeniu tej staranności posiadacz powinien wiedzieć, że prawo własności mu nie przysługuje.

Zgodnie z art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Przerwanie biegu terminu zasiedzenia poprzez odesłanie z art. 175 uregulowane jest w art. 123 i art. 124 k.c.

Jak stanowi art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Ponadto, zgodnie z art. 124 § 1 k.c. po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. W razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone (art. 124 § 2 k.c.).

W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, że przerwanie biegu terminu zasiedzenia powoduje zgłoszenie przez uprawnionego właściciela przeciwko posiadaczowi „akcji zaczepnej”, zmierzającej do spowodowania przerwy w posiadaniu rzeczy i przedsięwziętej bezpośrednio w celu dochodzenia prawa własności. Za taką „akcją zaczepną” uznaje się np. wytoczenie przez właściciela powództwa windykacyjnego lub powództwa o ustalenie własności przeciwko posiadaczowi rzeczy. Czynność ta powinna zmierzać do wyzucia posiadacza z władania rzeczą (w sprawie z posiadania w zakresie udziału w prawie własności nieruchomości) w zakresie prowadzącym do zasiedzenia. (L. Jantowski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, LEX/el. 2023, art. 175.; postanowienie SN z 2.02.2017 r., I CSK 81/16, LEX nr 2270905; postanowienie SN z 23.11.2004 r., I CK 276/04, LEX nr 277857.)

Przenosząc powyższe rozważania teoretyczne na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że w ocenie Sądu wnioskodawcy K. M. (1) i A. M. z dniem podpisania drugiej z ugód sądowych, tj. z dniem 12 września 1991 roku weszli w posiadanie samoistne 2/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego (następnie przekształconego w prawo własności) nieruchomości gruntowej o numerze działki (...), położonej w W. ul. (...) o powierzchni 907 m², dla której to nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...) udziału w prawie własności pobudowanego na tej działce budynku. Późniejsze ustalenie nieważności przedmiotowej ugody nie uchyła skutków w postaci rzeczywistego objęcia wskazanego wyżej udziału w posiadanie samoistne przez wnioskodawców.

Należy wskazać, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że w wyniku tej ugody wnioskodawcy zostali wpisani do księgi wieczystej nieruchomości początkowo jako współużytkownicy wieczystości nieruchomości gruntowej, a aktualnie nadal pozostają wpisani jako współwłaściciele tej nieruchomości. Ponadto, wnioskodawcy od 1991 roku byli traktowani zarówno przez organy publiczne jak i Kościół (...) jako współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości, co wynika jednoznacznie z treści pism kierowanych do wnioskodawców na przestrzeni

kilkunastu lat (pisma Kościoła (...), k. 1318, 1321, 1322-1323, 1331-1333). Ponadto, pomiędzy wnioskodawcami a uczestnikiem nie był sporny fakt, że wnioskodawcy nadal zajmują lokal nr (...) przy ul. (...), w którym początkowo prowadzili działalność gospodarczą, a następnie wynajmowali go innym osobom, a w konsekwencji że nadal trwa stan posiadania samoistnego. Spornym pozostawała jednakże powierzchnia zajmowanego przez wnioskodawców lokalu i możliwość uwzględnienia w tej powierzchni pomieszczeń znajdujących się na kondygnacji -1.

Zdaniem Sądu w okolicznościach sprawy należało uznać, że w dacie wejścia w posiadanie samoistne, tj. w dniu 12 września 1991 roku K. M. (1) i A. M. pozostawali w dobrej wierze, a w konsekwencji zastosowanie ma 20-letni termin zasiedzenia.

Wnioskodawcy przez okres kilku lat prowadzili z Kościołem (...), reprezentowanym przez ks. J. R., działającego na podstawie pełnomocnictwa (...) Biskupa Ks. Bpa T. M., rozmowy odnośnie nabycia od tego podmiotu udziału 2/100 we własności budynku mieszkalnego przy ul. (...) wraz z udziałem 2/100 w wieczystym użytkowaniu działki gruntu pod tym budynkiem, a także zawierali z tym podmiotem umowy i ugody sądowe. Fakt późniejszego stwierdzenia nieważności umowy i ugód sądowych, wynikający z nieprawidłowego umocowania ks. J. R., o czym to wnioskodawcy w momencie zawierania umowy i ugód nie mieli wiedzy, nie powoduje w ocenie Sądu wyłączenia po stronie wnioskodawców dobrej wiary w momencie wejścia w posiadanie samoistne. Od momentu zawarcia drugiej z ugód wnioskodawcy uważali się za współwłaścicieli tej nieruchomości i też władali tą nieruchomością jak współwłaściciele. Ponadto, jak wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, K. M. (1) i A. M. byli zapewniani o swoich właścicielskich uprawnieniach również przez Kościół (...), który wyraźnie tytułował ich jako współwłaścicieli spornej nieruchomości, a także przez organy państwowe, m.in. poprzez dokonanie stosowanego wpisu w księdze wieczystej nieruchomości i ujawnienie wnioskodawców początkowo jako współużytkowników wieczystych nieruchomości, a następnie jako współwłaścicieli.

Mając powyższe na uwadze, przy przyjęciu wejścia przez wnioskodawców w posiadanie samoistne udziału w prawie własności nieruchomości w dniu 12 września 1991 roku oraz 20-letniego terminu zasiedzenia, termin zasiedzenia upłynąłby wraz z dniem 12 września 2011 roku. Jednakże z uwagi na podjęte przez Kościół (...) działania przed sądem, bieg terminu zasiedzenia uległ dwukrotnemu przerwaniu.

Należy wskazać, że pierwsze przerwanie biegu terminu zasiedzenia miało miejsce w wyniku wniesienia przez Kościół (...) w dniu 20 października 1995 roku pozwu o unieważnienie dwóch ugód sądowych zawartych w sprawach: (...) z dnia 7 maja 1990 roku oraz (...) z dnia 12 września 1991 roku. Postępowanie to zostało umorzone dopiero postanowieniem z dnia 17 października 2005 roku i dopiero po uprawomocnieniu się tego postanowienia termin zasiedzenia zaczął biec na nowo, od początku (tj. przy przyjęciu 20-letniego terminu zasiedzenie nastąpiłoby dopiero w 2025 roku). Jednakże następnie w wyniku wniesienia w dniu 14 listopada 2016 roku przez Kościół (...) powództwa o ustalenie nieważności umowy przedwstępnej zawartej pomiędzy wnioskodawcami a uczestnikiem oraz ww. dwóch ugód sądowych, nastąpiło drugie przerwanie biegu terminu zasiedzenia. W konsekwencji termin zasiedzenia zaczął ponownie na nowo biec dopiero od momentu uprawomocnienia się pkt. 1-4 postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 28 lipca 2021 roku.

W ocenie Sądu wskazane powyżej powództwa wytoczone przez Kościół (...) przeciwko A. M. i K. M. (1) stanowiły opisaną powyżej „akcję zaczepną” uprawnionego właściciela przeciwko posiadaczom samoistnym, zmierzającą do spowodowania przerwy w posiadaniu rzeczy i przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia prawa własności nieruchomości. Czynność skierowana na podważenie tytułu prawnego, na mocy którego A. M. i K. M. (1) mieliby wejść w posiadanie 2/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego (następnie przekształconego w prawo własności) oraz 2/100 udziału w prawie własności pobudowanego budynku, niewątpliwie zmierzała do wyzucia posiadaczy z władania rzeczą w zakresie prowadzącym do zasiedzenia, a w konsekwencji przerywała bieg terminu zasiedzenia, o czym stanowi art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c.

Mając na uwadze powyższe, należało stwierdzić, że na moment zamknięcia rozprawy nie upłynął jeszcze wymagany do stwierdzenia zasiedzenia okres samoistnego posiadania, co skutkowało nieuwzględnieniem zarzutu zasiedzenia.

W konsekwencji, z uwagi na nieposiadanie przez wnioskodawców tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości nie zasługiwał na uwzględnienie i podlegał oddaleniu w całości, o czym orzeczono jak w punkcie 1. postanowienia.

W punkcie 2. postanowienia Sąd odstąpił od obciążania wnioskodawców K. M. (1) i A. M. kosztami postępowania w sprawie w zakresie pierwszej i drugiej instancji. Wydając to rozstrzygnięcie Sąd oparł się na art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu w okolicznościach przedmiotowej sprawy obciążenie wnioskodawców jako strony przegrywającej kosztami procesu przeciwnika byłoby rażąco niezgodne z zasadami słuszności, z uwagi na fakt, że wnioskodawcy wnosząc wniosek o zniesienie współwłasności pozostawali w dobrej wierze, to znaczy mieli uzasadnione podstawy do uznania, że dochodzone wnioskiem żądanie faktycznie im przysługuje. Dopiero przeprowadzone postępowanie dowodowe w sprawie wykazało, że umowa oraz ugody sądowe zostały zawarte bez prawidłowego umocowanie strony przeciwnej, a w konsekwencji wnioskodawcy nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości.

W punkcie 3. postanowienia Sąd w oparciu o art. 83 ust. 2 i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazał pobrać łącznie od wnioskodawców K. M. (1) i A. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie kwotę 11 839,10 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa, które to wydatki związane były z wynagrodzeniami biegłych za sporządzone w sprawie opinie (k. 234-236, k. 387-388, k. 582-582v).

sędzia Anna Kucharska

(...)

23.04.2024 r.

sędzia Anna Kucharska