

Sygn. akt I Ns 64/21

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2021 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marek Makowczenko
Protokolant:	sekretarka Oksana Bida

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2021 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z wniosku A. G., M. G. (1), M. G. (2)

z udziałem Gminy Miejskiej G.

o zasiedzenie

postanawia:

1. Oddalić wniosek.
2. Koszty postępowania wnioskodawcy i uczestnik ponoszą we własnym zakresie.

SSR Marek Makowczenko

Sygn. akt I Ns 64/21

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. G. i T. G. (1) wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 5 lutego 2004 r. do majątku wspólnego, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej- po 1/2 części niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...) o powierzchni 199 m² położoną w obrębie 02 przy ul. (...) w G. w części wskazanej na mapie stanowiącej załącznik do wniosku. Wnieśli również o zasądzenia od uczestniczki kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że od 5 lutego 1974 r. nieprzerwanie jako posiadacze samoistni korzystają z części nieruchomości, której uznania zasiedzenia domagają się w niniejszej sprawie. Naturalne granice zasiedzianej w części działki wyznaczone zostały przez posadzone przez wnioskodawców drzewa oraz żywopłot, wnioskodawcy zaś w sposób naturalny wykorzystywali nieruchomość pod uprawę warzyw oraz posadowali na niej wiatę. W ocenie wnioskodawców istotnym jest, że uczestnik postępowania przez ostatnie 30 lat nie żądał od wnioskodawców zwrotu przedmiotowej nieruchomości.

Uczestnik Gmina Miejska G. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Uczestnik wskazał, że z posiadanych przez Urząd Miejski w G. dokumentów oraz rejestrów dzierżawy wynika, że wnioskodawcy weszli w posiadanie przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy i pozostawali dzierżawcami do dnia 31 grudnia 2005 r. Wprawdzie umowa dzierżawy nie zachowała się z uwagi na

upływ czasu po którym dokumenty uległy archiwizacji, jednak zachowały się rejestry dzierżawy za okres 1979-1999 w których wnioskodawczyni A. G. figuruje jako dzierżawca nieruchomości miejskiej przy ul. (...) o powierzchni 255 m² przeznaczonej pod uprawę warzyw. Nadto w systemie ewidencjonowania podatku od nieruchomości wnioskodawcy byli ujawnieni od 1 stycznia 2000 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. jako podatnicy podatku m. in z tytułu dzierżawy przedmiotowego gruntu. W ocenie uczestniczki wnioskodawcy od 1972 r. mieli pełną świadomość, że są posiadaczami zależnymi gruntu przyległego do ich nieruchomości i władali nim jako posiadacze zależni – dlatego nie zostały spełnione przesłanki pozwalające na stwierdzenie zasiedzenia.

Postanowieniem z 23 grudnia 2020 r. tut. Sąd zawiesił postępowanie w niniejszej sprawie z uwagi na śmierć wnioskodawcy T. G. (1).

Postanowieniem z 18 lutego 2021 r. tut. Sąd podjął postępowanie z udziałem **następców prawnych wnioskodawcy – M. G. (2) i M. G. (1)**.

Następcy prawni zmarłego wnioskodawcy – **M. G. (2) i M. G. (1)** poparli wniosek.

Sąd ustalił, co następuje:

Wnioskodawcy T. G. (1) oraz jego żona A. G. nabyli w 1972r. użytkowanie wieczyste działki położonej w G. przy ulicy (...). Na działce wybudowali dom mieszkalny. Z nieruchomością zamieszkiwaną przez wnioskodawców graniczy nieruchomość gruntowa składająca się z działki noszącej obecnie numer ewidencyjny (...), dla której Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiąca własność Gminy Miejskiej G.. Wnioskodawcy od początku użytkowali większą część niż działka będąca w ich użytkowaniu wieczystym. Na początku lat 80- tych poprzedniego wieku cała posiadana przez wnioskodawców nieruchomość została przez nich ogrodzona. W latach 1979 – 1999 wnioskodawcy dzierżawili nieruchomość będącą przedmiotem wniosku o zasiedzenie. Dzierżawiona działka leżała wewnątrz ogrodzonego terenu. Umowa dzierżawy została wypowiedziana w dniu 23 października 1999 r., następnie wnioskodawcy korzystali bezumownie z zajętej części nieruchomości i z tego tytułu byli obciążani podatkiem od nieruchomości. Wnioskodawcy utrzymywali na części działki nr (...) trawnik, drzewa i krzewy, uprawiali warzywa, urządzili wiatę, kojec dla psa oraz posadawili ogrodzenie. Sąsiedzi w wnioskodawców przekonani byli, że zajmowana części spornej nieruchomości jest własnością wnioskodawców.

(dowód: zawiadomienie – k. 32, dokumentacja fotograficzna – 33 – 35, wydruk treści księgi wieczystej nr (...)– k. 46-47, 72 – 81, kopia mapy ewidencyjnej – k. 48, rejestr dzierżawy z lat 1979-1999 – k. 50-54, rejestr wypowiedzeń – k. 119, decyzja w sprawie podatku od nieruchomości –k. 57, decyzja – k. 128, zeznania świadka E. A. W. – k. 98-98v, zeznania świadka S. Z. – k. 99-99v, zeznania świadka Z. G. – k. 99-99v, zeznania świadka E. C. – k. 90-100, zeznania wnioskodawców – k. 120 - 121, 153 – 153v, oględziny - k.113, 115)

Pismem z dnia 26 października 2004 r. wnioskodawca T. G. (1) zwrócił się do Burmistrza Miasta G. z wnioskiem o możliwość wykupienia części dzierżawionej przez niego działki w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania. W uzasadnieniu wskazał, że jest dzierżawcą przedmiotowej działki od 1972 r. W dniu 8 listopada 2006 r. wnioskodawcy nabyli od Gminy Miejskiej G. nieruchomość gruntowa stanowiącą działkę oznaczoną nr ewidencyjnym (...) wyodrębnioną z działki o nr ewidencyjnym (...) i bezpośrednio przylegającą do niej.

(dowód: pismo T. G. z dnia 26.10.2014 r. – k. 25, akt notarialny Repertorium A 9594/2006 – k. 13, decyzja k. 59, mapa - k. 60, wydruk księgi wieczystej - k. 61 - 62)

Pismem z dnia 29 listopada 2018 r. Gmina Miejska G. wystąpiła do wnioskodawców z wezwaniem do uregulowania stanu prawnego zajmowanej przez wnioskodawców bezumownie działki nr (...). W odpowiedzi z dnia 15 stycznia 2019r. wnioskodawca zaproponował zapłatę za bezumowne korzystanie oraz wykupienie posiadanej działki. Prowadzona korespondencja nie doprowadziła do porozumienia. W dniu 29 lipca 2019 r. wnioskodawcy wystąpili o zasiedzenie nieruchomości.

(dowód: wezwanie z dnia 29.11.2018 r. – k. 18, pismo wnioskodawcy – k. 19- 21, 23, 28 – 29, 31, pismo uczestnika – k. 22, 24, 26, 27, 30)

Biegły z zakresu geodezji i kartografii R. N. (1) dokonał podziału działki nr (...) na dwie działki, wydzielając m.in. działkę o nr ewidencyjnym 2- (...) o pow. 0,0199 ha. Ta właśnie działka stanowi część działki o nr ewidencyjnym (...), którą zajmowali wnioskodawcy, która objęta jest wnioskiem o zasiedzenie. W całości położona jest w obrębie wykonanego przez wnioskodawców ogrodzenia.

(dowód: opinia biegłego sądowego R. N. –k. 160-165)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek w niniejszej sprawie nie zasługiwał na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych, zeznania wskazanych świadków oraz zeznania stron a także dowód z opinii biegłego sądowego. Dokumenty wraz z zeznaniami świadków i wnioskodawców stanowiły logiczną, wiarygodną i wzajemnie się uzupełniającą całość, która zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 172 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). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Samo nabycie własności w drodze zasiedzenia zależy od spełnienia dwóch przesłanek - władania nieruchomością w charakterze posiadacza samoistnego oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia. Dobra wiara posiadacza nie stanowi natomiast przesłanki zasiedzenia nieruchomości, a jedynie wpływa na długość terminu zasiedzenia. W myśl art. 336 k.c., posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca (posiadacz zależny).

O samoistnym charakterze posiadania decydują przede wszystkim okoliczności faktyczne o charakterze zewnętrznym. Posiadanie cudzej rzeczy, aby mogło być uznane za samoistne, a więc wywołujące skutek prawny zasiedzenia, nie może ograniczać się do wewnętrznego przekonania posiadacza, lecz musi być dostrzegalnym z zewnątrz jego postępowaniem z rzeczą jak właściciel. Posiadaczem samoistnym jest więc ten, którego zakres faktycznego władania rzeczą jest taki sam, jak właściciela i który znajduje się w położeniu pozwalającym na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak może to uczynić właściciel (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2016 r. I CSK 504/15).

W rozpoznawanej sprawie nie było wątpliwości, że wnioskodawcy byli posiadaczami części nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym (...). Posiadana przez wnioskodawców działka znajdowała się wewnątrz wykonanego przez nich ogrodzenia. Ze złożonych przez uczestnika dokumentów wynika, że była ona przedmiotem dzierżawy w latach od 1979 r. do 1999 r. Wskazać oczywiście należy, że wnioskodawcy kwestionowali złożone dokumenty podając, że nie wynika z nich jaka działka była przedmiotem dzierżawy. W tym zakresie Sąd oprócz dokumentów Gminy Miejskiej G. miał na uwadze przede wszystkim zeznania samych uczestników. Na rozprawie w dniu 21 października 2020r. wnioskodawca T. G. (1) słuchany w charakterze strony wskazał: „Raz podpisaliśmy umowę dzierżawy, później już nie. Nie dzierżawiłem innych gruntów od miasta. Zawarłem umowę dzierżawy z inicjatywy miasta, umowa dotyczyła fragmentu, który ogrodziłem” (k. 120). Fakt dzierżawy potwierdziła także wnioskodawczyni A. G. (k. 120v). Ponadto jako okoliczność potwierdzającą tezę o zależnym charakterze posiadania należy wskazać pismo z dnia 26 października 2004 r. kierowane przez wnioskodawcę do uczestnika z prośbą o wykup części działki przez niego dzierżawionej. Jak wskazano wyżej sprzedaż taka nastąpiła po podziale działki, zaś wnioskodawcy wystąpili o zasiedzenie pozostałej części działki gminnej, znajdującej się w obrębie ogrodzenia.

W ocenie Sądu w tych okolicznościach nie ulega wątpliwości, iż wnioskodawcy w okresie dzierżawy byli posiadaczami zależnymi części spornej działki o nr ewidencyjnym (...). Posiadanie zależne nie prowadzi natomiast do zasiedzenia. W tych okolicznościach nie wykazano nieprzerwanego samoistnego posiadania przez odpowiednio długi okres czasu.

Oczywiście wskazać należy, że w polskim prawie dopuszczalne jest samodzielne przekształcenie posiadania samoistnego na zależne i odwrotnie. Jednakże ciężar dowodu, że posiadacz zmienił tytuł posiadania na bardziej korzystny dla siebie spoczywa na posiadaczu (vide postanowienie Sądu Najwyższego z 15 października 2008 r. sygn. akt I CSK 116/08). W takiej sytuacji nie jest też możliwe powoływanie się przez posiadacza na domniemanie posiadania samoistnego wynikające z art. 339 k.c. W realiach niniejszej sprawy wnioskodawcy nie zdołali wykazać, iż zmienili podstawę swego posiadania. Wnioskodawcy wprowadzili pozory posiadania samoistnego, ale jednocześnie dokonywali czynności typowych dla posiadania zależnego. Mając na względzie powyższe okoliczności nie sposób przyjąć, że w okresie trwania umowy dzierżawy charakter posiadania wnioskodawców był inny niż zależny.

Drugą konieczną przesłanką zasiedzenia jest upływ określonego przepisami prawa okresu. Ustawa z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny, która weszła w życie 1 października 1992 r. wydłużyła okres niezbędny do nabycia własności w drodze zasiedzenia do 20 lat i 30 lat przy złej wierze nieprzerwanego posiadania. Zgodnie z art. 9 ww. ustawy do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia jej w życie stosuje się od tej chwili jej przepisy. Oznacza to, że, jeśli poprzedni, krótszy termin zasiedzenia nie upłynął należy przyjąć ustanowiony nową ustawą okres dłuższy, którego początkiem było wejście w posiadanie samoistne. Taki właśnie też termin obowiązuje w niniejszej sprawie tj. 20 lat przy dobrej wierze i 30 lat przy złej wierze. Gdyby nawet przyjąć, że wnioskodawcy po zakończeniu umowy dzierżawy w drugiej połowie 1999 r. objęli w samoistne posiadanie objętą wnioskiem część nieruchomości to jako posiadacze w złej wierze dla nabycia jej własności przez zasiedzenie winni władać nią nieprzerwanie przez lat trzydzieści, a więc najwcześniej do drugiej połowy 2029 r.

Z uwagi na powyższe Sąd oddalił wniosek, o czym orzekł w pkt 1 postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą, iż w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

SSR Marek Makowczenko