

Sygn. akt: I C 150/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Staszowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	PSR Rafał Skrzypiec
Protokolant:	st. sekr. sąd. Renata Chmielowiec

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2016 r. w Staszowie

sprawy z powództwa J. C. (1)

przeciwko E. B. (1), M. B.

o wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanym E. B. (1) oraz M. B. wydać J. C. (1) nieruchomość gruntową składającą się z działki o nr ewid. (...) o pow. 0,0549 ha położoną w P., gmina P., woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w Staszowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia;

II. oddała powództwo w pozostałej części;

III. zasądza solidarnie od pozwanych E. B. (1) oraz M. B. na rzecz powódki J. C. (1) kwotę 193,50 zł /sto dziewięćdziesiąt trzy złotych 50/100/ tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych E. B. (1) i M. B. na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Staszowie kwotę 1.005,96 zł /jeden tysiąc pięć złotych 96/100/ tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. nakazuje ściągnąć od powódki J. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Staszowie kwotę 1.005,96 zł /jeden tysiąc pięć złotych 96/100/ tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 150/15

UZASADNIENIE

W dniu 03 grudnia 2014r. powódka J. C. (1) reprezentowana przez radcę prawnego wniosła przeciwko pozwanemu E. B. (1) pozew o wydanie powódce nieruchomości gruntowej położonej w P., o nr (...) obręb 1 o pow. 0,0549 ha , dla której Sąd Rejonowy w Staszowie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), której współwłaścicielami w udziałach równych są J. C. (1) , B. M. i K. M. oraz nakazanie pozwanemu opuszczenie tej nieruchomości wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami ich prawa reprezentującymi, jak i usunięcie dokonanych przez niego naniesień budowlanych. Domagała się również zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej opisanej w pozwie , o przeznaczeniu jako inne tereny zabudowane, grunty klasy Bi. Wskazała, że nieruchomość ta pierwotnie należała do jej

dziadka J. M. (1) i w wyniku została odziedziczona przez nią i przez braci w udziałach po 1/3 części. Podała, że uiszcza od tej działki podatki związane z nieruchomością. Podkreśliła, że pozwany zajmuje przedmiotową nieruchomość bez podstawy prawnej prowadząc na niej jednoosobową działalność gospodarczą, wymieniona działkę razem z sąsiadującą z nią nieruchomością należącą do pozwanego, pozwany ogrodził pozbawiając powódkę oraz pozostałych współwłaścicieli władztwa nad nią. Pozwanemu jak podała nie przysługuje względem współwłaścicieli uprawnienie do władania nieruchomością. Nadto podała, że w księdze wieczystej założonej dla tej nieruchomości jako właściciel figuruje powódka i jej bracia.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała również, że na przedmiotowej nieruchomości znajdują się naniesienia budowlane należące do pozwanego, a wybudowane w złej wierze, co do których domaga się ich usunięcia w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia w niniejszej sprawie.

Powódka podała, że wraz pozostałymi współwłaścicielami wezwała pozwanego pismem z dnia 10.03.2014 r. do uregulowania stanu prawnego nieruchomości lub wydania jej właścicielom, ale pozwany zaprzeczył, że własność przysługuje powódce, swoje stanowisko powódka ponowiła w piśmie z dnia 11 kwietnia 2014 r. Z kolei w piśmie z dnia 24 września 2014 r., pozwany został ponownie wezwany do wydania nieruchomości lub wykupu, ale pozostało to wezwanie bez odpowiedzi.

W odpowiedzi na wezwanie Sądu o sprecyzowanie żądania w przedmiocie usunięcia dokonanych przez pozwanego naniesień budowlanych, strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 23 lutego 2015 r. (k. 138) wskazała iż na nieruchomości która do niej należy tj. działce (...) o pow. 0,549 ha są naniesienia budowlane, przedstawione na załączonym do pisma arkuszu mapy zasadniczej z dnia 19.02.2015 r. Budynek pełni rolę niezamykanego garażu, posiada tylko trzy ściany, jest on usytuowany bliżej ul. (...) / droga P. – S./ . Jest też budynek, w głębi nieruchomości, który pełni rolę wiaty, będącej magazynem na drewno i według wiedzy powódki wydzierżawiony jest osobie trzeciej. Powódka podała, że budynki wykonane są z płyt betonowych, wsuwane w betonowe słupy, bez stałego fundamentu, konstrukcja jest lekka i łatwa do demontażu.

Powódka w w/w piśmie podniosła również, że wniosek strony powodowej z dnia 20 czerwca 2013 r. / data wpływu do Sądu 24.06.2013 r. / w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po J. M. (1), w którym wskazała, jako skład masy spadkowej nieruchomości oznaczoną nr (...), przerywa bieg terminu zasiedzenia względem tej nieruchomości.

Pismem procesowym z dnia 23 marca 2015 r. / k. 151 / strona powodowa wniosła o wezwanie M. B. do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanej.

Postanowieniem z dnia 07 kwietnia 2015 r. (k. 158) Sąd wezwał M. B. do udziału w sprawie w charakterze pozwanego.

W piśmie procesowym z dnia 5 kwietnia 2016 r. (k. 231) strona powodowa podtrzymała żądanie usunięcia wszelkich naniesień budowlanych na jej działce w tym ogrodzenia, gdyż pozostawienie ich w jej ocenie naraża powódkę na niewspółmiernie wielką szkodę w postaci niemożliwości realnego zagospodarowania nieruchomości, czy też jej ewentualnej sprzedaży.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, ewentualnie z ostrożności procesowej wniósł o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, sygn. akt VI Ns 523/14 tut. Sądu od którego zależy rozstrzygnięcie niniejszego postępowania oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Podniósł powód zarzut zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości z uwagi na nieprzerwane jej posiadanie od 38 lat, w tym przez 21 lat przez małżonków B. oraz 17 lat przez poprzedniego posiadacza Spółdzielnię (...) w P..Według pozwanego wraz z małżonką nabył własność nieruchomości objętej pozwem w dobrej wierze z uwagi na posiadanie jej od 21 lat, a nawet w złej wierze po doliczeniu czasu posiadania poprzednika tj. 17 lat.

W uzasadnieniu podniósł, że w 28 września 1993 r. E. B. (1) aktem notarialnym nabył w drodze umowy sprzedaży od (...) w P. własność bazy (...) wraz z zabudowaniami i od momentu przekazania w dniu 3 listopada 1993 r. przez zarząd (...) zgodnie z tymże aktem notarialnym majątku ruchomego Spółdzielni objął wspólnie z małżonką M. B. w samoistne posiadanie nieruchomości położoną w P. na która składa się działka nr (...) o pow. 0,0549 ha oraz nr (...) o pow. 0,1142 ha oraz (...) o pow. 0,1191 ha. Jak podał pozwany w momencie sporządzenia aktu notarialnego był przekonany, że nabywa całą bazę Spółdzielni (...) w P.. Pozwany podał, że od 3 listopada 1993 r. zaadoptowali w/w nieruchomość. W posiadaniu Spółdzielni nieruchomość znajdowała się od co najmniej 1976 r. M. i E. B. (1) uważali się za właścicieli i wykonywali wobec nieruchomości wszelkie uprawnienia właścicielskie i zdaniem pozwanego znajdowali się w dobrej wierze.

Stanowisko stron nie uległo zmianie do zamknięcia rozprawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Działka nr (...) położona w P. obręb 1 o powierzchni 0,0549 ha i przeznaczeniu w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane, grunty klasy Bi, dla której Sąd Rejonowy w Staszowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest współwłasnością J. C. (1), B. M., K. M. w udziałach po 1/3 części.

Nieruchomość ta pierwotnie należała do J. M. (1), i na skutek dziedziczenia została nabyta w równych częściach po 1/3 przez powódkę i jej braci B. M. i K. M.. Działka ta poprzednio miała oznaczenie (...) i powierzchnię 0,0550 ha, a J. M. (1) dysponował aktem własności ziemi na przedmiotową działkę z dnia 30.12.1976 r. (...), po zmianie ewidencji gruntów o której wyżej mowa, ma nr (...) i pow. 0,0549 ha.

J. M. (1) przedmiotową nieruchomość wydzierżawił w dniu 3 sierpnia 1969 r. Spółdzielni Usługowo – (...) w P., która zawarła z wydzierżawiającymi tj. 11 osobami, w tym J. M. (1) umowę dzierżawy gruntów opisanych powierzchniowo w umowie, położonych w P., co do J. M. (1) wymieniono grunt o pow. 550 m. kw. co odpowiada poprzedniej powierzchni działki nr (...) sprzed modernizacji gruntów. Działki te zostały wydzierżawione Spółdzielni Usługowo (...) w P., jak wynika z umowy dzierżawy w celu pobudowania zaplecza usługowego. Wydzierżawiająca Spółdzielnia zobowiązała się w § 3 umowy do płacenia czynszu dzierżawnego wymienionym w umowie osobom w tym J. M. (1) za okres 5 lat z góry w wysokości określonej w umowie. Umowa została zawarta na okres 20 lat / § 4 umowy/. Nieformalnym następcą w/w Spółdzielni była Spółdzielnia (...) w P., która została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu 8 września 1975 r. Spółdzielnia (...) użytkowała przedmiotową nieruchomość w zakresie wynikającym z umowy dzierżawy, wzniosła też na niej istniejące obecnie budowle. Spółdzielnia (...) w rozliczeniu za dzierżawę przedmiotowej działki w ramach czynszu dzierżawnego w okresie trudności finansowych, za usługi jakie świadczyła na rzecz spadkobierców J. M. (1) – prace rolnicze (...), nie pobierała opłat. Również pozwany E. B. (1) za korzystanie z działki powódki i jej braci wykonywał prace przy budowie domu B. M., za które nie pobierał wynagrodzenia.

Granice działki wyznaczają punkty 1-21299-1- (...) -1- (...) -1- (...) -1- (...) -1- (...) -1- (...) na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę W. K. (k. 191- 195) i nie są one sporne.

Dowód: postanowienia Sądu Rejonowego w Staszowie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku z dnia 21 lutego 2003 r. w sygn. I Ns 12/03, VI Ns 402/13, VI Ns 558/13 (k. 10-13), zawiadomienie o założeniu księgi wieczystej KW nr (...) (k. 14), wypis z rejestru gruntów (k. 16), mapa i rejestr synchronizacyjny (k. 49), umowa dzierżawy z dnia 03.08.1969 r. (k. 130 – 133), opinia w przedmiocie ustalenia granic działki (...) sporządzoną przez biegłego geodetę W. K. (k. 191- 195) , zeznania świadków B. M. (k. 213) , T. W. (k. 213 v), J. C. (2) (k. 214), zeznania powódki J. C. (1) (k. 236),

Spółdzielnia (...) w P. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu w dniu 08 września 1975 r. na mocy postanowienia tegoż Sądu w sprawie sygn. 20/75. Aktem notarialnym z dnia 23.05.1988 r. Rep. 632/88 nabyła na własność nieruchomość składającą się z działek nr (...) o pow. 87arów i 30 metrów kwadratowych, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr Kw (...) i którą w 1993 r. nabył od Spółdzielni pozwany E. B. (1).

W 1991 r. dokonano modernizacji ewidencji gruntów miasta P.. W jej wyniku działki nr (...) , a więc działki które nabyła Spółdzielnia (...) w P. w 1988 r., a także działki (...)połączono w jedną działkę ewidencyjną o nr (...) o łącznej pow. 1,1524 ha.

Dowód: pismo Starostwa Powiatowego w S. z dnia 10.11.2000 r. (k. 46), decyzja Starosty (...) znak G.II.-B- (...)- (...) z dnia 31.12.2004 r. (k. 47 – 48). , mapa wraz z rejestrem synchronizacyjnym i rejestrem ewidencyjnym nr ewid. (...)- (...) (k. 49), odpis postanowienia SR w Tarnobrzegu z dnia 8 września 1975 r. (k. 44-45).

W dniu 28 września 1993 r. E. B. (1) i Przedstawiciele Spółdzielni (...) w P. działający w imieniu Spółdzielni zawarli przed notariuszem A. S. umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości tj. działek nr (...) o pow. 87arów i 30 metrów kwadratowych, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr Kw (...) i tj. Notariusz zawarł wnioski o wpisanie w wymienionej księdze wieczystej zmian w dziale II i wpisanie jako właścicieli M. B. i E. B. (1) na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej. W akcie notarialnym z dnia 28 września 1993 r. Nr Rep. (...) nie uwzględniono zmiany ewidencji gruntów z 1991 r. i posłużono się starą numeracją.

W akcie notarialnym powołano się na uchwałę Nr (...) Walnego Zgromadzenia Przedstawicieli Spółdzielni (...) w P., w sprawie sprzedaży bazy w P. wraz z zabudowaniami oraz protokół z przetargu ofert pisemnych na sprzedaż bazy (...) P. z dnia 17 czerwca 1993 r. z którego wynikało, jak podano w akcie notarialnym (§ 1) , że przyjęto ofertę E. B. (1) prowadzącego przedsiębiorstwo (...) w P.. Spawający do aktu wyjaśnili, co zaznaczono w dalszej części § 1 umowy, że na powyższej nieruchomości znajdują się zabudowania: warsztaty, budynek biurowy, wiaty na sprzęt, rolniczy, stacja paliw, stacja energetyczna.

Dowód: akt notarialny z dnia 28 września 1993 r. Rep. A (...) (k. 34- 39), postanowienie o zarejestrowaniu Spółdzielni (...) w P.

Zgodnie z w/w aktem notarialnym Zarząd Spółdzielni (...) w P. w dniu 3 listopada 1993 r. przekazał na rzecz E. B. (1), jak wskazano w Akcie przekazania „majątek nieruchomy Spółdzielni (...) w P.”. W akcie tym wymieniono składniki majątkowe przekazane E. B. (1) tj. budynki : budynek adm. Biur., szopo garaż, ustęp czteroboczek, warsztat kowalско – stolar.”B.”, Portiernia, magazyn paliw, wiata nr 1 z magazynem, wiata nr 2, wiata nr 3, warsztat remontowy na 7 stanowisk oraz budowle: baza paliw – zbiorniki po 5m³, doprowadzenie wody – wodociąg, utwardzenie placu, ogrodzenie bazy siatką, linia energetyczna NN, oświetlenie placu.

Dowód: akt przekazania (k. 40- 41)

W dniu 3 listopada 1993 r., Zarząd Spółdzielni (...)w P. zgodnie z aktem notarialnym z dnia 28 września 1993 r. przekazał na rzecz E. B. (1) prowadzącego przedsiębiorstwo (...), „majątek nieruchomy Spółdzielni – „B. w P.”. W akcie przekazania wymieniono budynki i budowle przekazane pozwanemu.

Pozwany E. B. (1) budynki , które przejął modernizował, remontował, nie budował nowych. Na działce która jest przedmiotem pozwu znajdują się dwa budynki, jeden posadowiony jest na kilku działkach. Jeden z budynków położony jest bliżej ul (...) /droga P. – S./ i pełni rolę niezamykanego garażu, a drugi budynek znajdujący się w głębi nieruchomości należącej do powódki i jej braci pełni rolę wiaty, będącej magazynem na drewno.

Dowód: akt przekazania (k. 40-41), zeznania E. B. (1) (k. 134 v, 236), decyzja Starosty (...) z dnia 31.12.2004 r. (k. 47-48), arkusz mapy zasadniczej z dnia 19.02.2015 r. , protokół z oględzin (k. 170- 171),

W dniu 6 września 2000 r. E. B. (1) wystąpił do Starostwa w S. o wprowadzenie zmiany w operacie ewidencji gruntów miasta P. dotyczącej działki nr (...) i w dniu 31grudnia 2004 r. Starosta (...) wydał decyzję, w której w miejsce dotychczasowej działki (...) o pow. 1, (...) wpisano działki o nr (...). Na mocy w/w decyzji utworzono także jednostkę rejestracyjną (...) o pow. 0,0549 ha i wpisano jako właściciela J. M. (1) na podstawie aktu własności ziemi z dnia 30.12.1976 r. Nr GU – (...). Utworzono także inne jednostki rejestrowe, a to (...) i (...) na rzecz właścicieli

odpowiednio J. G. i J. W.. W uzasadnieniu decyzji Starosty (...) wskazano, że zmiana ta jest zgodna ze stanem wieczysto – księgowym.

Dowód: pismo Starostwa Powiatowego w S. z dnia 10.11.2000 r. (k. 46), decyzja Starosty (...) znak G.II.-B- (...)- (...) z dnia 31.12.2004 r. (k. 47 – 48). , mapa wraz z rejestrem synchronizacyjnym i rejestrem ewidencyjnym nr ewid. (...)- (...) (k. 49),

Pismem z dnia 10 marca 2014 r. J. M. (2) w imieniu własnym oraz pozostałych współwłaścicieli działki o nr (...) wystąpiła do E. B. (1) o wydanie nieruchomości . W odpowiedzi na pismo E. B. (1) w dniu dnia 26.03.2014 r. odmówił wydania działki. Bezskuteczne okazało się również wezwanie do wydania nieruchomości datowane na 24 września 2014 r.

Dowód: pismo z dnia 26.03.2104 r. (k. 23), wezwanie z dnia 24.09.2014 r. (k. 25-27)

Sąd zważył co następuje:

powództwo jest zasadne w części w której dotyczy wydania nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...) położonej w P., dla której Sąd Rejonowy w Staszowie prowadzi księgę wieczysta ner (...). Dowody zawnioskowane przez powódkę w postaci dokumentów, a to w głównej mierze akt notarialny z dnia 28 września 1993 r. rep. A (...), odpis księgi wieczystej ner (...), wypis z rejestru gruntów dla działki (...) odpisy postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po J. M. (1), J. M. (3) i M. M. (2) nie były przez stronę pozwaną podważane. Sąd również nie miał podstaw do ich kwestionowania. Z dokumentów tych jednoznacznie wynika, że formalnymi współwłaścicielami działki nr (...) położonej w P. są powódka J. C. (1) oraz jej bracia B. M. i K. M.. Sąd uznał za w pełni wiarygodną opinię biegłego geodety W. K., który w sposób rzetelny ustalił granice ewidencyjne działki nr (...) nanosząc na nią budynki i ich miary. W trakcie czynności w terenie oraz po sporządzeniu opinii przez geodetę wyznaczone granice działki nie były negowane przez strony.

Zgromadzone dokumenty pozwoliły również na dokonanie przez Sąd oceny zarzutu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości podniesionego przez pozwanego E. B. (1) w niniejszej sprawie. Z dokumentów tych wynika, że pozwany E. B. (1) objął w posiadanie nieruchomości objętą żądaniem pozwu dnia 03 listopada 1993 r. albowiem w tym dniu Zarząd Spółdzielni (...) przekazał E. B. (2) w P., a zatem wszystkie budynki i budowle wymienione w akcie przekazania, a co za tym idzie i nieruchomości na których baza ta się znajdowała. Zresztą takie ustalenie jest zgodne ze stanowiskiem pozwanego, które wyraził m.in. w odpowiedzi na pozew (k. 32v). Sąd przyjął, że jest to data 28.09.1993 r. ,tj. data zawarcia przez pozwanego ze Spółdzielnią (...) umowy sprzedaży, gdyż w tej dacie pozwany nabył od Spółdzielni (...) nieruchomości składająca się z konkretnych działek wymienionych w tym akcie notarialnym o konkretnej powierzchni, wśród których nie została wymieniona działka nr (...), odpowiadająca obecnie działce nr (...) po modernizacji ewidencji gruntów. Co prawda dokument w postaci aktu przekazania z dnia 3 listopada 1993 r. wymienia w końcowej części strony pierwszej dokumentu, że stronie przejmującej zostały przekazane budynki, budowle i grunty /87 arów 30m², a więc odpowiadające powierzchni nieruchomości nabytej przez powoda aktem notarialnym z dnia 28.09.1993 r. , ale jednocześnie pozwany na mocy wymienionego aktu przekazania przejął całą bazę tj. budynki i budowle, które rozciągały się na działkach, które na skutek modernizacji ewidencji gruntów w 1991 r. weszły w skład jednej działki (...). Zatem należy przyjąć, że z tym dniem pozwany wszedł w posiadanie nieruchomości objętej pozwem. Jednakże nie można zgodzić się z argumentem pozwanego, że nabył nieruchomości w drodze zasiedzenia na skutek posiadania jej w dobrej wierze przez okres 21 lat.

Zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2).

Instytucja zasiedzenia jest sposobem nabycia własności lub ograniczonego prawa rzeczowego przez nieuprawnionego posiadacza w wyniku długotrwałego, nieprzerwanego posiadania, tj. sprawowania władztwa nad rzeczą w imieniu własnym i z wolą czynienia tego dla siebie. Do nabycia własności w drodze zasiedzenia niezbędne są zatem dwie

przesłanki, a mianowicie - samoistne, nieprzerwane posiadanie oraz upływ czasu przewidziany w ustawie. Dobra lub zła wiara samoistnego posiadacza nie stanowi przesłanki zasiedzenia, a ma jedynie wpływ na długość okresu, po upływie którego zasiedzenie następuje.

Dla rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie nieruchomości pierwszorzędne znaczenie mają okoliczności pozwalające ustalić, czy i w jakim czasie nieruchomość znajdowała się we władaniu osoby ubiegającej się o zasiedzenie oraz jaka była wola tej osoby w aspekcie sprawowania władztwa właścicielskiego bądź z zamiarem innym. Towarzysząca posiadaczowi świadomość, że nie przysługuje mu prawo, którego treścią są czynności realizowane faktycznie przez niego, względnie, że prawo to przysługuje określonej, wiadomej mu osobie, nie stanowi przeszkody do uznania samoistności jego posiadania, ponieważ stanowi element wiedzy, a nie woli i przesądza jedynie o braku dobrej wiary posiadacza, nie zaś o braku cech samoistności jego posiadania. Jednak władanie rzeczą nie przesądza kwestii posiadania samoistnego, wymagana jest tu, nadto, intencja osoby władającej analogiczna do tej, jaka charakterystyczna jest dla właściciela rzeczy. W związku z tym, nie samo władanie rzeczą, lecz wola osoby władającej decyduje o istnieniu oraz o przedmiocie i zakresie posiadania tej osoby na użytek rozważań w kwestii zasiedzenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że: „Świadomość posiadacza, że wykonywane wobec rzeczy prawo nie przysługuje (albo przysługuje) ma znaczenie jedynie dla oceny jego złej lub dobrej wiary i w związku z tym decyduje o tym, jaki okres potrzebny jest do zasiedzenia (gdy chodzi o rzecz ruchomą rozstrzyga także o tym, czy zasiedzenie w ogóle może nastąpić). O tym natomiast, czy posiadanie jest samoistne (bowiem tylko takie może prowadzić do zasiedzenia), rozstrzyga stan woli posiadacza i jej uzewnętrznienie. Posiadacz, który wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać nieruchomość tak jak właściciel i wolę swoją manifestuje, jest posiadaczem samoistnym.” Jeżeli chodzi o pozwanych to o ile można przyjąć, że ich posiadanie miało charakter samoistny, albowiem władali działką objętą pozwem z wolą jej posiadania dla siebie, E. B. (1) prowadził na niej firmę, modernizował znajdujące się na niej budynki, o tyle nie można stwierdzić, że objął tę nieruchomość w posiadanie w dobrej wierze.

Jeżeli chodzi o dobrą wiarę to polega ona na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Rozstrzygającym momentem dla oceny dobrej albo złej wiary samoistnego posiadacza nieruchomości jest chwila uzyskania posiadania. Zgromadzony materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że objęcie w posiadanie przez pozwanego przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w dobrej wierze.

W niniejszej sprawie ocena dobrej lub złej wiary pozwanego wiąże się nierozłącznie z oceną charakteru posiadania przedmiotowej nieruchomości przez Spółdzielnię (...) w P.. Pozwany w żaden sposób nie wykazał, aby Spółdzielnia (...) w P. uzewnętrzniała swoją wolę posiadania przedmiotowej działki jak właściciel, a więc woli posiadania jej dla siebie. Zdaniem Sądu sam fakt zawarcia przez poprzednika Spółdzielni umowy dzierżawy na okres 20 lat, wskazuje, iż Spółdzielnia (...), tak jak jej poprzednik była jedynie posiadaczem zależnym. Świadczą o tym nie tylko dokumenty zgromadzone w sprawie, ale również zeznania świadków. Sąd dał wiarę świadkom B. M. i J. C. (2), iż w latach 90 tych ub. wieku E. B. (1) zabiegał u matki powódki o wykup przedmiotowej nieruchomości, gdyż są logiczne, nie zawierają sprzeczności i tworzą logiczną całość z pozostałym materiałem dowodowym. Jak wynika z nich M. M. (2) gromadziła niezbędne dokumenty, ale w 1993 r. choroba i śmierć M. M. (3) ojca powódki przerwały te starania, a później jak zeznał J. C. (2) pozwany zaprzestał starań o wykup działki. Jak zeznał B. M. po 1995 r. zachorowała z kolei matka powódki i sprawa sprzedaży działki została odłożona. W 1993 r. pozwany E. B. (1) zakupił od Spółdzielni (...) nieruchomość opisaną w akcie notarialnym z dnia 28 września 1993 r., wśród działek wymienionych w tym akcie nie ma działki należącej pierwotnie do J. M. (1). Zapewne, jak twierdzą świadkowie i powódka E. B. (1) zdając sobie sprawę z tego, że Spółdzielnia nie jest właścicielem wszystkich działek zabiegał w tym czasie o wykupienie tych działek od spadkobierców rodziny M.. Ponieważ nie udało mu się zakupić nieruchomości przy okazji zakupu pozostałych działek od (...), E. B. (1) porzucił starania, gdyż i tak przez to, że na działkach tych była usytuowana baza (...), korzystał z nich w dalszym ciągu. Zdawał sobie jednak sprawę, że część nieruchomości zajętej pod tzw. bazę (...) nie była własnością (...), a co za tym idzie i jego. Dlatego jak zeznali świadkowie w zamian za korzystanie z tej działki pozwany wykonał na rzecz jednego ze współwłaścicieli prace przy budowie jego domu. Jak zeznali świadkowie Spółdzielnia (...) w ramach kontynuacji umowy dzierżawy płaciła czynsz dzierżawny na rzecz najpierw J. M. (1), a później jego spadkobierców

w formie pieniężnej, a później w formie usług (...). Podobne zeznania złożyła powódka utrzymując, że jej dziadka J. M. (1), a później jego następców prawnych łączyła umowa dzierżawy. Za korzystanie z gruntu powódki (...) płacił wynagrodzenie w formie pieniężnej lub w postaci usług. Powódka utrzymywała też, że jej matka zamierzała uregulować sprawę działki, ale zachorował jej mąż, a ojciec powódki i przerwała te sprawy. M. M. (3) zmarł 20 stycznia 1993 r. Pozwany i mąż powódki kontaktowali się w 1995 r. w sprawie sprzedaży tych działek, ale umowa nie doszła do skutku.

Powyższy materiał dowodowy pozwolił na ocenę, że pozwany wszedł w posiadanie nieruchomości objętej pozwem w złej wierze. Z dokumentu jakim jest bowiem akt notarialny z dnia 28.09.1993 r. wynika, że przedmiotem sprzedaży była nieruchomość należąca do Spółdzielni (...) na których znajdowała się tzw. B. (...) z wyłączeniem właśnie m. in. działek należących do powódki. Trudno przyjąć wersję pozwanych, że zostali wprowadzeni w błąd, gdyż notariusz korzystał ze starego oznaczenia działek, podczas, gdy pozwany podpisywał umowę jako przedsiębiorca, czyli osoba z założenia zaradna i należycie dbająca o swoje interesy. Chociaż w akcie notarialnym z dnia 28.09.1993 r. posłużono się starym oznaczeniem działek, to pozwany powinien zdawać sobie sprawę, że nie nabył na własność wszystkich działek na których znajdowała się baza Spółdzielni, choćby dlatego, że powierzchnia nieruchomości nabytych w/w aktem notarialnym z dnia 28.09.1993 r. tj. 0,8730 ha jest znacznie mniejsza od powierzchni 1, (...) wszystkich działek, które zostały w czasie modernizacji gruntów wyodrębnione w działkę nr (...), którą miałby nabyć pozwany, a która przy modernizacji ewidencji gruntów w 1991 r. objęła wszystkie sąsiednie działki w tym działkę objętą pozwem i miała powierzchnię wynoszącą 1,1524 ha. Za taką oceną przemawia również i to, że Spółdzielnia (...) jako, nieformalny następca Spółdzielni Usługowo – (...) w P., musiała wiedzieć z pewnością, że część działek była wydzierżawiona od osób wymienionych w umowie dzierżawy z dnia 03 sierpnia 1969 r., która została zawarta na okres 20 lat. Zatem pozwany nie ma racji twierdząc również, że Spółdzielnia (...) była samoistnym posiadaczem nieruchomości będącej przedmiotem pozwu. Pozwany nie wykazał w żaden sposób że tak w rzeczywistości było, a (...) w P. władała tą nieruchomością jak własną z wolą posiadania jej dla siebie. Przeciwnie przedłożone do sprawy dokumenty zwłaszcza umowa dzierżawy z dnia 3 sierpnia 1969 r. oraz akt notarialny z dnia 28 września 1993 r. temu przeczą. Również z protokołu lustracji (...) przeprowadzonej w dniach od 1 marca 1978 r. do 24 marca 1978 r. wynika wprost, że (...) oprócz gruntów przekazanych jej z Państwowego Funduszu Ziemi posiadała również grunty dzierżawione (k. 62). Nadto z zeznań J. C. (1) oraz J. C. (2) i B. M. wynika, co już wyżej zaznaczono, że (...) czuł się dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości i płacił czynsz dzierżawny, a w okresie trudności finansowych w ramach rozliczenia za dzierżawę gruntu wykonywał prace na rzecz spadkobierców J. M. (1).

W konsekwencji zarzut pozwanego opierający się na twierdzeniu, że ewentualnie nabył nieruchomość również w złej wierze po doliczeniu posiadania poprzednika tj. (...) nie mógł się ostać. Nie wykazał bowiem pozwany, że posiadanie nieruchomości przez (...) w P. miało charakter samoistny. Nie wystarczające w tym zakresie są zeznania świadka J. A., pracownika E. B. (1), który nie potrafił określić statusu prawnego działek z których korzystał pozwany, potwierdził jedynie fakt, że po upadku (...) działki przejął w całości E. B. (1). Z tym, że tym okolicznościom nie zaprzecza nawet strona powodowa, jednakże przyjęcie, że od 1993 r. pozwany posiada przedmiotową działkę, jak wykazało postępowanie dowodowe w złej wierze, nie wystarcza do wykazania skuteczności zarzutu zasiedzenia, gdyż 30 letni okres uprawniający posiadacza w złej wierze do zasiedzenia nieruchomości upływa dopiero w 2023 r. Wskazać należy też, że nie objęcie w faktyczne władanie przez spadkobierców J. M. (1) przedmiotowej działki, nie stoi na przeszkodzie stwierdzeniu, że to oni są właścicielami tejże działki. Właściciel, dopóki nie upływie czas uprawniający faktycznego posiadacza do zasiedzenia nieruchomości, nie musi faktycznie nią władać, lub nawet interesować się nią. Skoro przed upływem 30 lat od dnia wejścia w posiadanie przedmiotowej działki przez E. B. (1) powódka wystąpiła do aktualnego posiadacza o wydanie nieruchomości, legitymując się dowodem własności nieruchomości, należało nakazać pozwanym E. B. (1) i M. B. wydanie tej nieruchomości powódce J. C. (1), skoro osobom tym nie przysługuje względem powódki skuteczne uprawnienie do władania tą nieruchomością.

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Roszczenie powódki zwane w nauce prawa roszczeniem wydobywczym lub windykacyjnym w skrócie polega na tym, iż nieposiadający właściciel występuje przeciwko posiadającemu nie właścicielowi. Uprawnienie to nie

przysługuje jednak wtedy, jeżeli osoba która faktycznie włada nieruchomością przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą jako przykład może podać dzierżawcę, najemcę, czy użytkownika. Dopóki stosunek ten trwa, to wynikające z niego uprawnienia mogą tamować roszczenie windykacyjne i tym samym mogło skutkować oddaleniem powództwa. Podmiotem roszczenia windykacyjnego jest tylko właściciel rzeczy, zaś przedmiotem mogą być tylko rzeczy zindywidualizowane. W niniejszej sprawie powódka wykazała, iż jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, a stosownie do przepisu art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Wyznaczając pozwanym w pkt I wyroku okres 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, na wydanie przedmiotowej nieruchomości Sąd miał na uwadze okoliczność, że na działce tej pozwany prowadzi działalność gospodarczą, termin ten pozwoli na dostosowanie działalności formy pozwanego do nowych warunków. Mając zatem powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji wyroku (pkt I).

Co do żądania powódki o usunięcie z działki będącej jej współwłasnością budowli znajdujących się na niej w postaci niezamykanego garażu w pobliżu drogi P. – S. oraz budynku znajdującego się w głębi działki pełniącego rolę wiaty będącej magazynem na drewno , to powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu (pkt II wyroku). Zdecydował o tym fakt, że co prawda powód unowocześniał i zmodernizował wymienione obiekty, ale nie wybudował ich na gruncie. Obejmując w posiadanie bazę (...) objął w posiadanie również owe budowle. Zatem jest on zobowiązany do wydania nieruchomości w stanie takim w jakim tę nieruchomość objął w posiadanie.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. uznając , iż powódka wygrała sprawę w połowie, a więc w takim zakresie należy jej się zwrot poniesionych kosztów procesu / koszty opłaty sądowej 87,00 zł oraz zaliczka na oględziny – 300 zł) , w takim też zakresie powódka jest zobowiązana zwrócić pozwanym połowę kosztów przez nich poniesionych. W ostatecznym, rozrachunku Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki 193,50 zł. / 1/2 z 387 zł./

W takim samym stosunku tj. po połowie Sąd obciążył strony kosztami sporządzenia opinii biegłego / 2011,93 zł./ nakazując na podstawie przepisu art. 113 § 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z dnia 1 września 2005 r.)ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Staszowie od pozwanych i powódki po 1.005,96 zł.

(...) Rafał Skrzypiec

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron oraz M. B. z pouczeniem o sposobie i terminie wniesienia apelacji.