

Sygn. akt I Ca 4/15

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Podwójniak

Sędziowie SSO Joanna Składowska

SSR del. Izabela Matusiak

Protokolant stażysta Magdalena Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2015 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku O. S.

z udziałem Gminy M. Z., (...) Spółdzielni (...) w Z. i E. P.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 21 października 2014 r. sygn. akt I Ns 690/14

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od wnioskodawczynie O. S. na rzecz uczestnika Gminy M. Z. kwotę 900, 00 (dziewięćset) złotych, z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 4/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie O. S. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

o stwierdzenie na jej rzecz zasiedzenia z dniem 19 grudnia 2012 roku prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...)

w Z. oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 1058 m² objętej księgą wieczystą nr (...) wraz z prawem własności budynków tam posadowionych. Wnioskodawczynie wskazywała na swoją złą wiarę w posiadaniu zasiadywanego prawa, żądając doliczenia do swojego okresu posiadania także okresu posiadania jej poprzednika – (...) w Z..

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 października 2014 roku Sąd Rejonowy

w Z. oddalił wniosek i zasądził od O. S. na rzecz Gminy M. Z. kwotę 1 800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz ustalił, że w pozostałym zakresie uczestnicy ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie i nie obciążyli nimi wnioskodawczyni.

Powyższe postanowienie zapadło na podstawie ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, a których zasadnicze elementy przedstawiają się następująco.

W Z. przy ulicy (...) położona jest nieruchomość oznaczona jako działka numer (...) o powierzchni 1058 m². Nieruchomość pierwotnie objęta była księgą wieczystą nr (...), zaś obecnie – po ustaleniu w 2012 roku prawa własności na rzecz Gminy M. Z. i wykreśleniu wszystkich innych praw z działu I i II – nieruchomość ta została wydzielona do księgi wieczystej (...).

Pierwotnie nieruchomość w 1967 roku oddana była w użytkowanie wieczyste gruntu i związane z nim prawo własności naniesień. Prawo to od 30 maja 1975 roku przysługiwało Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w S., która została zlikwidowana i wykreślona z rejestru dnia 26 września 1996 roku. Od 18 grudnia 1982 roku posiadaczem prawa powyższej nieruchomości w zakresie prawa użytkowania wieczystego była (...) Spółdzielnia (...), jednakże przekazanie tego prawa – mimo zgodnego współdziałania w tym zakresie władz obu Spółdzielni – nastąpiło wadliwie pod względem formalnym, wobec niezachowania wymaganej formy aktu notarialnego. W dniu 17 września 1993 roku pomiędzy (...) Spółdzielnią (...) w Z. a E. P. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży w/w nieruchomości składającej się z budynków wraz z naniesieniami budowlanymi oraz wyposażeniem i działką oddaną sprzedającemu w użytkowanie wieczyste. W dniu 30 września 1993 roku E. P. zapłaciła umówioną cenę w kwocie 317 200 zł, obejmując jednocześnie nieruchomość

w posiadanie i płacąc (...) w Z. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego. Do 1996 roku E. P. wspólnie z mężem, który zmarł w 2002 roku, prowadziła na nieruchomości działalność gospodarczą.

W dniu 5 stycznia 1998 roku została zawarta umowa dzierżawy przedmiotowej nieruchomości pomiędzy mężem E. A. P. a wnioskodawczynią O. S., która sprowadziła się na nieruchomość z miejscowości T.. Nigdy nie było żadnych uzgodnień wnioskodawczyni z (...) w Z. odnośnie praw wnioskodawczyni do zajmowania spornej nieruchomości. Na mocy wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi wydanego w sprawie (...) wnioskodawczyni uchyliła się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego przy zawarciu umowy dzierżawy

z A. P. – na skutek błędu co do treści czynności prawnej. Po wydaniu niniejszego orzeczenia wnioskodawczyni nadal władała przedmiotową nieruchomością, zajmując przede wszystkim główny budynek, w którym po dokonaniu remontu prowadziła bar i hotel, a po cofnięciu koncesji na alkohol – wyłącznie hotel. Wnioskodawczyni nigdy nie płaciła opłat za użytkowanie wieczyste.

W październiku 2006 roku w sprawie I Ns 710/06 z wnioskiem o zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości wystąpiła E. P.. Uczestnikiem tego postępowania była również O. S.. Ostatecznie postanowieniem wydanym

w postępowaniu odwoławczym w sprawie I Ca 70/07 Sąd Okręgowy w Sieradzu oddalił wniosek, uznając że nie upłynął jeszcze wymagany ustawą okres posiadania w/w nieruchomości.

Po uregulowaniu własności nieruchomości na rzecz Gminy M. Z., wnioskodawczyni wielokrotnie zwracała się do Prezydenta Miasta o uregulowanie zasad dalszego korzystania z nieruchomości. Wnioskodawczyni wnosiła o zawarcie z nią umowy najmu lub dzierżawy, na co nie wyraził zgody właściciel nieruchomości, traktując zajmowanie przez wnioskodawczynię nieruchomości jako bezumowne korzystanie z niej i żądając jej opuszczenia do dnia 31 stycznia 2013 roku. Do chwili obecnej wnioskodawczyni nie wydała Miastu przedmiotowej nieruchomości.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek podlega oddaleniu, przy braku podstaw faktycznych i prawnych uzasadniających twierdzenia wnioskodawczyni O. S. a stanowiących podstawę jej żądania w sprawie.

W pierwszej kolejności za całkowicie błędne Sąd Rejonowy uznał stanowisko wnioskodawczynie co do możliwości doliczenia przez nią okresu posiadania spornego prawa przez (...) w Z.. Wnioskodawczynie przytacza tu wprawdzie prawidłową regulację prawną zawartą w art. 176 k.c., jednak całkowicie pomija już treść przepisu, który możliwość doliczenia okresu posiadania poprzednika uzależnia od przeniesienia posiadania w trakcie biegu zasiedzenia. Wnioskodawczynie sama zaś przyznaje, iż nie było żadnych porozumień w tym względzie między nią a (...) w Z., która konsekwentnie kwestionowała jakiegokolwiek prawa wnioskodawczynie do korzystania z nieruchomości. Potwierdzają to również zeznania świadka E. Z.. Już z tych względów wniosek O. S. podlegałby oddaleniu, gdyż od momentu objęcia przez nią posiadania nieruchomości nie upłynął okres 30 lat wymagany w świetle art. 172 k.c., niezależnie od tego czy początkiem liczenia biegu zasiedzenia byłby rok 1999 (ustalony przez Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie I ACA 395/99 jako data samoistnego posiadania nieruchomości), czy nawet rok 1997 roku (jako data sprowadzenia się wnioskodawczynie i zamieszkania na nieruchomości wraz z rodziną).

Niezależnie od powyższego wniosek podlega oddaleniu z powodu okoliczności, które zostały dostrzeżone i obszernie przytoczone w odpowiedzi na wniosek przez uczestnika Gminę M. Z.. O. S. żąda stwierdzenia zasiedzenia prawa, które od 2012 roku już nie istnieje. Tym samym niemożliwe jest wskazanie jako uczestnika użytkownika wieczystego, przeciwko któremu winno biec zasiedzenie prawa, na które powołuje się wnioskodawczynie. Wnioskodawczynie całkowicie pomija też kwestię, iż prawo użytkowania wieczystego polega na korzystaniu z gruntu w sposób ściśle określony w umowie, stanowiącej podstawę ustanowienia tego prawa. Wnioskodawczynie przyznała, iż nie miała wiedzy odnośnie warunków ustanowienia na przedmiotowej nieruchomości prawa użytkowania wieczystego oraz że nie uiszczala również nigdy opłat wynikających z wykonywania takiego prawa (art. 238 k.c.).

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 1 i 3 k.p.c.

Powyższe orzeczenie Sądu Rejonowego apelacją w całości zaskarżył pełnomocnik wnioskodawczynie podnosząc następujące zarzuty: naruszenia art. 176 § 1 kc w zw. z art. 348 kc - poprzez przyjęcie, że nie nastąpiło przeniesienie posiadania przedmiotowej nieruchomości, w sytuacji gdy wnioskodawczynie nieruchomość wydano – czego nikt w sprawie nie kwestionuje – a samo wydanie jest wystarczające do przeniesienia posiadania oraz poprzez nieuwzględnienie czasu posiadania poprzednika wnioskodawczynie (...) w Z., które swój bieg rozpoczyna 18 grudnia 1982 roku, co oznacza, że okres 30. letni upływa 18 grudnia 2012 roku, naruszenia art. 379 pkt 5 kpc w zw. z art. 93 § 1 kc poprzez uznanie za doniosłą prawnie sytuacji, w której Miasto Z. pozbawiło wnioskodawczynię możliwości obrony jej praw poprzez zatajenie przed nią i przed Sądem o złożonym w sierpniu 2012 roku wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) wpisanego tam prawa użytkowania wieczystego, którym to ruchem Miasto w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego przeszkodziło ziszczeniu się warunku upływu 30. letniego okresu do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego (następcza nieważność postępowania).

W powołaniu na powyższe skarżący wniósł o uchylenie postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia są prawidłowe i bezsporne. Podzielić należy również interpretację prawną dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych. Zważyć, bowiem należy, iż jak wynika

z określających przesłanki zasiedzenia przepisów art. 172 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu mającym zastosowanie w niniejszej sprawie 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. Zgodnie natomiast z art. 176 § 1 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak

poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Przepisy kodeksu cywilnego przewidują cztery sposoby przeniesienia posiadania określone w treści art. 348, 349, 350 i 351 kc. Jak wynika z art. 348 kc przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Stąd istotne znaczenie mają czynności faktyczne – wydanie nieruchomości. Takie przeniesienie posiadania niewątpliwie nie miało miejsca w okolicznościach niniejszej sprawy. Wskazać bowiem należy, iż wnioskodawczynie sprowadziła się na nieruchomość po zawarciu umowy dzierżawy z A. P., nie przejęła zatem spornej nieruchomości po (...) w Z.. Co prawda wnioskodawczynie uchyliła się od skutków prawnych powyższej umowy, co potwierdził Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 17 września 1999 roku sygn. akt I ACa 395/99, jednakże wnioskodawczynie władała powyższą nieruchomością jak posiadacz zależny, uznając tytuł własności nieruchomości A. P.. A zatem uchylenie się od skutków prawnych dotyczyło samej treści umowy, a nie charakteru posiadania wnioskodawczynie. W. pomija fakt, że od 1993 roku powyższą nieruchomością władała E. P. wraz z mężem na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 17 września 1993 roku zawartej pomiędzy (...) Spółem i E. P. jako nabywcą prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności posadowionych na nieruchomości budynków. Z załączonego do wniosku uzasadnienia postanowienia Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 18 kwietnia 2007 roku sygn. akt: I Ca 70/07 wynika, że posiadaczem samoistnym nieruchomości była E. P., a wnioskodawczynie traktowana była jak posiadacz zależny. Składając wniosek o zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego E. P. zmanifestowała na zewnątrz swoje posiadanie samoistne. Z uzasadnienia postanowienia z dnia 18 kwietnia 2007 roku Sądu Okręgowego w Sieradzu wynika również, że wniosek E. P. o stwierdzenie zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości został oddalony jedynie ze względu na fakt, iż nie upłynął okres 30 lat posiadania samoistnego przez (...) i E. P.. Zgodnie natomiast z art. 366 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. powyższe postanowienie ma powagę rzeczy osądzonej w zakresie wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych, które stanowiły przedmiot i podstawę faktyczną rozstrzygnięcia w chwili jego wydawania.

Zatem słusznie uznał Sąd pierwszej instancji, że wnioskodawczynie weszła w posiadanie nieruchomości dopiero w 1998 roku, a zatem nie upłynął okres 30 lat wymagany do zasiedzenia w świetle art. 172 kc, a doliczenie posiadania poprzednika nie może wchodzić w grę.

Niezasadne są również pozostałe zarzuty apelacji. W sprawie poza sporem pozostaje, iż na nieruchomości objętej wnioskiem nie jest ustanowione obecnie użytkowanie wieczyste. Zgodnie z zawiadomieniem Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli z dnia 3 września 2012 roku z księgi wieczystej nr (...) wykreślone zostało prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz wpisy dotyczące odrębnej własności budynku i urządzenia. Powyższe orzeczenie zapadło na wniosek uczestnika postępowania z dnia 24 sierpnia 2012 roku. A zatem zgodnie z treścią księgi wieczystej nie istnieje prawo użytkowania wieczystego na nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), a tym samym przedmiot zasiedzenia. Wszelkie zaś dywagacje skarżącego o pozbawieniu wnioskodawczynie możliwości działania w tamtym postępowaniu pozostają bez związku z niniejszą sprawą.

Mając powyższe na uwadze, brak podstaw dla uznania naruszenia przez Sąd pierwszej instancji powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego i procesowego. Dlatego z mocy art. 385 kpc apelacja jako nieuzasadniona podlega oddaleniu.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 520 § 2 k.p.c. uznając, że interesy uczestników były sprzeczne. Wnioskodawczynie przegrała sprawę, więc winna zwrócić uczestniczce poniesione przez nią koszty postępowania przed Sądem Odwoławczym.