

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 8 sierpnia 2013 r. pełnomocnik J. O. (1) wystąpił o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie z dniem 19 lipca 2010 r. użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 0,0723 ha.

W uzasadnieniu wniosku pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że w dniu 14 lipca 1975r. J. i J. małżonkowie O. na podstawie aktu notarialnego nr (...) nabyli od Skarbu Państwa prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o pow. 0,0723ha położonej w D., obecnie przy ul. (...). Po uzyskaniu pozwolenia na budowę, na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, małżonkowie O. rozpoczęli budowę domu jednorodzinnego. Jak wskazywał pełnomocnik faktycznie wszystkie prace budowlane wykonywał wnioskodawca, on też dokonywał zakupu materiałów budowlanych. Po zawarciu związku małżeńskiego – w dniu 19 lipca 1980 r. – rodzice wnioskodawcy w drodze nieformalnej umowy przekazali nieruchomość wnioskodawcy. W zamian za to wnioskodawca zobowiązał się dochować rodziców, zapewnić opiekę oraz umożliwić zamieszkanie na nieruchomości. Według twierdzeń pełnomocnika wnioskodawcy wolą J. i J. O. (2) było przekazanie nieruchomości w drodze aktu notarialnego, jednakże z uwagi na obowiązujące ówczesnie przepisy oraz fakt uzyskania nieruchomości jako rekompensaty za mienie pozostawione przez rodziców za granicą nie było to możliwe. Od dnia 19 lipca 1980 r. wnioskodawca traktował nieruchomość jak swoją własność, opłacał podatki oraz inne świadczenia związane z nieruchomością.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 12 września 2013 r. (k. 37-39ver) pełnomocnik uczestnika postępowania W. O. wniósł o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik uczestnika wskazał, że dom na nieruchomości numer (...) w D. został wybudowany ze środków finansowych rodziców stron – J. i J. O. (2). Po uzyskaniu pozwolenia na budowę, małżonkowie O. zaciągnęły kredyt w banku na kwotę 75000 złotych, zaś J. O. (2) pożyczyła od swego brata J. M. na ten cel kwotę 10000 złotych. Ponadto budowa domu była finansowana z emerytur rodziców stron oraz pieniędzy pochodzących z wynagrodzenia za pracę, prac dorywczych oraz wyjazdów w celach zarobkowych do ZSRR. Jak podawał dalej pełnomocnik, wnioskodawca w 1979 r. ukończył technikum, stąd też nie mógł samodzielnie wykonywać prac budowlanych oraz nie posiadał dostatecznych środków na zakup drogich materiałów. Z uwagi na niewystarczającą ilość materiałów budowlanych na wykończenie domu, rodzice stron wykończyli najpierw piętro budynku i wyrazili zgodę by to wnioskodawca w nim zamieszkał. Sami jeszcze przez pięć lat, to jest do dnia 10 września 1985 r. zamieszkali w dotychczas zajmowanym mieszkaniu zlokalizowanym w budynku szkoły, w której byli wówczas zatrudnieni. Małżonkowie O. zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości od 1985 r. aż do śmierci, nie tracąc przy tym władztwa nad nieruchomością. Uzasadniając dalej pełnomocnik uczestnika postępowania wskazywał, że wnioskodawca nie przedstawił żadnego dowodu na potwierdzenie, iż miała miejsce nieformalna umowa przekazania nieruchomości na rzecz J. O. (1). Jak podawał pełnomocnik, małżonkowie O. aż do śmierci uiszczali opłaty za użytkowanie wieczyste, rachunki za wodę i światło, wywóz śmieci, podatek od nieruchomości. J. O. (2) co roku kupowała węgiel do ogrzania domu. Po śmierci męża, J. O. (2) wraz z synem W. O. przeprowadziła remont, wymieniono okna i odświeżono ściany. W ocenie pełnomocnika uczestnika postępowania o braku samoistności posiadania po stronie wnioskodawcy przemawia także fakt, że w toku postępowań spadkowych po rodzicach wnioskodawca nie podnosił, iż przedmiotowa nieruchomość nie stanowi składnika pozostałego po nich spadku, gdyż jest jego własnością.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Aktem notarialnym zawartym dnia 14 lipca 1975 w Państwowym Biurze Notarialnym w S. i zarejestrowanym za numerem Rep. A (...) obejmującym umowę oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste doszło do przekazania na rzecz J. i J. małżonków O. w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa o pow. 723

m^(2.) położonej w D. i oznaczonej numerem (...) (dowód: akt notarialny - umowa oddania działki gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 14 lipca 1975 r., Rep A (...), k. 8-9ver).

Decyzją z dnia 5 września 1978 r. Nr G.T. (...) Urząd Miasta i Gminy w D. udzielił J. i J. O. (2) pozwolenia na przyłączenie się do istniejącej sieci wodociągowej (dowód: decyzja z dnia 05 września 1978 r. Nr G.T. (...), k. 56-57).

Po uzyskaniu pozwolenia na budowę małżonkowie O. rozpoczęli na oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości budowę domu. W roku 1980 na piętrze wybudowanego budynku mieszkalnego zamieszkał wraz z żoną syn J. i J. J. (2) zaś użytkownicy wieczystości nieruchomości wprowadzili się do wybudowanego domu w 5 lat później.

Od momentu nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania aż do chwili śmierci małżonkowie O. korzystali z przedmiotowej nieruchomości. Opłacali należne podatki, rachunki za wodę, energię elektryczną, wywóz nieczystości. Dokonywali koniecznych remontów domu i zakupu węgla na zimę.

Postanowieniem z dnia 1 grudnia 1995 r. Sąd Rejonowy w S. w sprawie I Ns (...) stwierdził, że spadek po J. O. (2), synu M. i A., zmarłym dnia 23 września 1991 r. w D., ostatnio stale zamieszkałym w D. na podstawie ustawy nabyli: żona J. O. (2) w 1/3 części oraz synowie: J. O. (1) i W. O. po 1/3 części każdy z nich (dowód: postanowienie z dnia 01 grudnia 1995 r. k.14 akt sprawy I Ns (...) SR w S.).

Postawieniem z dnia 5 listopada 2007 r. Sąd Rejonowy w S. w sprawie o sygn. akt I Ns (...) stwierdził, że spadek po J. O. (2), córce F. i M., zmarłej dnia 2 maja 2007 r. w D., ostatnio stale zamieszkałej w D. na podstawie ustawy nabyły: dzieci W. O. i J. O. (1) po 1/2 części każdy z nich (dowód: postanowienie z dnia 5 listopada 2007 r. k.18 sprawy I Ns (...) SR w S.).

Zaprezentowany stan faktyczny został ustalony na podstawie: akt księgi wieczystej BI1S/(...), akt sprawy I Ns(...)SR w S., a w szczególności postanowienia z dnia 1 grudnia 1995 r. (k.14), akt sprawy I Ns (...)SR w S., a w szczególności postanowienia z dnia 5 listopada 2007 r. (k.18), aktu notarialnego - umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 14 lipca 1975 r., Rep A (...)(k. 8-9ver), wypisu z rejestru gruntów (k. 10), wypisu z rejestru budynków (k. 11), zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach (k. 12), kserokopii notatnika J. O. (2)(k. 42-44), rachunków za wodę, energię elektryczną, śmieci (k. 47-50, 79), pokwitowań wpłat podatku (k. 51 i 78), decyzji w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste działki budowlanej z dnia 14 kwietnia 1975 r., Nr UW – (...) (k. 54-55), decyzji w sprawie podłączenia wodociągowego z dnia 5 września 1978 r. Nr G.T.(...)(k. 56-57) oraz zeznań świadków – częściowo: A. S.(k. 61-62), A. R.(k. 62-63), K. M.(k. 63-64) K. O. (1)(k. 103-104), a ponadto K. G.(k. 98-99), S. K.(k. 99-100), S. K.(k. 100-101), E. O.(k. 101-103), K. O. (2)(k. 104-105) i w ocenie sądu nie budził wątpliwości.

Ponieważ w przedmiotowej sprawie chodzi o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, które to nie zostało w kodeksie cywilnym uregulowane w sposób odrębny, stąd jak powszechnie przyjmuje się w judykaturze i doktrynie prawa cywilnego do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego stosować należy na zasadzie analogii te regulacje prawne, które normują nabycie przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości. Podstawowym w tym zakresie przepisem jest art.172 k.c., wedle którego do zasiedzenia nieruchomości potrzebne jest samoistne jej posiadanie przez czas oznaczony – wynoszący przy objęciu nieruchomości w posiadanie w złej wierze lat 30.

Aby więc udzielić odpowiedzi na zasadnicze w niniejszej sprawie pytanie, a mianowicie czy wnioskodawca J. O. (1) nabył przez zasiedzenie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w D., o powierzchni 0,0723 ha, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) należy w pierwszym rzędzie zbadać, czy spełniał on wszystkie konieczne ku temu przesłanki, a więc czy posiadał tę nieruchomość jak użytkownik wieczysty, czy posiadał ją nieprzerwanie w tym charakterze przez czas prawem przewidziany.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel (użytkownik wieczysty), wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel

(użytkownik wieczysty) jest uprawniony (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1986 r., III CRN 60/86, OSNCP z 1987 r., Nr 9, poz. 132).

Do przyjęcia posiadania nieruchomości jak użytkownik wieczysty konieczne jest jednoczesne zaistnienie dwóch elementów: psychicznego – w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (czyli animus rem sibi habendi) oraz materialnego – w postaci faktycznego władztwa nad rzeczą (corpus). Jeśli chodzi o pierwszy element, a więc zamiar, to musi on być jawny dla otoczenia. Zamiar wynika z zachowania posiadacza, a więc ma ścisły związek z elementem drugim.

Kolejną – obok samoistnego posiadania – przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu.

Okres posiadania nieruchomości zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza. Decydujący wpływ dla przyjęcia dobrej lub złej wiary – po stronie posiadacza ubiegającego się o stwierdzenie na jego rzecz zasiedzenia – jest moment obejmowania rzeczy we władanie. Późniejsze powstanie złej wiary nie ma już żadnego znaczenia i w zasadzie nie wpływa na okres zasiedzenia.

Dla oceny kwalifikacji posiadania według kryterium dobrej czy złej wiary zasadnicze znaczenie ma sposób wejścia posiadacza samoistnego w posiadanie nieruchomości. Zgodnie z poglądami nauki prawa, dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym, przekonaniu posiadacza nieruchomości, iż przysługuje mu wykonywane przez niego prawo; z kolei zła wiara to – najprościej rzecz ujmując – występująca po stronie władającego rzeczą świadomość braku takiego prawa.

W ocenie sądu wnioski złożony przez J. O. (1) podlegał oddaleniu.

Wskazywany przez reprezentującego inicjatora postępowania czas posiadania nieruchomości o numerze (...) obejmował okres od 1980 roku. W tym czasie jak wynikało to z relacji przesłuchanych w toku postępowania uczestników postępowania J. O. (1) (k. 105-107) i W. O. (k. 107-110) oraz świadków: A. S. (k. 61-62), A. R. (k. 62-63), K. M. (k. 63-64), K. G. (k. 98-99), S. K. (k. 99-100), S. K. (k. 100-101), E. O. (k. 101-103), K. O. (1) (k. 103-104), K. O. (2) (k. 104-105) rodzice wnioskodawcy korzystali z przedmiotowej nieruchomości przez cały czas – to jest od momentu nabycia prawa użytkownika wieczystego do chwili śmierci (J. 23.09.1991 roku i (...).05.2007r.). Z relacji samego wnioskodawcy przesłuchanego w charakterze strony wynikało, iż za życia J. regulował on należności podatkowe związane z nieruchomością (jak stwierdził inicjator – na połowę z nim). Fakt zamieszkiwania przez J. i J. na należącej do nich (na zasadach użytkownika wieczystego) nieruchomości gruntowej, przyznany fakt ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości - opłacania należności podatkowych przez użytkownika wieczystego, czy też przeprowadzania prac remontowych znajdujący potwierdzenie również w relacji świadków świadczą jednoznacznie o tym, iż rodzice wnioskodawcy i uczestnika postępowania wbrew twierdzeniom pełnomocnika J. O. (1) nie wyzbyli się wynikającego w przysługującego im prawa władztwa nad nieruchomością, wykonując je do chwili śmierci.

Po wtóre przeciwko uznaniu wnioskodawcy za posiadacza nieruchomości w zakresie użytkownika wieczystego po śmierci rodziców (w zakresie w jakim inicjator postępowania w/w prawa nie nabył na podstawie spadkobrania po nich) przemawia fakt, iż jak wynikało to z zeznań samych stron czynił on z bratem uzgodnienia dotyczące majątku po rodzicach, w tym dotyczące nieruchomości przy ulicy (...) w D..

Mając wskazane okoliczności na względzie wnioski o zasiedzenie należało jako niezasadne oddalić. Zauważyć również należy na marginesie iż wnioski podlegały oddaleniu również z uwagi na fakt, iż wnioskodawca domagał się stwierdzenia zasiedzenia użytkownika wieczystego co do całości nieruchomości, podczas gdy z tytułu spadkobrania po zmarłych rodzicach przysługiwało mu uprawnienie do dziedziczenia połowy udziału spadkowego.

W tych okolicznościach uznając, że w przedmiotowej sprawie nie zostały spełnione wszystkie przewidziane przez przepisami prawa przesłanki, niezbędne do nabycia przez J. O. (1) na skutek zasiedzenia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania sąd wnioski oddalił.

Rozstrzygnięcie zamieszczone w punkcie II sentencji postanowienia podyktowane jest treścią art. 520 § 2 k.p.c. i wynika ze sprzeczności interesów zainteresowanych.