

Sygn. akt I Ns 1744/15

POSTANOWIENIE

Dnia 25 września 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Kamilla Gos-Górska

Protokolant: Sabina Drewniok-Szczepek

po rozpoznaniu na posiedzeniu w dniu 25 września 2015 r. w Gliwicach

sprawy z wniosku **M. J.**

z udziałem **Gminy S.**

o zasiedzenie własności nieruchomości

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. ustalić, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSR Kamilla Gos-Górska

Sygn. akt I Ns 1744/15

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 24 listopada 2014 roku (k. 3-5) M. J. wniósł o stwierdzenie nabycia przez niego w dniu 6 listopada 2000 r. w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni około 300 metrów kwadratowych – części działki nr (...) (KW nr (...)) i przyległej do działki (...) (KW nr (...)), będącej jego własnością.

W uzasadnieniu swego wniosku podał, że jego dziadkowie w 1969 r. na podstawie ustnej umowy z władzami miasta otrzymali pozwolenie na używanie części nieruchomości, której dotyczy wnioski o stwierdzenie zasiedzenia. Dziadkowie wnioskodawcy na przedmiotowej nieruchomości uprawiali ogródek warzywny, który następnie ogrodzili płotem. Teren ten posiadali nieprzerwanie ponad 30 lat, kiedy to, wraz z działką o nr (...), w 2000 r. darowali go wnioskodawcy. Od tej chwili teren nieprzerwanie użytkował wnioskodawca. Zdaniem wnioskodawcy wykonywał on wobec przedmiotowej nieruchomości wszelkie czynności jak właściciel, a ponadto posiadał on zamiar władania nią. Z uwagi na przeniesienie posiadania w trakcie biegu terminu zasiedzenia doliczył okres posiadania nieruchomości przez swoich poprzedników prawnych.

Uczestniczka postępowania Gmina S. w odpowiedzi na wniosek zażądała jego oddalenia oraz zasądzenia od wnioskodawcy na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając swoje stanowisko podniosła, że w niniejszej sprawie brak przesłanek dla stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości. Jej zdaniem J. i E. B. (dziadkowie wnioskodawcy) nigdy nie byli posiadaczami samoistnymi działki należącej do uczestniczki. Gmina S. zawarła z nimi jedynie bezterminową, ustną umowę użyczenia nieruchomości. Dziadkowie wnioskodawcy, jak i on sam, byli w pełni świadomi, iż właścicielem spornej działki pozostaje uczestniczka.

Na rozprawie w dniu 25 września 2015 r. wnioskodawca potwierdził okoliczności wskazywane przez uczestniczkę, przyznając, że korzystanie z nieruchomości odbywało się na podstawie ustnej umowy. Z kolei pełnomocnik

uczestniczki wskazał, że nieruchomości objęta wnioskiem stanowiła własność Skarbu Państwa a następnie została skomunalizowana na rzecz Gminy S..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W S. przy ulicy (...) położona jest nieruchomość gruntowa - działka o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta w wyniku nieodpłatnego przekazania – komunalizacji - stała się własnością Gminy S., wcześniej stanowiła własność państwową. Nieruchomość ta częściowo graniczy bezpośrednio z działką nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącą obecnie własność M. J..

/okoliczności bezsporne, a ponadto: odpisy zwykle ksiąg wieczystych nr (...) - k. 9-13, dokumenty zgromadzone w aktach księgi wieczystej nr KW (...), wyrys z mapy ewidencyjnej - k. 34/

W dniu 20 lipca 1966 r. J. i E. B. otrzymali pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego na działce nr (...), natomiast w dniu 13 maja 1969 r. uzyskali pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wybudowanego na tej działce. Na podstawie ustnej umowy zawartej między J. i E. B. oraz władzami państwa reprezentowanymi na szczeblu gminy, doszło do przekazania do korzystania przez małżonków terenu o powierzchni około 300 metrów kwadratowych, stanowiącego obecnie część działki o aktualnym numerze (...). Korzystanie z nieruchomości zostało ustalone jako nieodpłatne. J. i E. B. opiekowali się przylegającym do ich działki terenem, prowadzili tam ogród, teren ten został przez nich ogrodzony. Małżonkowie B. wiedzieli, że część działki, z której korzystali nie jest ich własnością, „w domu zawsze mówiło się, że jest to własność Gminy S.”, że zostało to uzgodnione, że mogą „użytkować”. Małżonkowie B. znali granice swojej własności – działki (...), której byli właścicielami. Podatek płacili jedynie od działki stanowiącej ich własność.

/dowody: decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego - k. 8, zeznania wnioskodawcy M. J. k. 63-64, pisemne oświadczenia E. i G. B. - k. 7/

W dniu 6 listopada 2000 r. J. i E. B. zawarli umowę darowizny z M. J. (wnukiem) dotyczącą nieruchomości - działki numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

/dowody: akt notarialny umowy darowizny - k. 14-17/

Również M. J. znał granice darowanej mu działki. Wiedział na jakiej podstawie jego dziadkowie użytkowali sporną część działki, za właściciela działki (...) uważał Gminę S.. Wiedział także, że umowa darowizny nie obejmowała spornego terenu. M. J. modernizując ogrodzenie, okalające jego działkę o nr (...) wraz z przyległą do niej częścią działki nr (...), zmienił jego przebieg. Ograniczył tym samym powierzchnię użytkowanej przez jego dziadków części działki o nr (...).

/dowody: zeznania wnioskodawcy M. J. k. 63-64/

W dniu 16 października 2014 r. pomiędzy wnioskodawcą M. J. a uczestniczką postępowania Gminą S. została zawarta umowa dzierżawy spornej nieruchomości. Umowa została zawarta na pisemny wniosek M. J..

/dowody: pismo wnioskodawcy z dnia 12 sierpnia 2014 r. - k.52, pismo uczestniczki z dnia 15 września 2014 r., umowa dzierżawy - k. 56./

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o złożone do akt dokumenty – wypisy z rejestru gruntów, wyrysy z map geodezyjnych, odpisy ksiąg wieczystych, decyzje, akt notarialny umowy darowizny, umowę dzierżawy, pisma stron, treść dokumentów zgromadzonych w aktach ksiąg wieczystych, pisemne oświadczenia małżonków B. oraz zeznania wnioskodawcy. Wiarygodność dokumentów nie była kwestionowana, a również Sąd nie znalazł do tego podstaw.

Za wiarygodne i szczere Sąd uznał również zeznania wnioskodawcy. Były one szczegółowe, spójne i konsekwentne. Sąd nie dostrzegł przy tym żadnych prób konfabulacji.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek jako bezzasadny podlegał oddaleniu.

Przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie była ocena wystąpienia przesłanek stwierdzenia nabycia przez wnioskodawcę – M. J. - w drodze zasiedzenia prawa własności części działki o nr (...).

Wobec tak sformułowania żądania w sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, księgi drugiej dotyczące własności i posiadania (art. 172 k.c. i następne oraz art. 336 k.c. i następne).

Przesłanki zasiedzenia zostały sformułowane w art. 172 k.c., stanowiącym, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1); w tym ostatnim przypadku posiadacz nieruchomości nabywa jej własność dopiero po upływie lat trzydziestu (§ 2). Stosownie do art. 176 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.

Kluczowe dla stwierdzenia zasiedzenia jest zatem spełnienie dwóch przesłanek: **nieprzerwanego posiadania samoistnego** oraz **upływu czasu** wskazanego w ustawie. Przesłankami zasiedzenia są zatem: posiadanie (z kwalifikacją według kryterium dobrej lub złej wiary) i upływ czasu. Posiadanie musi przy tym być posiadaniem **dla siebie** (a zatem np. nie jako dzierżyciel, tj. w cudzym imieniu), **samoistnym** („jak właściciel”) oraz **nieprzerwanym** – z tym zastrzeżeniem, że zastosowanie znajdują, domniemania dotyczące posiadania, wyszczególnione w tytule IV księgi drugiej k.c. Przesłanka upływu czasu natomiast winna być oceniana z uwzględnieniem dobrej lub złej wiary posiadacza.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie w ogóle nie wystąpiła przesłanka samoistnego posiadania.

Rozróżnienie posiadania samoistnego i zależnego zawarte zostało w art. 336 k.c. Stanowi on, że 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 lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Ustawodawca przyjął jednocześnie w art. 339 k.c. domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to może być w toku postępowania przed Sądem obalone, jeśli z okoliczności powołanych przez stronę postępowania wynika, że władanie rzeczą przez posiadacza nie miało cech władztwa quasi-właścicielskiego, tj. posiadacz rzeczą władał nie „jak właściciel”, lecz np. „jak dzierżawca” albo „jak użytkownik”. W doktrynie zwraca się przy tym uwagę na to, że posiadanie ma dwa prawnie doniosłe elementy: element obiektywny, tj. faktyczne władztwo nad rzeczą (corpus) i element subiektywny, tj. wolę wykonywania władztwa nad rzeczą (animus). Aby móc przyjąć, że osoba posiada rzecz „jak właściciel”, konieczne jest, aby tak corpus, jak i animus były zbieżne z tymi cechami u właściciela. Innymi słowy, posiadacz samoistny nie tylko zachowuje się wobec rzeczy w sposób identyczny jak właściciel – używa jej, pobiera pożytki, oddaje w posiadanie zależne, decyduje o jej przeznaczeniu gospodarczym, manifestuje swoje władztwo nad nią wobec osób trzecich i wobec państwa, lecz równocześnie **ma wolę traktowania rzeczy jako swojej własności** – nawet jeśli ma świadomość, że rzecz jego własnością nie jest.

Jak wskazano powyżej, w ocenie Sądu warunki takie nie zaistniały w niniejszej sprawie. Uznanie, że dana osoba traktuje rzecz jak swoją własność wyłączone jest w przypadku, gdy nie manifestuje ona w sposób wystarczający swojego władztwa i nie ma woli władania rzeczą jak właściciel.

Podkreślić należy, że szereg typowych, rutynowych przejawów władania nieruchomością jest tożsamy w przypadku posiadania samoistnego i zależnego; tak jest np. w odniesieniu do dzierżawcy w zakresie korzystania z rzeczy, gospodarowania nią w sposób zmierzający do zachowania jej w stanie niepogorszonym, czynienia na nią nakładów związanych z bieżącym użytkowaniem, pobieranie pożytków naturalnych. Zatem charakter podejmowanej przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych aktywności nie może automatycznie przesądzać o ocenie posiadania gruntu, którego dotyczy wniosek jako posiadania samoistnego. Istniejący stan faktyczny odpowiadał powyżej wymienionym cechom jak korzystanie z rzeczy, w tym ogrodzenie części gruntu i jej uprawa, ale nie można przy tym nie dostrzec działania w ramach zgody właściciela. Brak przy tym takiej cechy jak manifestowanie swojego władztwa wobec innych. Zważyć bowiem należy, iż wnioskodawca i jego poprzednicy nie podejmowali czynności z których wynikałoby, że są traktowani jako właściciele, wyraźnie zresztą zaznaczali, że nie są właścicielami (wskazując, że jest nim Gmina S.), korzystają z nieruchomości na podstawie zgody właściciela, nie regulowali też należności publicznoprawnych, wyraźnie odmiennie w tym zakresie traktując nieruchomość, której byli właścicielami od części nieruchomości, której dotyczy wniosek.

Jednak i w sytuacji gdy corpus posiadacza wyraża się poprzez podejmowanie wszystkich z wymienionych czynności, kluczowe znaczenie ma treść jego animus, tj. jego woli władania rzeczą w określonym charakterze.

W tym aspekcie Sąd zwrócił uwagę na to, że J. i E. B. w 1966 r. ustnie umówili się z władzami państwowymi reprezentującymi właściciela nieruchomości, że mogą bezpłatnie korzystać ze spornego terenu. Poprzednicy prawni wnioskodawcy, jak i sam wnioskodawca mieli świadomość, że nie przysługuje im prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, korzystali z niej w oparciu o zgodę wyrażoną przez przedstawicieli właściciela. Wszystkie te okoliczności wynikają z zeznań wnioskodawcy, który zresztą chcąc uregulować tę sytuację w 2014 r. wystąpił do właściciela o wydzierżawienie nieruchomości, którą to umowę zawarto 16 października 2014 r. Treść zeznań wnioskodawcy, o korzystaniu z nieruchomości na podstawie zgody właściciela, znajduje zatem odzwierciedlenie w dalszych jego czynnościach, a to właśnie zwracaniu się do właściciela o wyrażenie na piśmie dotychczasowej ustnej zgody. Tak ustalony stan faktyczny sprzeciwia się uznaniu posiadania części nieruchomości przez małżonków B. a następnie wnioskodawcę w sposób odpowiadający posiadaniu samoistnemu. Sąd uznał, że posiadaniu to miało charakter zależny, w tym z uwagi na to, że sami posiadacze nie mieli właścicielskiej woli posiadania spornego gruntu.

Z tych też względów Sąd uznał, iż domniemanie samoistności posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych - wynikające z art. 339 k.c. - zostało obalone. Posiadanie samoistne to bowiem władztwo nad rzeczą z wyłączeniem innych osób i niezależnie od wyraźnej lub dorozumianej zgody innej osoby, w szczególności niezależne od zgody i woli właścicieli. W przypadku opierania swojego posiadania na zgodzie innego podmiotu – właściciela - brak jest elementu subiektywnego, tj. woli wykonywania władztwa nad rzeczą zbieżnego z tą cechą u właściciela. Wobec braku wystąpienia przesłanki samoistnego posiadania, Sąd pomija rozważania dotyczące liczenia okresu posiadania albowiem dla stwierdzenia zasiedzenia niezbędne jest łączne wystąpienie obu tych elementów.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt 1 postanowienia.

Orzeczenie w punkcie 2 sentencji postanowienia znajduje swoją podstawę prawną w treści przepisu art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Zgodnie z przyjętym w doktrynie i orzecznictwie poglądem, w postępowaniu nieprocesowym nie można mówić o przegrywającym, który powinien zwrócić koszty postępowania wygrywającemu. Przeciwnie, z treści art. 520 k.p.c. wynika, że ustawodawca zakłada, że w zasadzie uczestnicy postępowania są w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem, a orzeczenie sądu udziela ochrony prawnej każdemu uczestnikowi. Dlatego ten, kto poniósł koszty sądowe lub koszty zastępstwa procesowego nie uzyska zwrotu wydanych kwot od innego uczestnika, ale i nie jest obowiązany do zwracania kosztów poniesionych przez innego uczestnika (porównaj: Komentarz do art. 520 kodeksu postępowania cywilnego, [w:] Bodio J., Demendecki T., Jakubecki A., Marcewicz O., Telenga P., Wójcik M.P., Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Oficyna, 2008, wyd. III.). W przedmiotowej

sprawie Sąd, mimo wniosku uczestniczki postępowania o zwrot poniesionych kosztów zastępstwa procesowego, nie dostrzegł okoliczności, które nakazywałyby odstępianie od powyższej reguły.

SSR Kamilla Gos-Górska