

Sygn. akt I Ns 194/15

POSTANOWIENIE

Dnia 22 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Lwówku Śląskim I Wydział Cywilny z siedzibą w składzie następującym:

Przewodniczący **SSR Wioleta Bielińska**

Protokolant **Sara Mertuszka**

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2016 roku w Lwówku Śląskim

na rozprawie

sprawy z wniosku D. K. i D. W.

przy udziale Gminy i Miasta G.

o zasiedzenie

postanawia:

I/ oddalić wniosek,

II/ zasądzić solidarnie od D. K. i D. W. na rzecz strony powodowej Gminy i Miasta G. 1 200 (jeden tysiąc dwieście 00/100) złotych, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie D. K. i D. W. wystąpiły przy udziale Gminy i Miasta G. o stwierdzenie na ich rzecz zasiedzenia własności części działki nr (...) o powierzchni 0,065ha, z ogólnej o pow. 0,311ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta (...), przylegającej do budynku mieszkalnego, położonego przy ul. (...), stanowiącego przedmiot współwłasności wnioskodawczyń, przy uwzględnieniu samoistnego posiadania tej części działki od 23 sierpnia 1976r. i stanu prawnego, według którego zasiedzenie nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa stało się możliwe od 01 października 1990 roku, w którym to dniu rozpoczęło bieg zasiedzenie, którego termin uległ skróceniu o czas istniejący przed wejściem w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) , lecz nie więcej niż o połowę ,

Wnioskodawczynie w toku postępowania podnosiły, że okres posiadania samoistnego części działki gminnej (...) trwa faktycznie nieprzerwanie od 1958 roku. Najpierw bowiem z przyległego do budynku podwórka i usytuowanego na nim budynku gospodarczego korzystali ich rodzice, do śmierci matki 17.12.1990r., natomiast wnioskodawczynie, jako spadkobierczynie korzystają z tej działki do dnia dzisiejszego.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania – Gmina i Miasto G. wniosła o jego oddalenie w całości oraz obciążenie wnioskodawczynie kosztami postępowania według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego. Podniosła, że brak jest po stronie wnioskodawczyń przesłanek uzasadniających nabycie przez nie, wskazanych nieruchomości, poprzez zasiedzenie. W uzasadnieniu wskazała, że rodzice wnioskodawczyń przejmując w posiadanie budynek mieszkalny wraz gruntem i budynkiem gospodarczym, mieli świadomość, że nieruchomości te nie stanowią wówczas ich własności. Nie wprowadzili się tam samowolnie , lecz otrzymali zgodę ,czy nawet skierowanie organu Gminy. Podniosła nadto, że na budynek została z pewnością zawarta umowa najmu, zaś grunt na którym jest posadowiony budynek, wobec braku odpłatności za niego, został oddany w użyczenie. Wskazała więc, że zarówno co do budynku, jak i gruntu zachodziło posiadanie zależne. Uczestniczka potwierdziła, iż budynek

mieszkalny został później nabyty na własność przez matkę wnioskodawczyń, jednakże jedynie po obrysie, zaś sytuacja dotycząca pozostałej części działki nie uległa zmianie, zaś dysponowanie nią na podstawie posiadania zależnego podważa domniemanie samoistności posiadania. Wnioskodawczynie bowiem nie wskazały na żadną okoliczność, która by umożliwiła uczestnicze, jako właścicielowi gruntu, dostrzeżenie właścicielskiego zachowania ich wobec przedmiotowych nieruchomości, takich jak chociażby opłacanie podatków, których zarówno wnioskodawczynie, jak również ich poprzednicy nigdy nie opłacali.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 1957 roku rodzice wnioskodawczyń – J. K. i J. B. zamieszkali w budynku mieszkalnym przy ul. (...), znajdującej się na działce nr (...). Budynek ten otrzymali na podstawie przydziału właściwego wówczas organu jednostki samorządu terytorialnego. Wraz z wyżej wymienionym budynkiem i działką nr (...) objęli również w posiadanie, przylegającą do niej, część działki nr (...), wraz z posadowionym na niej budynkiem gospodarczym, przy czym stan tego posiadania trwał w sposób nieprzerwany. Od samego początku jej użytkowania, nieruchomość położona na części działki (...), o powierzchni 0,0665ha, przylegająca do budynku mieszkalnego przy ul. (...), była zawsze ogrodzona. Na terenie tejże nieruchomości rodzice wnioskodawczyń – J. K. i J. B. prowadzili gospodarstwo rolne, jak również wykonywali różnego rodzaju prace związane z zagospodarowaniem działki. Do dnia 23 sierpnia 1976r. (zawarcia przez matkę wnioskodawczyń umowy sprzedaży) przedmiotowy budynek mieszkalny był wynajmowany przez rodziców wnioskodawczyń, którzy płacili za niego czynsz. Natomiast za korzystanie z działki na której stał ten budynek, a także części działki nr (...) nie było żadnych opłat, jak np. podatki.

(dowód: zeznania świadków: K. S., H. T. i J. S., k. 137-138)

W dniu 23 sierpnia 1976r. matka wnioskodawczyń – J. B., nabyła na mocy umowy sprzedaży własność budynku mieszkalnego, położonego przy ul. (...), na działce nr (...), o powierzchni 0,0158ha, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). J. B. nabyła prawo użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek..

(dowód: akt notarialny, k. 50-51)

W dniu 17 grudnia 1990r. w G. zmarła matka wnioskodawczyń J. B.. Postanowieniem z dnia 17 grudnia 1998r. Sad Rejonowy w Lwówku Śląskim stwierdził nabycie spadku w udziałach po 1/2 przez wnioskodawczynie D. W. oraz D. K..

(dowód: postanowienie, k. 53)

Decyzją z dnia 25 listopada 2002r. Burmistrza Gminy i Miasta G. orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego, przysługującego wnioskodawczynom po 1/2 części, do nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...), o nr działki (...), o powierzchni 0,0158ha, w prawo własności do tejże nieruchomości na ich rzecz.

(dowód: decyzja burmistrza, k. 54-54v)

Wnioskodawczynie D. W. i D. K. są współwłaścicielkami, w częściach po 1/2, zabudowanej działki gruntowej nr (...), o powierzchni 0,0158ha, na której jest posadowiony budynek mieszkalny, przy ul. (...). Wyżej wskazane prawo współwłasności powstało w wyniku przekształcenia przysługującego im wcześniej prawa użytkowania wieczystego, wyżej wskazanej nieruchomości. Przekształcenie tego prawa nastąpiło na mocy decyzji administracyjnej z dnia 25 listopada 2002r. Nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,0665ha, wraz z posadowionym na niej budynkiem gospodarczym, przylegającym do budynku mieszkalnego przy ul. (...), stanowi część działki nr (...), o łącznej powierzchni 0,311ha. Właścicielem działki nr (...) jest Gmina i Miasto G..

(dowód: odpis księgi wieczystej, k. 11-21 i k. 24, wypis z rejestru gruntów, k. 23, 25 oraz mapy, k. 26-28)

W okresie od 12 kwietnia 1977r. do 25 czerwca 2012r. poprzednicy prawni oraz wnioskodawczynie prowadzili korespondencję z Gminą i Miastem G. dotyczącą przedmiotowej nieruchomości, położonej na części działki nr

(...). Przedmiotem korespondencji było żądanie przez wnioskodawczynie przeniesienia na ich rzecz własności wyżej wymienionej nieruchomości, jak również otrzymanie od Gminy zgody na przeprowadzanie poszczególnych prac i czynności związanych z jej użytkowaniem.

(dowód: korespondencja, k. 55-55v i k. 84-87)

Sąd zważył co następuje:

Stosownie do treści przepisu art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

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 (art. 176 § k.c.). Obecny posiadacz może doliczyć do czasu, który sam posiada, zarówno czas posiadania swego poprzednika, jak i wcześniejszego posiadania, jeśli takie uprawnienie przysługiwało osobie, która posiadała nieruchomość bezpośrednio przed obecnym posiadaniem (tak: SN w postanowieniu z dnia 29 kwietnia 1987r. III CRN 69/87, OSNCP 11/88, poz. 157).

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c.), przy czym stwierdzić również należy, że posiadacz winien wykazać, że jego władztwo nad rzeczą jest samoistne, o charakterze właścicielskim, niezależnym od istniejących stosunków umownych, zaś charakter takowego posiadania był dostrzegalny dla innych także dla właściciela nieruchomości (post. Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2013r., I CSK 5/13).

Przepis art. 175 k.c. w zakresie biegu zasiedzenia odsyła do ogólnych przepisów o biegu przedawnienia roszczeń, w tym w zakresie przerwy biegu zasiedzenia, która polega na tym, że czas, który upłynął od momentu przerwania zasiedzenia, uważa się za niebyły. Artykuł 123k.c., jako jedną z trzech przyczyn przerwy biegu terminu zasiedzenia wymienia uznanie roszczenia (§1pkt2k.c.).

Wnioskodawczynie D. W. i D. K. są współwłaścicielkami, w częściach po 1/2, zabudowanej działki gruntowej nr (...), o powierzchni 0,0158ha, na której jest posadowiony budynek mieszkalny, przy ul. (...), przy czym własność posadowionego na tejże nieruchomości budynku mieszkalnego nabyły w drodze dziedziczenia, z dniem 17 grudnia 1990r., zaś własność działki nr (...) nabyły w dniu 25 listopada 2002r. Wcześniej, a więc od dnia otwarcia spadku po J. B. przysługiwało im prawo użytkowania wieczystego wymienionego wyżej gruntu, podobnie jak spadkodawczyni wnioskodawczyń. Nie ulega również wątpliwości, że wnioskodawczynie użytkowały, przylegającą do wyżej wspomnianych nieruchomości, część działki nr (...) wraz z położonym na niej budynkiem gospodarczym, przy czym, jak wynika z akt sprawy, stan tego posiadania, przy uwzględnieniu okresu wcześniejszego posiadania (przez rodziców wnioskodawczyń), trwał nieprzerwanie od roku 1957r. Marginalnie, zważywszy na fakt, że działka ta stanowiła własność Skarbu Państwa, stwierdzić należy, że od tego czasu, aż do dnia 23 sierpnia 1976r., posiadanie wyżej wymienionego gruntu miało niewątpliwie charakter zależny.

Rozważenia wymagał zatem charakter posiadania wnioskodawczyń, od dnia 23 sierpnia 1976r. Jak już wskazano powyżej, zasiedzenie przysługuje, niezależnie od dobrej bądź złej wiary, jedynie posiadaczowi samoistnemu. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą (corpus). Bez wątpienia chodzi tu zatem o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą. Drugim zaś współdecydującym, niezbędnym elementem cywilistycznej konstrukcji posiadania, jest psychiczny czynnik zamiaru władania rzeczą. Posiadacz samoistny włada rzeczą jak właściciel (cum animo rem sibi habendi), podczas gdy posiadacz zależny włada rzeczą w zakresie prawa innego niż własność. Czynnik woli (animus) stanowi więc kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. Interpretacja elementu woli ma charakter obiektywny. Rzeczywistą wolę

posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (tak: SN w postanowieniu z dnia 5 września 2008r., I CSK 54/08, Lex nr 457865).

Wnioskodawczynie podnosiły we wniosku, że bieg okresu zasiedzenia rozpoczął się od dnia 23 sierpnia 1976r., a więc od dnia zawarcia przez ich matkę, jako poprzedniego posiadacza, umowy sprzedaży budynku mieszkalnego i użytkowania wieczystego gruntu. Wskazały, iż traktowały te nieruchomości jak swoją własność, dokonując w nich remontów i innych czynności związanych z ich zarządem, na własny koszt, podniosły również, że w przedmiocie korzystania z wyżej wskazanych gruntów nie zawierały nigdy żadnych umów najmu, dzierżawy czy innych o podobnym charakterze, jak również nigdy nie opłacały podatków za korzystanie z części działki (...).

W ocenie sądu jednak, nie można było zaliczyć posiadania przedmiotowej nieruchomości do okresu zasiedzenia, albowiem od wyżej wskazanej daty poprzednicy wnioskodawczyń, a następnie one, byli jedynie posiadaczami użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajdował się budynek mieszkalny i taki rodzaj posiadania wykazywali w odniesieniu do działki stanowiącej podwórze, będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Wskazać również należy, że gdyby nawet przyjąć, że charakter władztwa nad rzeczą w zakresie animus, miał charakter władztwa prowadzącego do zasiedzenia, to nie było to posiadanie nieprzerwane, bowiem w toku biegu terminu posiadania kilkakrotnie następowały sytuacje, które należy uznać za uznanie przez posiadaczy praw właścicielskich.

Korespondencja jaką matka wnioskodawczyń, a później wnioskodawczynie prowadziły z Gminą wskazuje, że od wielu lat, wnioskodawczynie, a wcześniej ich rodzice wnioskowali do uczestniczki (jako właściciela) o kupno, bądź przeniesienie na ich rzecz własności części gruntu nr (...). Ponadto wnioskodawczynie kierowały do uczestniczki pisma w przedmiocie woli przeprowadzenia prac remontowych czy naprawczych w przedmiotowym budynku gospodarczym. Te wyraźne czynności wyraźnie wskazują, że posiadacze uważali inną osobę za właściciela i godzili się na to. Każda tego rodzaju czynność, wskazująca na uznawanie praw właściciela powodowała likwidację animus possidendi i skutkowała za każdym razem przerwą biegu zasiedzenia. Wnioskodawczynie faktycznie władały rzeczą (corpus), jednakże brak było przy tym psychicznego czynnika zamiaru władania rzeczą jak właściciel, a więc zabrakło czynnika woli (animus), współdecydującego o zasiedzeniu własności nieruchomości.

Wnioskodawczynie właścicielkami gruntu nr (...) są dopiero od dnia 25 listopada 2002r., na skutek wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do tego czasu były one jedynie użytkownikami wieczystymi tej nieruchomości, nawet jeśli było to posiadanie samoistne, to jednak posiadanie samoistne użytkownika wieczystego gruntu, nie zaś posiadanie samoistne o charakterze właścielskim. Z powyższego wynika zatem, iż ewentualny bieg terminu zasiedzenia rozpoczął by się od tej właśnie daty, a więc od 25 listopada 2002r. Od tego dnia bowiem, stając się właścicielami wyżej wymienionego gruntu, mogły posiadać samoistnie tę działkę jako właściciele, zaś wcześniejszego okresu posiadania samoistnego użytkownika wieczystego nie można było zaliczyć do biegu terminu zasiedzenia. Zgodnie bowiem z uchwałą SN z dnia 28 marca 2014 III CZP 8/14 – do biegu terminu zasiedzenia prawa własności nieruchomości nie zalicza się czasu jej posiadania w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego.

Wnioskodawczynie i ich poprzednicy będąc użytkownikami wieczystymi działki nr (...) posiadali ją jak użytkownicy wieczysti i w taki sam sposób wykazywali samoistne posiadanie w odniesieniu do części działki (...). Zatem niewątpliwie wnioskodawczynie wykazały władztwo nad częścią działki nr (...), ale ich wola władania wynikała z prawa użytkowania wieczystego działki nr (...), prawa nabytego przez wcześniejszego posiadacza w dniu 23 sierpnia 1976r. Konkludując należy więc stwierdzić, że możliwe jest zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego, jednakże brak jest możliwości zasiedzenia prawa własności przy wykonywaniu władztwa nad nieruchomością jako użytkownik wieczysty. O charakterze posiadania decyduje zawsze przekonanie o zakresie wykonywanego prawa.

Mając zatem na uwadze wyżej przedstawione względy, stwierdzić należy, że ewentualny termin zasiedzenia własności części nieruchomości nr 275/2, przed dniem 25 listopada 2002r., nie rozpoczął jeszcze swojego biegu. Natomiast rozpoczynając swój bieg w dacie wyżej wskazanej, jeszcze nie upłynął, nawet przy przyjęciu istnienia dobrej wiary po stronie wnioskodawczyń.

Bezprzedmiotowe było ostatecznie, zważywszy na brak jednej z przesłanek prowadzących do zasiedzenia wynikających z art.172 k.c., dokonywanie szczegółowej analizy w zakresie biegu terminu zasiedzenia przy uwzględnieniu przerw wynikających z poszczególnych czynności posiadaczy (wnioski o nabycie, wnioski o zgodę na remonty itp.) a prowadzących do uznania przez posiadaczy praw właściciela.

Zważywszy na powyższe wniosek o nabycie własności części nieruchomości przez zasiedzenie podlegał oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach postępowania, w punkcie II, zapadło na podstawie art. 520 §2 k.p.c. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości.

Sprawa o zasiedzenie prawa własności z samego swojego charakteru powoduje sprzeczność interesów stron postępowania (wnioskodawcy i uczestnika). Niewątpliwie bowiem postępowanie takie jest skutkiem żądania wnioskodawcy, skierowane przeciwko uczestnikowi, jako właścicielowi rzeczy. Zatem zamiarem wnioskodawcy w postępowaniu o zasiedzenie jest nabycie na swoją rzecz prawa kosztem uczestnika, który prawo takie może utracić. Powyższe świadczy zatem, iż interesy obu stron postępowania, pomimo jego nieprocesowego charakteru, są sprzeczne i prowadzą w konsekwencji do negatywnych skutków w sferze prawnej którejś ze stron. Z tego też względu, przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu, na mocy art. 13 §2 k.p.c. zastosowanie mają reguły procesu wynikające art. 98 §1k.p.c. Zgodnie z treścią tego przepisu strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Wniosek został w całości oddalony, dlatego też wnioskodawczyni, na mocy powyższej regulacji, należało potraktować jako strony przegrywające niniejsze postępowanie. Stąd też należało orzec od nich, na rzecz uczestniczki, obowiązek zwrotu poniesionych kosztów procesu w pełnej wysokości. Pełnomocnik uczestnika postępowania wnioskował o zwrot kosztów zastępstwa prawnego. Koszty zastępstwa zostały ustalone przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu 27.000,00zł na podstawie § 6 pkt 3 w zw z § 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).