

Sygn. akt I Ns 162/12

Dnia 6 marca 2013 r.

POSTANOWIENIE

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 marca 2013 r. w Ś.

sprawy z wniosku B. H.

przy udziale Powiatu (...) i Skarbu Państwa - Starosty (...)

o zasiedzenie

postanawia:

wniosek oddalić.

Z/

1. odnotować,

2. kal. 21 dni

6.03.2013 r.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni B. H. wniosła w dniu 19 kwietnia 2013 r. wniosek o stwierdzenie, że z dniem 1 października 2011 r. nabyła przez zasiedzenie własność części działki gruntu nr (...) o pow. 0,0483 ha w Ś., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), tj. obszaru o pow. 0,0230 ha oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni wskazała, że właścicielem działki nr (...) o pow. 0,0483 ha w Ś., ujawnionym w księdze wieczystej prowadzonej dla ww. działki jest uczestnik postępowania w niniejszej sprawie Powiat (...). Natomiast wnioskodawczyni jest posiadaczem samoistnym części ww. działki od dnia 7 lutego 1977 r., kiedy to otrzymała do użytkowania mieszkanie zakładowe służby zdrowia tj. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w Ś. znajdujący się na sąsiedniej nieruchomości oznaczonej nr 27/1, gdyż wraz z prawem do korzystania z lokalu wnioskodawczyni objęła w posiadanie część ww. działki będącej przedmiotem niniejszego wniosku jako ogródek przydomowy. Posiadanie wnioskodawczyni było poprzedzone samoistnym posiadaniem M. B., który władał tą samą częścią ww. działki nieprzerwanie od 1971 r. i przeniósł jej władanie na wnioskodawczynię. Zarówno wnioskodawczyni jak i poprzedni posiadacz władali tą częścią ww. działki jak właściciele, zagospodarowując tę część ww. nieruchomości poprzez posadzenie drzew, innych roślin oraz porządkowanie terenu. Ponadto część ww. działki ta przez cały okres posiadania służyła wnioskodawczyni jako miejsce wypoczynku, w tym celu wnioskodawczyni usytuowała tam huśtawkę oraz meble ogrodowe. Jako podstawę prawną roszczenia wnioskodawczyni wskazała

art. 172 § 2 w zw. z art. 176 § 2 Kc w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (tzw. noweli lipcowej). Wnioskodawczyni przyznała, że zarówno ona jak i jej poprzednik - M. B. byli posiadaczami części ww. działki w złej wierze, gdyż władali nieruchomością Skarbu Państwa, co było im wiadome, lecz podniosła, że z uwagi na możliwość doliczenia do okresu posiadania wnioskodawczyni 9-letniego okresu posiadania jej poprzednika, łączny okres posiadania uprawnia wnioskodawczynię do nabycia części ww. działki przez zasiedzenie z dniem 1 października 2011 r. W toku postępowania wnioskodawczyni sprecyzowała, że część ww. działki, której dotyczy wniosek, stanowi nieruchomość, która ma powierzchnię 0,0209 ha.

Postanowieniem z dnia 14.06.2012 r. wezwano z urzędu, na podstawie art. 510 § 2 Kpc do udziału w sprawie w charakterze uczestnika Skarb Państwa – Starostę (...) z uwagi na to, iż z samego wniosku wynikało, że nieruchomość ta była w okresie wskazanym jako okres biegu jej zasiedzenia własnością Skarbu Państwa.

Uczestnicy Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) oraz Powiat (...), w odpowiedzi wniosek wnieśli o oddalenie wniosku w całości. Uczestnicy podnieśli, że wnioskodawczyni otrzymała do korzystania nieruchomości będącą przedmiotem wniosku jako posiadacz zależny, w związku z otrzymaniem przydziału na mieszkanie zakładowe, a zatem korzystała z ogrodu jako posiadacz zależny, w ramach łączącego ją z pracodawcą stosunku najmu.

Ustosunkowując się do tego zarzutu wnioskodawczyni zaprzeczyła mu podnosząc, że przydział mieszkania zakładowego dokonany na rzecz męża wnioskodawczyni, który zmarł w 2001 r., obejmował wyłącznie lokal mieszkalny, a zatem nie można go rozciągać na nieruchomość będącą przedmiotem postępowania, gdyż nie znajduje to uzasadnienia w ówczesnie obowiązujących przepisach dotyczących prawa najmu lokali.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, której dotyczy wniosek, to część o pow. 0,0230 ha działki gruntu nr (...) o łącznej pow. 0,0483 ha w Ś., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w której wpisany jako właściciel jest Powiat (...). Obecny właściciel nabył własność m.in. tej działki (stanowiącej wówczas całość geodezyjną z obecną działką nr (...) i noszącej wówczas numer 27) z mocy prawa tj. art. 60 ust. 1 i 3 ustawy z 13.10.1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, nieodpłatnie z dniem 1 stycznia 1999 r. Poprzednim właścicielem tej nieruchomości był Skarb Państwa. Działka nr (...) uległa podziałowi m.in. na działkę nr (...) w wyniku prawomocnej decyzji administracyjnej o podziale z dnia 28.03.2002 r.

Dowód: - wypis z rejestru gruntów Starosty (...) – k.18,

- mapa do zasiedzenia nieruchomości – k.20

-wypis i wyrys z rejestru gruntów Starostwa (...) oraz ostateczna decyzja Wojewody (...) z dnia 26.06.2001 r. – k. 2-3 akt księgi wieczystej nr (...) - w załączeniu akt

- wykaz zmian gruntowych i prawomocna decyzja o zatwierdzeniu podziału działki nr (...) z dnia 28.03.2002 r. – k.10-11 akt księgi wieczystej nr (...) - w załączeniu akt

Wnioskodawczyni nie figurowała i nie figuruje w ewidencji Urzędu Miejskiego w Ś. jako podatki podatku od nieruchomości za część działki nr 27/3 AM-17 w Ś..

Dowód: - informacja UM w Ś. z dnia 07.02.2013 r. – k.63

Do 1977 r. wnioskodawczyni wraz z mężem J. H. oraz z ich dziećmi, które w międzyczasie się urodziły, na ul. (...) w Ś. u teściów wnioskodawczyni, a następnie w lutym lub marcu 1977 r. przeprowadzili się do mieszkania w Ś. na ul (...), która wówczas nosiła nazwę ul. (...). Wnioskodawczyni wraz z mężem pracowali w służbie zdrowia, najpierw wnioskodawczyni pracowała w bibliotece przyszpitalnej a później jako asystentka stomatologa w zoz-ie w Ś. a mąż wnioskodawczyni jako konserwator urządzeń medycznych również w zoz-ie w Ś. i z tego powodu lokal przy ul. (...) otrzymali jako przydział mieszkania zakładowego zoz-u po przeniesieniu stamtąd pomieszczenia rehabilitacji do nowej przychodni i przekształceniu tego lokalu na mieszkanie. Oficjalnym najemcą tego mieszkania był mąż wnioskodawczyni, do czasu swojej śmierci, która nastąpiła 29 listopada 2001 r. Po śmierci męża wnioskodawczyni chciała, żeby jej moja córka A. H. przejęła to mieszkanie i w związku z tym na pisemny wniosek córki złożony do Starostwa (...), lokal został przydzielony córce, która następnie go wykupiła od Starostwa. Wnioskodawczyni zajmuje ten lokal za zgodą córki od kiedy ta została najemczynią; wnioskodawczyni nie uiszcza też córce za jej zgodą czynszu za korzystanie z tego lokalu, ponosząc wszystkie koszty związane z normalnym korzystaniem z lokalu.

Dowód: -przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 77-78,

- dokumentacja dotycząca mieszkania przy ul. (...) w Ś. – k.66-75

Gdy wnioskodawczyni z mężem i rodziną przeprowadziła się do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) to ówczesny dyrektor zoz-u w Ś.- nieżyjący już E. P. powiedział wnioskodawczyni i jej mężowi, że mogą korzystać z nieruchomości, której dotyczy wniosek, bo ta nieruchomość przynależy do tego mieszkania. Również sam ów dyrektor, który zajmował inny lokal w tym samym budynku obok, korzystał na takiej zasadzie z gruntu obok nieruchomości, której dotyczy wniosek, leżącego po prawej stronie tej nieruchomości i również mającego charakter ogrodu przydomowego.

Dowód: -przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 77-78

Nieruchomość, która jest przedmiotem wniosku na początku była wykorzystywana przez wnioskodawczynię z mężem jako działka owocowo- warzywna; wnioskodawczyni z mężem sadzili tam krzewy i drzewa owocowe i nawozili ten teren. Później, kiedy dzieci wnioskodawczyni i jej męża dorosły, zaczęli oni przekształcać tę nieruchomość w działkę rekreacyjną, bo urodziła im się wnuczka i spędzali tam dużo czasu z wnuczką, sadzili tam drzewa i krzewy ozdobne, które są do dnia dzisiejszego. Nikt nie kwestionował faktu ani zakresu na gruncie korzystania przez wnioskodawczynię i jej męża z nieruchomości będącej przedmiotem wniosku od początku korzystania z niej.

Dowód: -przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 77-78,

- zeznania świadka M. B. – k.52-53,

- zeznania świadka M. Z. – k.53

- zeznania świadka M. Ż. – k.53

Od 1971 r. do 1977 r. z nieruchomości będącej przedmiotem wniosku korzystał M. B., który objął w posiadanie tę nieruchomość za ustną zgodą na swobodne korzystanie z niej kierownictwa powiatowej przychodni zdrowia (która później została przekształcona w zakład opieki zdrowotnej w Ś.), gdyż pracował jako zastępcą administracyjny kierownika w tej przychodni przy ul. (...) w Ś. i mieszkał ok 100 m od tej nieruchomości, tj. w obecnym miejscu zamieszkania pod adresem ul. (...) w Ś.. Gdy M. B. obejmował korzystanie z nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, to wówczas

nikt z niego faktycznie nie korzystał. M. B. korzystał z tej nieruchomości uprawiając tam warzywa. M. B. nie opłacał żadnych opłat za korzystanie z tego gruntu, jak również podatków za korzystanie z tego gruntu, ani do przychodni ani do urzędu gminy.

Dowód: -przesłuchanie wnioskodawczynie – k. 77-78

- zeznania świadka M. B. – k.52-53

- zeznania świadka M. Z. – k.53

Oprócz lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawczynie, w tym samym budynku mieszkalnym są jeszcze wyodrębnione trzy inne lokale wykupione na własność. Właściciel jednego z tych lokali - B. z właścicielem innego lokalu - S. korzystają z gruntu - drugiej części ogrodu, leżącej po prawej stronie od nieruchomości będącej przedmiotem wniosku. Właściciel lokalu B., ponieważ jest lekarzem, otrzymał do korzystania jako pracownik zoz-u tę drugą część ogrodu w związku z przydzieleniem mu lokalu w tym budynku. Następnie właściciel lokalu B. podzielił się korzystaniem z gruntu, którym władał z właścicielem S..

Dowód: -przesłuchanie wnioskodawczynie – k. 77-78

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek okazał się niezasadny.

Sąd nie uwzględnił wniosku uczestników o zobowiązanie wnioskodawczynie do wskazania i zawezwania do udziału w sprawie w charakterze uczestników pozostałych właścicieli nieruchomości przy ul. (...), gdyż nie byli oni zainteresowani w sprawie w rozumieniu art. 510 § 2 Kpc, gdyż nie będąc współwłaścicielami ani współposiadaczami nieruchomości będącej przedmiotem wniosku i, jak słusznie podniosła wnioskodawczynie, wobec braku jakichkolwiek roszczeń tych osób do nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, wynik postępowania w niniejszej sprawie nie dotyczył ich praw.

Zgodnie z art.172§ 1 i 2 Kodeksu cywilnego (Kc) posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu (dziesięciu – w stanie prawnym obowiązującym do dnia 1 października 1990 r.) jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze; po upływie lat trzydziestu (dwudziestu – w stanie prawnym obowiązującym do dnia 1 października 1990 r.) posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Podstawowym wymaganie, które ustawa przewiduje dla nabycia własności nieruchomości przez jej zasiedzenie jest zatem by posiadacz posiadał daną nieruchomość jako posiadacz samoistny. Zgodnie zaś z art. 336 Kc posiadaczem samoistnym jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, natomiast posiadaniem zależnym jest ten, kto włada rzeczą użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Zgodnie zaś z art. 338 Kc kto rzeczą faktycznie włada za kogo innego, jest dzierżycielem. W orzecznictwie sądowym (np. w wyroku SN z 18.09.2003 r., sygn. akt I CK 74/02, LEX nr 141416) wskazuje się, że samoistne posiadanie polega na wykonywaniu przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Posiadaniem samoistnym nieruchomości będzie również z reguły samowolne objęcie w posiadanie („zawłaszczenie”) cudzej nieruchomości. Z kolei zawarcie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia itp. przesądza raczej o nabyciu posiadania zależnego. Posiadanie zależne może być przy tym jednostronnie zmienione w trakcie jego wykonywania przez posiadacza zależnego w posiadanie

samoistne, jednakże zmiana charakteru posiadania powinna być widoczna na zewnątrz poprzez określoną zmianę zachowania posiadacza.

Drugim wymaganiami ustawowym do nabycia własności przez zasiedzenie by posiadanie samoistne trwało przez określony okres czasu - 20 lat (do 1.10.1990 roku - 10) w przypadku uzyskania posiadania w dobrej wierze i 30 (do 1.10.1990 r. - 20) lat w przypadku uzyskania posiadania w złej wierze. W orzecznictwie sądowym (tak np. postanowienie SN z 05.12.2000 r., sygn. akt IV CKN 180/00, LEX nr 52506) wskazuje się, że dla przyjęcia posiadania w dobrej wierze niezbędne jest wykazanie, że samoistny posiadacz rzeczy nie tylko pozostaje w przekonaniu, że niczyjego prawa nie narusza, ale że ma on przeświadczenie, iż jest właścicielem rzeczy i że to jego przeświadczenie znajduje w danych okolicznościach obiektywne uzasadnienie. Przyjmuje się też, że dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo, a w złej wierze jest ten, który wie albo powinien wiedzieć, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (tak postanowienie SN z 19.07.2000 r. sygn. akt II CKN 282/00, LEX nr 52565). W ostatnim orzecznictwie sądowym (tak m.in. postanowienie SN z 05.12.2007 r., sygn. akt I CSK 300/07, LEX 339709) dominuje też pogląd, że kryterium oceny charakteru posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary jako warunku nabycia własności w krótszym (20lat) lub dłuższym (30 lat) terminie jest stan świadomości posiadacza w chwili uzyskania posiadania. Późniejsza zmiana posiadania w złej wierze na posiadanie w dobrej wierze (i odwrotnie) nie ma wpływu na długość okresu potrzebnego do nabycia własności przez zasiedzenie.

W ocenie Sądu władanie nieruchomością, której dotyczy wnioski, wykonywane przez wnioskodawczynię oraz uprzednio przez M. B., nie spełniało przesłanki ustawowej posiadania nieruchomości będącej przedmiotem wniosku w sposób samoistny przez określony ustawą okres czasu. Sama wnioskodawczyni przyznawała że weszła w posiadanie nieruchomości będącej przedmiotem wniosku w złej wierze i ta zła wiara trwa do chwili obecnej. Wiadomym jej bowiem było, że nieruchomość będąca przedmiotem wniosku stanowi własność Skarbu Państwa, a następnie Powiatu (...). To samo wynika z ustalonego stanu faktycznego odnośnie posiadania wykonywanego przez M. B.. Dlatego warunkiem nabycia własności przez zasiedzenie było posiadanie samoistne tej nieruchomości przez okres co najmniej 20 lat, gdyby termin ten upłynął przed 1 października 1990 r., lub przez okres co najmniej 30 lat, gdyby termin ten upływał po tej dacie (art. 9 ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny tzw. noweli lipcowej).

Tymczasem z ustalonego stanu faktycznego, że władanie przez wnioskodawczynię oraz poprzednio przez M. B. nieruchomości będącej przedmiotem wniosku przez większą część czasu od 1971 r. - jeżeli nie przez cały ten okres - miało charakter posiadania zależnego, wykluczającego bieg zasiedzenia własności tej nieruchomości. Jak wynika bowiem z ustalonego stanu faktycznego korzystanie z tej nieruchomości zarówno M. B. jak i wnioskodawczyni weszli w posiadanie tej nieruchomości na zasadzie ustnie zwartej, umowy zbliżonej do umowy użyczenia, zawartej z ówczesnymi reprezentantami właściciela tej nieruchomości - kierownictwa zakładu opieki zdrowotnej w Ś., albowiem tak należy zakwalifikować wyrażenie zgody zarówno dla M. B. jak i dla wnioskodawczyni na korzystanie z tej nieruchomości bez obowiązku uiszczania opłat za to korzystanie. Nie ma zatem znaczenia fakt, że pisemny przydział mieszkania dla wnioskodawczyni dotyczył tylko lokalu mieszkalnego przy ul. (...), z czym przy okazji należy się zgodzić z wnioskodawczynią. Od tamtego czasu do czasu wniosku w niniejszej sprawie nie nastąpiło żadne zdarzenie (z wyjątkiem ewentualnie wniosku wnioskodawczyni w sprawie I Ns 199/11 wniesionego jak wynika z samej sygnatury w 2011 r.), które pozwoliłoby na ustalenie, że charakter prawny posiadania wnioskodawczyni zmienił się i zostało to zamaniestrowane na zewnątrz. Nie ma przy tym znaczenia, że wnioskodawczyni, a poprzednio również M. B., korzystali tej nieruchomości

swobodnie, gdyż jak wynika z ustalonego stanu faktycznego ta swoboda wynikała ze zgody ówczesnych prawnych dysponentów tej nieruchomości, a ponadto była w zasadzie kontynuacją dotychczasowego sposobu korzystania z tej nieruchomości, nie wychodząc poza jej dotychczasowe przeznaczenie. Za taką zmianę nie może być uznane przekształcenie dotychczasowego ogródka warzywnego w miejsce rekreacyjne i ogród ozdobny, gdyż ta zmiana nie narusza dotychczasowej funkcji tej nieruchomości jako terenu przydomowego, przeznaczonego na aktywności związane z zamieszkiwaniem obok tej nieruchomości. O braku samoistności posiadania wnioskodawczyni czy M. B. świadczy też, choć jedynie pomocniczo, to że jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, te osoby nie uiszczają też podatków od nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, do czego zobowiązani są posiadacze nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego bez tytułu prawnego (art. 3 ust. 1 ppkt 4b) ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych).

Z uwagi na brak samoistności posiadania nieruchomości będącej przedmiotem wniosku od 1971 r., w niniejszej sprawie nie będzie miał też zastosowania art. 10 ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny w związku z utratą z dniem 1 października 1990 r. mocy obowiązującej art. 177 Kc. Stan, który „według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia”, o którym mowa w tym przepisie to bez wątpienia stan samoistnego posiadania nieruchomości, który jak ustalono w niniejszej sprawie w ówczesnym czasie nie miał miejsca. W doktrynie prawniczej (tak m.in. E. Gniewek w: Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, W-wa 2001)nie wolno zapominać, że do zasiedzenia wymagany jest nieprzerwany okres posiadania samoistnego (z zaliczeniem czasu posiadania poprzednika - art. 176 k.c.). Płyne stąd wniosek, że nie podlega zaliczeniu na korzyść posiadacza okres posiadania dawniejszego - sprzed piętnastu (lub dziesięciu) lat przed wejściem w życie ustawy nowelizacyjnej z dnia 28 lipca 1990 r. Wskazuje się, że żadne motywy nie uzasadniają poglądu prowadzącego do zaniechania stosowania obowiązującej normy prawnej, według której z dniem 1 października 1990 r. biegnie zasiedzenie, a jedynie o połowę ulega skróceniu jego termin.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.

Zarządzenie:

- odnotować,
- odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć pełn. wnioskodawczyni,
- kal. 14 dni