

N.U.

post. z dn. 08.11.2016 r. w komparycji postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim z dnia 3 października 2016 roku wydanego w sprawie I Ns 834/15 sprostowano niedokładność poprzez dopisanie obok Gminy Miejskiej B. jako uczestników postępowania: (...).

Z-ca kierownika

M. N.

Sygn. akt I Ns 834/15

POSTANOWIENIE

Dnia 3 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSR Małgorzata Hajduczenia**

Protokolant: **Magdalena Kalata**

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2016 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z wniosku I. M.

z udziałem Gminy Miejskiej B.

o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

postanawia:

I. Oddalić wniosek.

II. Zasądzić od wnioskodawczyni I. M. na rzecz uczestniczki postępowania Gminy Miejskiej B. kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

III. Odstąpić od obciążania wnioskodawczyni nieuiszczonymi kosztami sądowymi w sprawie.

IV. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą we własnym zakresie pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 834/15

POSTANOWIENIE

Dnia 3 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSR Małgorzata Hajduczenia**

Protokolant: **Magdalena Kalata**

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2016 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z wniosku I. M.

z udziałem Gminy Miejskiej B., A. S. i M. S. (1)

o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

postanawia:

I. Oddalić wniosek.

II. Zasądzić od wnioskodawczyni I. M. na rzecz uczestniczki postępowania Gminy Miejskiej B. kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

III. Odstąpić od obciążania wnioskodawczyni nieuiszczonymi kosztami sądowymi w sprawie.

IV. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą we własnym zakresie pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 834/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni I. M. wniosła o stwierdzenie, że najpóźniej z dniem 1 stycznia 2007 roku nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w B. (...) prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) oraz domagała się zasądzenia od uczestniczki postępowania Gminy Miejskiej B. na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według złożonego spisu kosztów. Z ostrożności procesowej wnioskowała także o zasiedzenie nieruchomości objętej wnioskiem na rzecz poprzedników prawnych Z. W. w udziałach: 1/3 I. M., 1/3 A. S. i 1/3 M. S. (1). Uzasadniając wniosek wskazywała, że nieruchomość będąca przedmiotem wniosku była w posiadaniu jej rodziny od lat dwudziestych XX-tego wieku. Na w/w działce jej dziadek G. O. (1) wraz ze swoim szwagrem K. Ż. wybudowali dom, a przed budową nabyli przedmiotową działkę od magistratu. Podała, że w relacjach rodzinnych działka zawsze była uważana za własność rodziny. Także plan domu z 1925 roku, na którym w/w działka opisana była jako „plac (...)” potwierdza, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni byli właścicielami nieruchomości, na której planowali wzniesić nieruchomość. Z uzasadnienia wynika także, że rodzina władała nieruchomością do czasu wojny, do roku 1942 kiedy to ich dom znalazł się w granicach getta żydowskiego, a mieszkańców przesiedlono. Wówczas matka wnioskodawczyni - Z. W. została wywieziona do pracy w Niemczech, a rodzina powróciła na nieruchomość w 1944 roku i od tego czasu nieprzerwanie władała. Wnioskodawczyni podała, że do około 1949 roku nieruchomością władały wspólnie rodziny O. i Ż., które postanowiły przekazać nieruchomość Z. W., o czym świadczy oświadczenie, w którym A. Ż. (żona K. Ż.) oraz B. O. (1) (żona G. O. (2)) przekazują całą nieruchomość (dom i ogród) Z. W. w zamian za dożywotnią opiekę. Wskazała także, że w 1977 roku jej matka - Z. W. przekazała jej przedmiotową działkę, co było związane z wiekiem rodziców oraz problemami zdrowotnymi ojca, który w 1966 roku uległ bardzo poważnemu wypadkowi komunikacyjnemu. Od tego czasu wnioskodawczyni, za wolą i zgodą rodziców, władała nieruchomością jak właścicielka, dokonywała opłat i innych należności związanych z nieruchomością, choć na rachunkach figurowały nazwiska matki i ojca. Wnioskodawczyni, jako jedyna z dzieci W. zamieszkała w B., codziennie była przy ul. (...), doglądała domu i podwórza, ponosiła koszty związane z remontami, zarządzała nieruchomością jak własną. Do

chwili obecnej zameldowany jest tam syn wnioskodawczynie J., który choć nie mieszka na stałe w B. spędza tam każdą wolną chwilę, wakacje z rodziną, tak jak pozostałe dzieci wnioskodawczynie. Według wnioskodawczynie, jej rodzeństwo nie zajmowało się domem i nie zgłaszało żadnych roszczeń do nieruchomości. Brat E. W. wyjechał z miasta i zamieszkiwał stale w B., a B. odwiedzał okazjonalnie, przy okazji spotkań rodzinnych, natomiast drugi z braci- W. W. (2) w młodości wyjechał na (...), wszedł w konflikt z prawem. W rodzinnym mieście pojawiał się sporadycznie. Po wielu latach powrócił do rodzinnego domu i za zgodą wnioskodawczynie zamieszkał w 1998 roku w domu przy ul. (...) w B.. Z uzasadnienia wniosku wynika również, że choć w domu na (...) mieszkała matka wnioskodawczynie Z. W., a potem zamieszkał brat W., to wnioskodawczynie dbała o dom rodzinny, ponosiła wszystkie ciężary związane z jego utrzymaniem, opłacała podatki, wykonywała remonty. Czynności te były podejmowane przez nią bezpośrednio lub też przekazywała środki finansowe matce lub bratu, którzy uiszczali w jej imieniu opłatę z tytułu podatków. Wnioskodawczynie podkreślała, że jej rodzina władała nieruchomością od lat dwudziestych XX wieku, z przerwą w czasie wojny, cały czas będąc w przekonaniu, iż władają własną nieruchomością. Pierwsze niepokojące sygnały ze strony Gminy B., a mianowicie wezwania do ponoszenia opłat z tytułu użytkowania gruntu pojawiły się w latach 90-tych. W lutym 1992 roku dwóch urzędników Gminy przyszło na (...) (...) w B. i wykorzystując podeszły wiek Z. W. nakłoniło ją do podpisania przedłożonego dokumentu umowy dzierżawy. Według wnioskodawczynie, urzędnicy poinformowali jej matkę, że w przypadku odmowy złożenia podpisu mieszkańcy zostaną niezwłocznie eksmitowani oraz że jest to jedyna droga do zatrzymania nieruchomości i dlatego matka wnioskodawczynie, będąc w błędzie podpisała w/w dokument. Z. W. okazała podpisaną umowę zięciowi (mężowi wnioskodawczynie) i po wytłumaczeniu jej treści podpisanego dokumentu postanowiła uchylić się od skutków złożonego oświadczenia woli. Niezwłocznie złożono w Urzędzie Gminy pismo zatytułowane " podanie", w którym Z. W. uchyla się od złożonego oświadczenia woli, a zatem umowa dzierżawy była nieważna, gdyż Z. W. została wprowadzona przez urzędników urzędu Gminy B. w błąd zarówno co do treści podpisanej umowy, jak i co do jej skutków. I. M. podała, że z wniosku jej matki w 1994 roku toczyła się sprawa o zasiedzenie nieruchomości objętej wnioskiem w niniejszej sprawie. Wniosek został oddalony i jak wynika z ustaleń sądu Z. W. wykazała samoistne posiadanie nieruchomości jednak nie w sposób ciągły. W ocenie Sądu orzekającego zawarcie przez Z. W. umowy dzierżawy oznaczało, iż przynajmniej w części okresu, w którym rodzina władała nieruchomością występowała jako dzierżawca. Z. W. nie wykazała więc odpowiednio długiego okresu samoistnego posiadania umożliwiającego stwierdzenie zasiedzenia. Wnioskodawczynie podkreślała, że w toku powyższego postępowania wnioskodawczynie była także uczestniczką postępowania, jednakże oprócz lakonicznej informacji czego dotyczy sprawa nikt nie wyjaśnił jej podstaw wniosku i jego konsekwencji i była przekonana, że sprawa dotyczy przyznania nieruchomości rodzinie (czyli jej jako samoistnej posiadaczce) lub oddania nieruchomości Gminie. Argumentowała nadto, że nie uznawała roszczeń Gminy B., odmawiała zawarcia umów dzierżawy, nie regulowała opłat dzierżawnych, natomiast ponosiła wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, podatki, ubezpieczenia, opłaty za media. I. M. wskazała także, że przeciwko jej bratu W., zamieszkującemu za jej zgodą przy ul. (...) , został skierowany pozew o zapłatę. Wnioskodawczynie nie miała wiedzy o powyższej sprawie mimo, że Gmina miała świadomość, iż to ona jest posiadaczem nieruchomości. W toku postępowania, brat wnioskodawczynie podnosił zarzut zasiedzenia. Ostatecznie wniosek oddalono. O drugiej sprawie sądowej wnioskodawczynie nie została zawiadomiona. W ocenie wnioskodawczynie, brat działał w dobrej wierze, jednak w postępowaniu nie zostało ujawnione, że to ona włada nieruchomością. Wnioskodawczynie podniosła ponadto, że choć brat W. W. (2) na stałe zamieszkał na nieruchomości w 2006 roku zajmując część domu, to ona opiekowała się całym domem, korzystała z ogrodu, trzymała tam zwierzęta, pielęgnowała nasadzenia traktując nieruchomość jak własną. W. W. (2) nie miał bowiem stałej pracy i stałego źródła dochodu i to wnioskodawczynie ponosiła ciężary związane z utrzymaniem domu. Przekazywała bratu środki na opłaty za podatki, a wraz z synami dbała o stan techniczny domu. Na jej prośbę synowie wykonywali drobne remonty, a brat W. wykonał na jej prośbę szopę. W konkluzji wnioskodawczynie podała, że rozpoczęła samoistne posiadanie w 1977 roku i trwa ono nieprzerwanie do chwili obecnej, a jej posiadanie poprzedzone było wieloletnim, bo trwającym od 1925 roku samoistnym posiadaniem jej poprzedników prawnych (rodziców i dziadków). W ocenie wnioskodawczynie nieruchomość nr (...) położona w B. przy ul. (...) nigdy nie była własnością Skarbu Państwa i została bezpodstawnie przekazana Gminie B.. W posiadanych przez Gminę dokumentach, a także w księgach wieczystych nie ma bowiem pierwotnego tytułu własności, który wskazywałby na własność Skarbu Państwa.

Uczestniczka postępowania Gmina Miejska B. domagała się oddalenia wniosku i zasądzenia od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podkreślała, że wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnych dokumentów potwierdzających jej samoistne posiadanie od 1977 roku, albowiem można jedynie uznać, że I. M. jest samoistnym posiadaczem od 4 czerwca 2013 roku, kiedy to dokonała jednorazowo opłaty podatku od nieruchomości za nieruchomość objętą wnioskiem, wcześniej w 2013 roku ciężar podatku od nieruchomości ponosił jej syn J. M., a nie ona sama. Według Gminy Miejskiej B. posiadaczem przedmiotowej nieruchomości- zależnym do momentu śmierci był W. W. (2). Uczestniczka postępowania, powołując się na sprawę (...), argumentowała, że nieprawdziwe są twierdzenia wnioskodawczyni jakoby w 1977 roku został jej przekazany dom wraz z przedmiotową działką, zaś z wyjaśnień złożonych przez Z. W. w/w sprawie, jak i z jej zeznań wynikało, że ciężar podatkowy, jak i nakłady finansowe na remont nieruchomości ponosiła ona sama. Według uczestniczki postępowania posiadanie przez I. M. potwierdzeń zapłaty za wodę i ścieki, energię elektryczną wystawionych na Z. W. bądź W. W. (4) nie są podstawą uznania, iż wnioskodawczyni posiadała przedmiotową nieruchomość. Zdaniem Gminy Miejskiej B. posiadanie w/w nieruchomości miało charakter zależny. Z. W. w protokole rozprawy z dnia 9 maja 1994 roku i 11 lipca 1994 roku w sprawie (...) zeznała bowiem, że przekazana jej nieruchomość przez matkę była na prawach dzierżawy, a nie jak podnosi wnioskodawczyni w użytkowaniu wieczystym lub w prawie własności. Rodzina wnioskodawczyni od pokoleń miała więc świadomość, iż w/w działka jest jedynie dzierżawiona od Miasta. Zdaniem uczestniczki postępowania potwierdzeniem powyższego jest także zawarcie przez Z. W. umowy dzierżawy z dnia 19 grudnia 1991 roku, które nawet gdyby uznać samoistne posiadanie przerwały bieg zasiedzenia. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w B. z dnia 11 października 1994 roku w sprawie (...) Z. W. nie nabyła własności w/w nieruchomości, z uwagi na brak upływu wymaganego okresu do zasiedzenia. Z. W. zmarła w 2000 roku, zaś jej mąż W. W. (4) w 1986 roku pozostawiając po sobie troje dzieci: W. W. (2), E. W. i I. M.. Z wniosku wnioskodawczyni wynika natomiast, że E. W. nie interesował się nieruchomością, nie zamieszkiwał w niej, nie ponosił ciężarów podatkowych związanych z nieruchomością dlatego też należy uznać, że jako spadkobierca nie była samoistnym posiadaczem w/w działki. Oznacza to, że niedopuszczalne jest takie doliczenie na korzyść tylko jednego lub niektórych spadkobierców władających nieruchomością po śmierci jej dotychczasowego posiadacza. Wnioskodawczyni jako jedyna ze spadkobierców nie może doliczyć na swoją korzyść posiadania nieruchomości przez jej matkę Z. W., nawet gdyby hipotetycznie uznać, że było ono samoistne. Uczestniczka postępowania zaprzeczała także ażeby rodzeństwo I. M. nie zgłaszało żadnych roszczeń do przedmiotowej nieruchomości. Podała, że w sprawie (...) prowadzonej przed Sądem Rejonowym w B. brat wnioskodawczyni- W. W. (2) uznawał się za jedyne samoistnego posiadacza przedmiotowej nieruchomości i utrzymywał, że to on ponosił ciężary związane z posiadaniem nieruchomości, nie zaś jak podaje wnioskodawczyni-ona od 1977 roku sprawuje opiekę nad domem i wywodzi z tego swoje samoistne opiekę nad domem i wywodzi z tego swoje samoistne posiadanie. Zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi przez W. W. (2) do protokołu rozprawy z dnia 21 listopada 2006 roku w sprawie (...) traktował on nieruchomość jak swoją i gospodarzył tam. Uczestniczka postępowania wywodziła także, że z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w B. z dnia 20 grudnia 2007 roku w sprawie (...) wynika, że Sąd uznał za bezsporne, że prawo własności przedmiotowej nieruchomości do 1993 roku należało do Skarbu Państwa, zaś po tym roku działka stanowiła własność Gminy Miejskiej B.. Zdaniem Sądu biorąc pod uwagę całokształt sprawy zasiedzenie niniejszej nieruchomości mogło nastąpić dopiero z dniem 1 października 2005 roku, jednakże zostało ono przerwane na skutek zawarcia przez matkę W. W. (2) umowy dzierżawy z dnia 2 grudnia 1991 roku. Zarzut zasiedzenia okazał się zatem niezasadny. Uczestniczka postępowania podkreślała również, że decyzje w sprawie ustalenia wysokości podatku od nieruchomości były wystawiane przez Urząd Miasta w B. początkowo na Z. W., a następnie na W. W. (2). Jedynie w 2015 roku po śmierci W. W. (2) decyzja w sprawie w sprawie ustalenia wysokości podatku od nieruchomości została wystawiona na wnioskodawczynię. Podała, że Gmina Miejska B. wielokrotnie występowała przeciwko W. W. (2) jako posiadaczowi nieruchomości z powództwem o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w B. przy ul. (...). Uczestniczka postępowania podkreślała, że nieruchomość objęta wnioskiem stanowi jej własność.

Uczestniczka postępowania A. S. pozostawiła wniosek do uznania Sądu.

Uczestniczka postępowania M. S. (2) przychyliła się do wniosku co do zasady wskazując, że zawsze uważała ojca W. W. (2) za właściciela nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie i w jej ocenie zarówno ojciec, jak i wnioskodawczyni traktowali przedmiotową nieruchomość za własność ich rodziców.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Bezsporne w sprawie jest, że w księdze protokołów datowanej na 7.II-9.II.1948 r (Blok nr (...)) pod pozycją nr (...) wpisano działkę położoną przy ul. (...) z adnotacją w rubryce właściciela (posiadacza) : „ grunty miejskie posiada na prawie czynszu B. O. (2)” natomiast w rubryce okazane dokumenty odnośnie stanu własności lub posiadania wpisano „ nie ma”. Powyższe wpisy zostały potwierdzone własnoręcznym podpisem pani O.. W wykazie działek sporządzonym w 1948 roku wpisano działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ położoną przy ul. (...) z informacją w rubryce nazwisko i imię – „ Gmina Miejska P. na prawie czynszu O. B.”. W związku z zakładaniem ewidencji gruntów miasta B. dokonano ustaleń granic oraz właścicieli lub osób władających nieruchomościami, położonych na obszarze administracyjnym miasta B.. Wyniki prac zostały przedstawione w Księgach Protokołów. W księdze protokołów datowanej na 3-3.02.1962 r. pod pozycją nr (...) (Blok nr (...)) w odniesieniu do działki oznaczonej na załączonym do księgi protokołów szkicu działek numerem (...) położonej przy ul. (...), w rubryce nazwisko i imię właściciela (osoby władającej) wpisano „ Prezydium Miejskiej Rady Narodowej „. Tytuł własności lub władania nie został okazany. W pierwszym rejestrze gruntów miasta B. założonym w 1967 roku w odniesieniu do działki (...) jako osobą władającą wskazano Prezydium Powiatowej Rady narodowej Zarząd (...) Terenami bez jakichkolwiek wzmianek o poprzednich właścicielach lub posiadaczach. Postanowieniem (...) z dnia 8 października 1993 roku Sąd Rejonowy w B. po rozpoznaniu wniosku Urzędu Miejskiego w B. założył dla działki nr (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ księgę wieczystą Kw Nr (...). W dziale II jako właściciel nieruchomości został wpisany Skarb Państwa- Urząd Rejonowy w B.. Następnie, decyzją wydaną z upoważnienia Wojewody B. nr (...). (...) - (...) z dnia 7 lutego 1994 r. stwierdzono nabycie przez Gminę Miejską B. z mocy prawa własność nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) uregulowanej w księdze wieczystej nr (...). (k. 102 akt sprawy (...) Sądu Rejonowego w B. – informacja ze Starostwa Powiatowego w B.).

Aktualnie w księdze wieczystej Kw Nr (...) jako właściciel działki objętej wnioskiem o zasiedzenie wpisana jest Gmina Miejska B.. (k. 172-185- akta i dokumenty księgi wieczystej Kw Nr (...)).

Poza sporem pozostaje, że nieruchomość położona w B. przy ul. (...) znajdowała się w posiadaniu poprzedników prawnych wnioskodawczyni I. M. od lat dwudziestych XX wieku. W latach 1924-1925 ojciec matki wnioskodawczyni G. O. (1) i jej szwagier K. Ż. otrzymali pozwolenie na budowę domu na przedmiotowej nieruchomości, który został zatwierdzony przez Burmistrza B. (k. 66). W/w rodziny korzystały z przedmiotowej nieruchomości na prawie czynszu dzierżawnego (k. 28-31 akt sprawy (...) – wykaz działek oraz k. : 63 v- zeznania Z. W. - akt sprawy (...) Sądu Rejonowego w B.).

Nie było kwestionowane, że matka wnioskodawczyni Z. W. objęła w posiadanie przedmiotową nieruchomość po śmierci matki B. O. (2), tj. od 21 września 1958 roku (k. 63v akt sprawy (...) Sądu Rejonowego w B. - zeznania Z. W.) i zamieszkiwała na niej wraz z mężem W. W. (4) do swojej śmierci.

W. W. (4) zmarł 27 listopada 1986 roku. (k. 6 akt (...) Sądu Rejonowego w B.). Ze spadkobierców ustawowych pozostawił żonę Z. W. i troje dzieci: syna E. W., syna W. W. (2) i córkę I. M.. (bezsporne).

Nie było kwestionowane, że Z. W. podpisała dwie umowy dzierżawy z dnia 19 grudnia 1991 roku dotyczące nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie na okres od 1 stycznia 1992 roku do 31 grudnia 1993 roku zobowiązując się do zapłaty czynszu dzierżawnego w łącznej wysokości 262 000 złotych miesięcznie, które otrzymała 7 lutego 1992 roku. (k. 156-158v).

Poza sporem pozostaje również, że w piśmie z dnia 14 lutego 1992 roku złożonym do Urzędu Miejskiego w B. 17 lutego 1992 roku Z. W. wniosła o „ anulowanie umowy (...) i umowy (...) (...) podpisaną 7 lutego 1992 roku i

przekazanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste w formie prawem przewidzianej z zaliczeniem okresu użytkowania wieczystego i opłat wniesionych od 1924 roku do 1992 roku” . (k. 19-19v).

Bezsporne w sprawie jest nadto, że przed tutejszym Sądem z wniosku Z. W. toczyło się postępowanie o zasiedzenie nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w B. przy ul. (...), sygn. akt (...) i na mocy prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w B. z dnia 11 października 1994 roku w/w wniosek został oddalony. W przedmiotowej sprawie Z. W. wnioskowała o zasiedzenie w/w nieruchomości na swoją rzecz powołując się na samoistność posiadania, zaś I. M. jako uczestniczka postępowania przychyliła się do wniosku i potwierdziła okoliczności faktyczne przytoczone we wniosku. (k. 49, k. 3-3v akt (...) Sądu Rejonowego w B..

E. W. zmarł 3 marca 1996 roku pozostawiając ze spadkobierców ustawowych córkę A. S..

Poza sporem pozostaje także, że postanowieniem z dnia 11 lipca 2007 roku w sprawie (...) Sąd Rejonowy w B. stwierdził, że spadek po Z. W., zmarłej dnia 29 kwietnia 2000 roku na podstawie ustawy nabyli: syn W. W. (2), córka I. M. i wnuczka A. S. po 1/3 części każdy z nich. (k. 16 akt (...) Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim).

Na nieruchomości objętej wnioskiem przed 2000 rokiem zamieszkał na stałe brat wnioskodawczyni W. W. (2). Przed Sądem Rejonowym w Bielsku Podlaskim toczyły się liczne postępowania z powództwa Gminy Miejskiej B. skierowane przeciwko W. W. (2) o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nr (...) położonej w B. przy ul. (...) (akta (...), (...), (...),(...), (...)), w których zasądzano od W. W. (2) na rzecz Gminy Miejskiej B. należności z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Poza sporem pozostaje, że w sprawie (...) Sądu Rejonowego w B. W. W. (2) podniósł zarzut zasiedzenia na swoją rzecz nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie, który ostatecznie nie został uwzględniony.

W. W. (2) zmarł 13 września 2014 roku pozostawiając ze spadkobierców ustawowych córkę M. S. (1) (k. 256 akt) .

Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie jako posiadacz samoistny przez określony czas.

Zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Istota zasiedzenia wyraża się więc w dążeniu do eliminacji długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym.

Czas posiadania potrzebny do zasiedzenia wynosił według prawa rzeczowego z 1946 roku dwadzieścia lat dla posiadacza w dobrej wierze i trzydzieści lat dla posiadacza w złej wierze (art. 50). Kodeks cywilny, który wszedł w życie 1 stycznia 1965 roku, skrócił wymagane do zasiedzenia nieruchomości terminy do lat dziesięciu dla posiadacza nieruchomości w dobrej wierze i do lat dwudziestu dla posiadacza w złej wierze. Następnie kodeksowe terminy zasiedzenia zostały zmienione przez ustawę z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy- kodeks cywilny (Dz. Ust. Nr 55, poz. 321), na mocy której przywrócono termin dwudziestu lat dla posiadacza, który uzyskał posiadanie w dobrej wierze i trzydziestu dla posiadacza, który uzyskał posiadanie w złej wierze. (art. 172§1 i 2 k.c.).

Do zasiedzenia, które nastąpiło przed wejściem w życie tej ustawy, tj. przed 1 październikiem 1990 roku mają zastosowanie 10-letnie i 20-letnie okresy posiadania przewidziane w art. 172 w brzmieniu obowiązującym przed tą datą (tak SN w uchwale z dnia 10 stycznia 1991 roku, III CZP 73/90, OSP 9/91, poz. 221 i w postanowieniu z dnia 2 września 1993 roku, II CRN 89/93, niepubl.)

Art. 177 k.c. w pierwotnym brzmieniu wykluczył w ogóle możliwość zasiedzenia nieruchomości będących przedmiotem własności państwowych, uprzednio zaś art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w misach i osiedlach objął takim wyłączeniem tereny państwowe położone w granicach miast i osiedli oraz tereny państwowe położone poza granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta lub osiedla i przekazane dla realizacji zadań jego gospodarki Analogiczne konsekwencje wprowadzono z wydanych wcześniej (ustaw)

dekretów, w odniesieniu do nieruchomości przejętych na ich podstawie na własność państwa, w tym ustawy z dnia 20 marca 1950 roku o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki (patrz postanowienie SN z dnia 2 grudnia 1967 roku , III CRN 316/67 OSNCP 1968, nr 10, poz. 166).

Uchylając z dniem 1 października 1990 roku przepis art. 177 k.c. art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy- kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) unormował, że jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy istniał stan rzeczy który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, w według przepisów obowiązujących po wejściu w życie prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia w życie ustawy – tj. od 1 października 1990 roku, z tym że termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed dniem wejścia w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę czyli w zależności od dobrej lub złej wiary nie więcej niż 10 lub 15 lat.

W konsekwencji, niezbędnym do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest ustalenie czy posiadanie nieruchomości przez osoby ubiegające się o stwierdzenie miało charakter posiadania samoistnego, czy było nieprzerwane i czy upłynął wymagany przepisami okres uprawniający do zasiedzenia.

Posiadanie samoistne, jak wynika z dyspozycji art. 336 k.c., charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel. Według panującego poglądu posiadanie samoistne musi obejmować więc dwa elementy: fizyczny- określany mianem „ corpus” czyli fizyczne władztwo nad rzeczą i element psychiczny – „ animus” czyli musi po stronie posiadacza być wola wykonywania władztwa dla siebie i we własnym imieniu. Bez wątplenia chodzi tu zatem o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą, „ zatrzymania” rzeczy, jej „używania”, „korzystania”. Drugim współwystępującym, istotnym elementem cywilistycznego konstrukcji posiadania, jest psychiczny czynnik zamiaru władania („ zawładnięcia”) rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi).

Za posiadacza samoistnego może być więc uznana tylko taka osoba, która włada rzeczą jak właściciel, co w okolicznościach konkretnego stanu faktycznego oznacza brak potrzeby liczenia się z uprawnieniami właścicielskimi innej osoby.

Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa, niż prawo własności, na przykład użytkownika (art. 252 k.c.); zastawu (art. 306 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.). Nie rości więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. W orzecznictwie wskazuje się, że tymi innymi prawami, oprócz już wyżej wymienionych, mogą być też użyczenie (por. orzeczenie SN z dnia 20 listopada 1968 r., II CR 412/68, Lex nr 6418) oraz użytkowanie wieczyste

Przyjęcie, że od chwili objęcia nieruchomości we faktyczne władanie osoba nie była jej posiadaczem samoistnym nie eliminuje możliwości późniejszej zmiany charakteru władania tą nieruchomością z posiadania zależnego w posiadanie o charakterze samoistnym. Może zatem posiadacz zależny według swego zamiaru jednostronnie przekształcić władanie cudzą rzeczą w posiadanie samoistne. Bez wątplenia zmiana charakteru posiadania powinna manifestować się na zewnątrz poprzez skonkretyzowane zachowanie posiadacza (zob. J.St. Piątowski (w:) System..., s. 323-324; S. Rudnicki, Komentarz..., s. 178-179; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 436). Jedynie widoczna zmiana zachowania posiadacza będzie miarodajna dla otoczenia (i sądu orzekającego).

Dobra wiara posiadacza nie jest samodzielną przesłanką nabycia własności nieruchomości. Ma tylko takie znaczenie, że skraca termin zasiedzenia z 30 do 20 lat.

Pojęcie dobrej wiary, z uwagi na brak definicji w kodeksie cywilnym, określone zostało w doktrynie i orzecznictwie sądowym. Jednolicie przyjmowane jest w nowszym orzecznictwie, że dobra wiara powinna być rozumiana w tradycyjny sposób, iż polega na błędnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości o przysługiwaniu mu wykonywanego prawa (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSP 1995 r. Nr 1, poz. 1; wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II CKN 770/97; postanowienia: z dnia 17 lutego 1997 r., II CKN 3/97; z dnia 4 grudnia 1998 r., III CKN 48/98; z dnia 22 grudnia 1998 r., II CKN 59/98, niepublikowane). Z kolei w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98 (niepubl.) Sąd Najwyższy przyjął, że w złej

wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności mu nie przysługuje, lecz innej osobie. Takie pojmowanie złej wiary ma zastosowanie również w odniesieniu do posiadania. Domniemanie dobrej wiary dotyczy każdego zachowania, z którym określone przepisy łączą skutek prawny zależny od dobrej lub złej wiary. W odniesieniu zatem do posiadania, art. 7 k.c. nakazuje przyjąć, że wejście w posiadanie nastąpiło w dobrej wierze, nawet jeśli błędne przekonanie usprawiedliwiają towarzyszące okoliczności. Wyłącza natomiast dobrą wiarę niedbalstwo posiadacza. W judykaturze zasadniczo zatem przyjmuje się, że osoba, która weszło w posiadanie nieruchomości poprzez umowę zawartą bez zachowania formy aktu notarialnego, nie może być uważana za posiadacza samoistnego w dobrej wierze (tak uchwałą SN z dnia 6 grudnia 1991 roku III CZP 108/91, LEX nr 3700).

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

W ocenie Sądu materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie dawał podstaw do przyjęcia, że zostały spełnione przez wnioskodawczynię kumulatywne przesłanki warunkujące nabycie własności w drodze zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem.

Nie ulega wątpliwości, iż nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie stanowi własność Gminy Miejskiej B., co potwierdza zarówno treść księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości- Kw nr (...), w której jako właściciel działki figuruje w/w uczestniczka postępowania, jak również odpis decyzji komunalizacyjnej, na podstawie której nabyła prawo własności. Na mocy przepisu art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.) mienie państwowe stało się w dniu wejścia w życie ustawy tj. 27 maja 1990 roku z mocy prawa mieniem właściwych gmin. Od tej daty Gminy Miejska B. stała się więc właścicielem przedmiotowej nieruchomości na mocy przepisów ustawy. Zdaniem Sądu w/w działka w dacie wyjścia w życie powołanej ustawy była własnością Skarbu Państwa, co wynika także m.in. z księgi wieczystej. Wskazać w tym miejscu wymaga, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, okres posiadania przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych (art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach) nie dolicza się do okresu niezbędnego do zasiedzenia takiej nieruchomości. Oznacza to zatem, że okres posiadania samoistnego przed 21 lipca 1961 roku, gdyby nawet zaistniał, nie mógł zostać doliczony.

Sąd orzekający stanął jednak na stanowisku, że wnioskodawczyni nie przedstawiła dowodów potwierdzających, że jej poprzednicy prawni władali w/w nieruchomością na zasadzie właścicielskiej. Z analizy akt sprawy (...) i dokumentów znajdujących się w niniejszej sprawie można bowiem wysnuć wniosek, że władanie w/w nieruchomością miało charakter zależny. Podkreślić należy, że zarówno z wpisów księgi protokołów polubownego ustalania granic z 1948 roku i z 1962 roku, jak i z zeznań Z. W. złożonych w sprawie (...) wynika, że jej poprzednicy prawni mieli w/w działkę jako „ wieczystą dzierżawę”, mieli świadomość, że działka należy do „ magistratu”, zaś Z. W. również płaciła czynsz dzierżawny a przekazana jej nieruchomość przez matkę była na prawach dzierżawy. Także świadek K. P. potwierdził, że nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie przez szereg lat była dzierżawiona, a ostatnią umowę zawarła Z. W. (k. 249v-250).

Samoistne posiadania nieruchomości wyłącza też przede wszystkim zawarcie przez matkę wnioskodawczyni umowy dzierżawy z dnia 2 grudnia 1991 roku. Takie zachowanie poprzedniczki prawnej I. M. jednoznacznie wskazuje, że nie traktowała ona siebie jak posiadacza samoistnego, natomiast uważała za posiadacza zależnego, uznając tym samym uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa do w/w działki.

Na weryfikację oceny powyższego, nie wpływa powoływanie się przez wnioskodawczynię na nieważność w/w umów dzierżawy z uwagi na zawarcie ich pod wpływem błędu. Wprawdzie matka Wnioskodawczyni Z. W. w piśmie z dnia 14 lutego 1992 roku złożonym do Urzędu Miasta B. 17 lutego 1992 roku wnioskowała o anulowanie w/w umów, jednakże wносиła o oddanie działki w użytkowanie wieczyste i nie powoływała się na podstępne działania urzędników Gminy Miejskiej B., którzy zmusili ją do podpisania umów dzierżawy dotyczących działki numer (...) położonej w B. przy ul. (...). Matka wnioskodawczyni odebrała odpis tej umowy dnia 7 lutego 1992 roku, a podanie z dnia 14 lutego 1992 złożyła do Urzędu Miejskiego w B. dnia 17 lutego 1992 roku. Świadczy to o tym, że umowa przez pewien okres funkcjonowała

w obrocie, była ważna i tak była traktowana przez Z. W.. W ocenie Sądu wnioskodawczyni nie zdołała udowodnić, że jej matka podpisała w/w umowy pod wpływem błędy wywołanego podstępnie przez przedstawicieli uczestniczki postępowania, a zatem trudno uznać, że przedmiotowe umowy były nieważne.

Sąd przyjął jednak, że złożenie przez Z. W. oświadczenia zawartego w podaniu z dnia 14 lutego 1992 roku może być potraktowane jako przekształcenie posiadania zależnego w posiadanie samoistne albowiem w ten sposób zmanifestowała ona swoją wolę władania właścicielskiego. Od tego też czasu rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, a samoistne posiadanie było kontynuowane przez Z. W., a następnie przez jej następców prawnych. O samoistności posiadania w/w działki przez Z. W., a następnie przez jej następców świadczą zeznania świadków: T. S. (v), R. M. (k. 251- k. 214), K. S. (k. 214-214v), L. O. (k. 214v-215), J. M. (k. 250-250) i A. M. (k. 251v), którzy w sposób szczegółowy opisali czasokres i charakter posiadania przedmiotowej nieruchomości przez w/w osoby. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków, albowiem jako zbieżne, wzajemnie się uzupełniały, a uczestniczka postępowania Gmina Miejska B. nie zdołała podważyć ich prawdziwości.

W tym miejscu wskazać należy, że Sąd nie podzielił stanowiska wnioskodawczyni I. M. jakoby wnioskodawczyni od 1977 roku władała przedmiotową nieruchomością wyłącznie jako samoistny posiadacz w oparciu o umowę, na podstawie której rodzice darowali jej w/w działkę. Zdaniem Sądu w/w wersja została stworzona wyłącznie na użytek niniejszego postępowania, a fakt przeniesienia posiadania działki numer (...) nie znajduje odzwierciedlenia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, a wręcz przeciwnie, pozostaje z nim w sprzeczności. W kontekście powyższego, istotne znacznie w sprawie ma okoliczność, że żadna ze słuchanych w sprawie osób, nie była świadkiem rzeczonyj ustnej umowy darowizny, zaś o samej umowie wiedzę posiadali jedynie synowie wnioskodawczyni, którzy o umowie darowizny wiedzieli od matki. Po wtóre, przyjęcie opcji przekazania w 1977 roku przez rodziców wnioskodawczyni na rzecz wnioskodawczyni działki objętej wnioskiem pozostaje w sprzeczności z samą postawą Z. W., która w 1994 roku w sprawie (...) wniosła o zasiedzenie przedmiotowej działki na swoją rzecz. Analiza w/w sprawy jednoznacznie wskazuje, że to Z. W. czuła się samoistnym posiadaczem tejże działki. To ona dokonywała remontów i opłacała należności publiczno-prawne. Z. W. nie powoływała się na jakąkolwiek umowę darowizny. O takiej umowie nie wspominała także I. M., która w sprawie (...) występowała w charakterze uczestniczki postępowania. Wręcz odwrotnie, I. M. poparła wniosek matki o zasiedzenie działki właśnie na rzecz Z. W.. Zasady logicznego rozumowania wykluczają zatem uznanie, że I. M. w 1977 roku rozpoczęła samoistne posiadanie w/w działki. O samodzielnym władaniu nieruchomością na zasadach właścicielskich przez wnioskodawczynię nie świadczą złożone przez nią potwierdzenia zapłaty za wodę i ścieki, energię elektryczną wystawionych na Z. W. lub W. W. (4), skoro matka wnioskodawczyni w sprawie o zasiedzenie z jej wniosku zeznawała, że to ona ponosi ciężary podatkowe.

Trudno nadto przyjąć, że I. M. od śmierci swojej matki Z. W. była jedynym samoistnym posiadaczem w/w zabudowanego gruntu. Przeczą temu wyjaśnienia złożone przez brata wnioskodawczyni W. W. (2) w toku sprawy (...) o zapłatę, w której W. W. (2) podnosząc zarzut zasiedzenia przedmiotowej działki wnioskował o jej zasiedzenie na swoją rzecz, gdyż traktował w/w nieruchomość jak własną. Także zeznania świadków: J. M., R. M. i A. M. wskazują, że wnioskodawczyni ni czuła się wyłącznym posiadaczem samoistnym nieruchomości. Z ich zeznań wynika bowiem, że decyzje dotyczące przedmiotowej nieruchomości były podejmowane wspólnie z W., a wcześniej za życia rodziców – z nimi. Podkreślić przy tym wymaga, że doliczenie czasu posiadania jest możliwe, gdy "obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza". W tym wypadku nie dochodzi z oczywistych przyczyn do przeniesienia posiadania. Wyjątkowo na doliczenie okresu posiadania przez inny podmiot pozwala w takiej sytuacji następstwo prawne, a nie faktyczne. Doliczenie możliwe jest jednak tylko w zakresie występującego następstwa, co ma znaczenie w sytuacji, gdy spadek przypada kilku spadkobiercom. W szczególności, jeśli spadkobierca dziedziczy w części, może doliczyć do swojego posiadania okres posiadania przez spadkodawcę, jednak tylko dla zasiedzenia udziału we współwłasności, odpowiadającego wielkością własnemu udziałowi w spadku – choćby nawet obecnie władał rzeczą jako wyłączny posiadacz samoistny.

Przyjmując zatem, że z dniem 17 lutego 1992 roku- data złożenia przez Z. W. do Urzędu Miasta w B. podania o „ anulowanie umów dzierżawy”- posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem z posiadania zależnego przekształciło się w posiadanie właścicielskie to od tej daty rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

Uwzględniając niezbędny do zasiedzenia przy przyjęciu zlej okres nie upłynął czas niezbędny do zasiedzenia, a zatem wniosek jako przedwczesny podlegał na podstawie art. 172 k.c., art. 176 k.c. oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na mocy art. 520§2 k.p.c. w zw. z §7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu. (Dz. U. 2002.poz. 1349). Sąd odstąpił także od obciążania wnioskodawczyni nieuiszczonymi kosztami sądowymi w sprawie na podstawie art. 102 k.p.c. z uwagi na jest sytuację zdrowotną i finansową. Pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie zainteresowani ponoszą we własnym zakresie Pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie zainteresowani ponoszą we własnym zakresie.

SSR Małgorzata Hajduczenia