

Sygn. akt I Ns 1378/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Zachorowska

Protokolant: Sylwia Pordzik

Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 roku w Gliwicach

sprawy z wniosku (...) Sp. z o.o. w K.

z udziałem Skarbu Państwa – Starosty (...)

o zasiedzenie nieruchomości

postanawia

1. wniosek oddalić;
2. kosztami postępowania obciążyć uczestników postępowania w zakresie przez nich poniesionym.

SSR Joanna Zachorowska

Sygn. akt I Ns 1378/14

## UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w R., przy ul. (...), składającej się:

- z działki nr (...) o powierzchni 0,35 ha (wydzielonej z działki nr (...), o całkowitej powierzchni 2,0258 ha), stanowiącej własność Skarbu Państwa, objętej księgą wieczystą o numerze (...);
- z działki nr (...) o powierzchni 414 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność Skarbu Państwa, objętej księgą wieczystą o numerze (...).

Ponadto wnioskodawczyni zażądała zasądzenia kosztów według norm przepisanych.

W uzasadnieniu (...) Sp. z o.o. wskazała, iż dnia 29 grudnia 1993 roku nabyła od (...) Sp. z o.o. w Z. nieruchomość byłego zakładu zamiejscowego odkupioną od pierwotnego właściciela i użytkownika (...) Zakładów (...) w G.. Na terytorium przedmiotowych działek położone jest koryto rzeki K., droga wewnętrzna oraz brama wjazdowa. Wnioskodawca nie miał podstaw by przypuszczać, że stan prawny nie jest tożsamy ze stanem faktycznym. Zasadność swego żądania wywodził z faktu władania nieruchomością jako posiadacz samoistny w dobrej wierze przez lat 23. Ponadto wnioskodawca wskazał, iż informację o braku tytułu prawnego do przedmiotowych działek uzyskał w 2004 roku w związku z ubieganiem się o uzyskanie wymaganych zezwoleń na utworzenie na terenie zakładu stacji demontażu samochodów wycofanych z eksploatacji.

W odpowiedzi na wniosek Gmina R. wskazała, iż nie jest osobą zainteresowaną w przedmiotowej sprawie, gdyż objęte wnioskiem działki stanowią własność Skarbu Państwa.

W piśmie z dnia 24 września 2014 roku Skarb Państwa - Starosta (...) wniósł o przeprowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność spełnienia przesłanek zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

W piśmie z dnia 5 maja 2016 roku pełnomocnik wnioskodawcy podtrzymał żądania, wnioski i twierdzenia zawarte w złożonych dotąd pismach, a także wskazał, iż ze względu na treść księgi wieczystej o numerze (...) uczestnikiem postępowania powinien być jedynie Skarb Państwa – Starosta (...).

Na rozprawie w dniu 18 maja 2016 roku pełnomocnik wnioskodawcy oświadczył, że spółka (...) Sp. z o.o. objęła w posiadanie działki w dobrej wierze, a zasiedzenie upłynęło po 20 latach od nabycia zakładu przez wnioskodawcę od (...) Sp. z o.o.

Postanowieniem z dnia 18 maja 2016 roku Sąd umorzył postępowanie w stosunku do Gminy R..

Na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 roku pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o zasądzenie kosztów postępowania od uczestnika postępowania.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny***

Dnia 6.3.1992 r. (...) Zakłady (...) w G. sprzedały (...) Spółce z o.o. w Z. prawo wieczystego użytkowania działek zapisanych w księdze wieczystej nr (...) o numerach (...) o powierzchni 97 777 m<sup>2</sup> położonych w R., a także prawo własności 5 hal produkcyjnych, stołówki, acetylenowni, hydroforni z transformatorownią, portierni, wypożyczalni narzędzi, remizy strażackiej, świetlicy, budynku biurowego, szaletu oraz dwóch budynków mieszkalnych.

W dniu 29 grudnia 1993 roku wnioskodawca nabył od (...) Spółki z o.o. w Z. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w R., obejmującej działki o numerach (...) i powierzchni 9,7777 ha, dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadził księgę wieczystą nr (...) oraz prawo własności 5 hal produkcyjnych, stołówki, acetylenowni z transformatorownią, hydroforni, portierni, wypożyczalni narzędzi, remizy strażackiej, świetlicy, budynku biurowego, dwóch budynków mieszkalnych. Wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpiło 1.1.1994 roku.

/dowody: akty notarialne (k. 22-26v), protokół przekazania (k. 27), odpis księgi wieczystej (k. 79-83), mapy (k. 21, 28, 29, 181, 183), zeznania świadka J. P. (k. 320-321) /

Działka położona w R. o numerze 532/101 i powierzchni 0,3433 ha w znacznej części oraz działka położona w R. o numerze 286/101 i powierzchni 0,0414 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...), znajdują się wewnątrz ogrodzonego terenu zakładu produkcyjnego należącego do (...) Spółki z o.o. w K.. Teren zakładu liczy około 33000 m<sup>2</sup>. Są one niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zakładu ze względu na powiązania technologiczne i funkcjonalne. Obszar zakładu został ukształtowany w 1945 roku. Działka nr (...) zabudowana jest w części kotłownią, dwoma kominami i ciągiem komunikacyjnym, rozciąga się również za ogrodzeniem zakładu. Działka nr (...) zajęta jest pod układ komunikacyjny. Urządzenia te wchodziły w skład majątku przedsiębiorstwa wnioskodawczyni, jak też jej poprzedników prawnych. (...) Spółki z o.o. w K. przez czas posiadania opłacała podatek od nabytych praw. W 2004 roku zaplanowała wykonanie adaptacji hali przemysłowej, budowę placu parkingowo-manewrowo-składowego wraz z odwodnieniem i oczyszczaniem ścieków dla stacji demontażu samochodów w R.. Wnioskodawczyni uzyskała pozwolenie zintegrowane dla stacji demontażu pojazdów samochodowych, która miała być usytuowana między innymi na wnioskowanych działkach. W związku z planowaną inwestycją (...) Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu inwestycyjnego.

Księga wieczysta dla nieruchomości przedmiotowej została założona 19.12.2007 roku. Działki przylegają do ul. (...) w R.. Sąsiadujące nieruchomości, co do których prawa przysługują (...) Spółce z o.o. w K., znajdują się w wieczystym użytkowaniu. Działka nr (...) widniała w ewidencji gruntów w czasie przejmowania jej posiadania przez wnioskodawcę, zaś działka nr (...) została wyodrębniona w 2006 roku z działki nr (...), która widniała w ewidencji gruntów w czasie przejmowania jej posiadania przez (...) Spółkę z o.o. w K..

/dowody: deklaracje podatkowe (k. 30-61), operaty szacunkowe (k. 62-75), oferta sprzedaży (k. 76-78), decyzje (k. 95-104), umowy (k. 107-115v), pismo Starosty (...) z 26.1.2009 r. (k. 121-122), zeznania świadka J. P. (k. 320-321, 336), wypisy z rejestru gruntów i wyrisy działek (k. 180-183), aktualny odpis KW nr (...) (k. 184-186), odpis KW nr (...) (k. 331-333)/

Cała nieruchomość była traktowana przez wnioskodawczynię jako jedna całość. Nikt nie żądał wydania działek nr (...).

Na działkach nr (...) w R. nigdy nie ustanowiono prawa użytkowania wieczystego. Działki nie zostały objęte umownym stosunkiem prawnym.

/dowody: zeznania świadka J. P. (k. 320-321, 336), zeznania świadka J. S. (k.336-336v)/

Wojewoda (...) wyraził zgodę na zbycie obu działek wnioskodawczyni w drodze bezprzetargowej. Do zawarcia umowy nie doszło, gdyż (...) Spółka z o.o. uznała wskazaną przez Skarb Państwa wartość prawa za nazbyt wysoką.

/dowody: korespondencja pomiędzy wnioskodawczynią a Starostą (...) (k. 123-131, 158, 160-175).

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie zgromadzonych w materiale dowodowym dokumentów oraz zeznań świadków. Sąd w całości przydał moc dowodów w sprawie wymienionym wyżej dokumentom, których wiarygodność nie była kwestionowana. Podobnie zeznania świadków J. P. i J. S. nie budziły wątpliwości Sądu.

### **Sąd zważył, co następuje**

Wniosek nie mógł zostać uwzględniony.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Natomiast zgodnie z art. 172 § 2 k.c. po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Do nabycia własności przez zasiedzenie niezbędne jest spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu czasu przewidzianego w ustawie.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada, jak właściciel. Do zaistnienia samoistnego posiadania potrzebne są dwa elementy tego stanu: corpus i animus. Corpus to faktyczne władanie rzeczą. Animus to element intelektualny posiadania samoistnego przejawiający się w woli posiadacza. Aby posiadanie można było nazwać samoistnym, wola posiadacza musi być wolą władania rzeczą jak właściciel. Wola ta musi zostać uzewnętrzniona, gdyż jedynie w taki sposób można jej dowieść.

W przedmiotowej sprawie przesądzające znaczenie miał brak po stronie wnioskodawczyni elementu intelektualnego posiadania rzeczy jak właściciel. (...) Spółka z o.o. władała działkami nr (...) tak samo, jak pozostałymi sąsiednimi działkami, do których od początku przysługiwało jej prawo wieczystego użytkowania. Władając całym terenem jednolicie w ramach prawa użytkowania wieczystego, wnioskodawczyni posiadała w ten sam sposób działki przedmiotowe. Nie sposób bowiem uznać, by z części swojej posesji korzystała jak użytkownik wieczysty, a z części – jak właściciel. Zwłaszcza wobec faktu, że cały teren zakładu traktowany był jako całość. Działki były niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zakładu ze względu na powiązania technologiczne i funkcjonalne. Obszar zakładu w tym samym kształcie był ukształtowany już w 1945 roku. Działka nr (...) zabudowana jest w części kotłownią, dwoma kominami i ciągiem komunikacyjnym, a działka nr (...) zajęta jest pod układ komunikacyjny. Urządzenia te wchodziły w skład majątku przedsiębiorstwa wnioskodawczyni, jak też jej poprzedników prawnych.

Prawo użytkowania wieczystego, choć zbliżone do prawa własności – nie jest nim, więc nie może doprowadzić do zasiedzenia własności nieruchomości (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 roku III CZP 68/08,

postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 25 marca 2004 roku II CK 405/03 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 roku IV CKN 103/00 i z dnia 17 kwietnia 1997 roku I CKU 32/97). Posiadanie takie prowadzić może jedynie do nabycia prawa użytkowania wieczystego. Znaczenie ma w stosunkach między użytkownikiem wieczystym wpisanym w księdze wieczystej, a osobą faktycznie wykonującą prawa użytkownika wieczystego. By tak się jednak stało, prawo wieczystego użytkowania na obu nieruchomościach musi być uprzednio ustanowione. Nabycie istniejącego już prawa użytkowania wieczystego przez zasiedzenie jest dopuszczalne, niemniej jedynie wówczas, gdy biegnie przeciwko użytkownikowi wieczystemu ujawnionemu w księdze wieczystej. Nie ma natomiast podstaw do zasiedzenia takiego prawa w sytuacji, gdy nie zostało ono ustanowione dla danej nieruchomości. Brak bowiem ustawowej podstawy dla powstania tego prawa w drodze zasiedzenia (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1975 roku, III CZP 63/75, OSNCP 1976/12/259). Orzeczenie w przedmiocie zasiedzenia jest deklaratoryjne, nie może stworzyć nowego bytu prawnego.

Nie została też spełniona druga z przesłanek wymaganych do nabycia prawa przez zasiedzenie – upływ odpowiedniego okresu czasu posiadania.

Wnioskodawczyni wskazała, że początkiem biegu terminu zasiedzenia był dzień nabycia zakładu przez wnioskodawcę od (...) Spółki z o.o. w Z.. W dniu 29 grudnia 1993 roku wnioskodawca nabył od (...) Spółki z o.o. w Z. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w R., obejmującej działki o numerach (...) i powierzchni 9,7777 ha, dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadził księgę wieczystą nr (...) oraz prawo własności 5 hal produkcyjnych, stołówki, acetylenowni z transformatorownią, hydroforni, portierni, wypożyczalni narzędzi, remizy strażackiej, świetlicy, budynku biurowego, dwóch budynków mieszkalnych. Wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpiło 1.1.1994 roku. W umowie nie zapisano ani działki nr (...) ani działki nr (...), z której wyodrębniona została działka nr (...). Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem nie można przyjmować, iż osoba wchodząca w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności (patrz: wieczystego użytkowania), zawartej bez zachowania właściwej formy, może być traktowana jako jej posiadacz samoistny w dobrej wierze (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6.12.1991 r., III CZP 108/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 48). Sąd stoi na stanowisku, że zarówno (...) Spółka z o.o. w K., jak i jej poprzednicy prawni w chwili objęcia w posiadanie działek nie legitymował się dobrą wiarą. Podmiot gospodarczy winien znać przedmiot praw nabytych w drodze umowy, w której wyszczególniono numery działek gruntowych. Dostępne były wyrysy i wypisy z rejestru gruntów. W złej wierze pozostaje podmiot który wie, że nie przysługuje mu prawo do rzeczy, lub przy dochowaniu należytej staranności mógł się o tym dowiedzieć. Poziom staranności wymaganej od przedsiębiorcy należy określić z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej działalności (art. 355 § 2 kc). Mimo że funkcjonuje domniemanie dobrej wiary przedsiębiorcy, który zajmuje cudzy grunt bez tytułu prawnego, pozostaje w złej wierze Trzydziestoletni okres wymagany do zasiedzenia służebności w niniejszej sprawie nie upłynął.

Wnioskodawczyni nie mogła skorzystać również z dobrodziejstwa art. 176 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Dnia 6.3.1992 r. (...) Zakłady (...) w G. sprzedały (...) Spółce z o.o. w Z. prawo wieczystego użytkowania działek zapisanych w księdze wieczystej nr (...). Wcześniej jeszcze posiadanie obu działek wykonywane było przez Skarb Państwa. Zgodnie z obowiązującą treścią art. 128 § 1 k.c. własność państwowa przysługiwała niepodzielnie państwu, natomiast państwowe osoby prawne wykonywały tylko – względem zarządzanych przez nie części mienia państwowego – uprawnienia wynikające z własności państwowej. Zasada jednolitego funduszu własności państwowej przetrwała do 1 lutego 1989 roku, kiedy to weszła w życie ustawa z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny. Od tej daty własność i inne prawa majątkowe stanowiące mienie państwowe przysługiwały Skarbowi Państwa albo innym państwowym osobom prawnym. Wobec tego czas posiadania nieruchomości przez (...) Zakłady (...) w G. może biec najwcześniej od dnia 1.2.1989 roku. Wymagany 30-letni okres posiadania w złej wierze nie upłynął.

W oparciu o powyższe żądanie (...) Spółki z o.o. w K. zostało oddalone.

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c. Interesy uczestników postępowania nie były sprzeczne, zatem Sąd nie doszukał się podstaw dla odejścia od zasady, wedle której każdy zainteresowany w postępowaniu nieprocesowym ponosi koszty związane z jego udziałem w sprawie. Ponadto profesjonalny pełnomocnik uczestnika postępowania nie żądał zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania.

SSR Joanna Zachorowska