

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z 11 marca 2020 r. M. M. (1) oraz M. M. (2) domagali się stwierdzenia, że nabyli oni przez zasiedzenie własność części nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), na której posadowiony jest garaż murowany o powierzchni 18 m<sup>2</sup>, urządzono ogródek, posadzono drzewa owocowe oraz zainstalowano wędzarnię.

Podali, że są spadkobiercami po zmarłych B. M. i J. M.. Wnioskodawcy, a wcześniej ich rodzice, co najmniej od roku 1984 r. nieprzerwanie władają nieruchomością położoną w T. przy ul. (...). Pierwotnie w miejscu posadowionego w 1987 r. garażu murowanego umiejscowione były szopki, budynki gospodarcze. W dniu 14.07.1987 r. ojciec wnioskodawców zwrócił się o wydanie zezwolenia na budowę garażu murowanego. Decyzją z 25.09.1987 r. zgoda została udzielona.

Wnioskodawcy wskazali również, iż ich rodzice w roku 1987 r. zagrodzili część nieruchomości gruntowej i samoistnie korzystali z niej do końca swego życia. Na działce hodowali kaczki, kury i króliki. Posadzono drzewa owocowe, urządzono ogród warzywny oraz wymurowano wędzarnik. Przez cały okres samoistnego posiadania i władania przedmiotową nieruchomością B. i J. M., a w chwili obecnej ich następcy prawni, nie uiszczali na rzecz Gminy żadnych danin. Nie doszło do przerwania biegu zasiedzenia.

Gmina T. nie zgodziła się ze stanowiskiem wnioskodawców

i wniosła o oddalenie ich roszczenia, podnosząc zarzut niewykazania przesłanek uzasadniających nabycie prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia oraz kwestionując istnienie przymiotu samoistności po stronie wnioskodawców. Zainteresowani nie wskazali daty, w której miałyby dojść do zasiedzenia nieruchomości. W 2014 roku została przeprowadzona inwentaryzacja budynków zlokalizowanych na nieruchomości. W jej wyniku umową najmu zawartą z B. M. objęto również pomieszczenia przynależne (dwie piwnice oraz pomieszczenie gospodarcze). Pracownikiem spółki reprezentującej Gminę T. w zakresie spraw związanych z najmem budynków gminnych był sam wnioskodawca M. M. (1). B. M. oprócz mieszkania nabyła również pomieszczenia przynależne – aktem notarialnym została ustanowiona odrębna własność lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w części nieruchomości wspólnej. W tym czasie Zastępca Burmistrza podjęła decyzję o wyodrębnieniu dla dwóch murowanych garaży oddzielnego udziału w prawie własności, gdyż stały się one przedmiotem zainteresowania osób, które wyraziły chęć nabycia ich na własność, w tym m.in. M. M. (1). Wycenę garaży wykonano 23 kwietnia 2015 r. Uczestniczka postępowania zakwestionowała istnienie dobrej wiary po stronie wnioskodawców, gdyż w chwili objęcia nieruchomości objętej wnioskiem we władztwo musieli mieć świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości. Ze złożonego wniosku oraz załączonych do niego dokumentów nie wynika, aby w chwili objęcia we władztwo istniały okoliczności uzasadniające przekonanie wnioskodawców oraz ich poprzedników prawnych o istnieniu tytułu prawnego do nieruchomości.

W odpowiedzi wnioskodawca zaprzeczył, ażeby kiedykolwiek prowadził rozmowy lub zgłaszał chęć wykupu garażu. Był przekonany, że stanowi on jego własność. Dopiero pismem z 02.03.2020 r. wnioskodawca uzyskał informację, iż nie jest właścicielem nieruchomości objętej wnioskiem. Niezależnie od powyższego upłynął wymagany prawem okres czasu konieczny do zasiedzenia nieruchomości, a zasiedzenie nastąpiło na rzecz matki wnioskodawców B. M. już w roku 2014.

Na rozprawie 21.10.2020 r. wnioskodawcy sprecyzowali żądanie wskazując, że przedmiotem sprawy jest nieruchomość położona pod garażem nr (...) oraz fragment działki znajdujący się przed budynkiem gospodarczym o długości 8 m. Zasiedzenie nieruchomości nastąpiło w dniu 31 grudnia 2014 r. przez B. M..

Postanowieniem z 1.2.2021 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej: S. J., H. J., K. N., B. O. i T. O.. Na rozprawie 23.6.2021 r. obecni na niej

uczestnicy przychyliłi się do wniosku. Podczas rozprawy w dniu 27.10.2021 r. B. O. stwierdził, że nie wie po co jest wzywany do sprawy, zaś T. O. pozostawiła sprawę do uznania Sądu.

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

Od 2 grudnia 1972 roku rodzice wnioskodawców B. M. i J. M., pozostający we wspólności majątkowej małżeńskiej, na podstawie umowy najmu korzystali z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w T.. Zajmowali też szopę, gdzie składowali węgiel i drewno. Stopniowo rozpoczęli korzystanie z dwóch piwnic.

Pozostałe lokale mieszkalne również były wynajmowane. Lokatorzy korzystali także z części podwórza wokół budynku wielorodzinnego. Stawiali garaże ze świadomością, że w razie żądania właściciela teren należy wydać.

Garaż murowany o powierzchni około 18 m<sup>2</sup> posadowiony na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), wybudowany został przez rodziców wnioskodawców z ich środków w latach 1988-1989, na co uzyskano 25 września 1987 roku pozwolenie Naczelnika Miasta i Gminy T.. Nie zawarto pisemnej umowy najmu garażu, nie był płacony czynsz za korzystanie z lokalu. Budynek garażu zajmowali rodzice wnioskodawców. Od 1984 r. korzystali z szopy stojącej w tym miejscu. Regułą na terenie Gminy T. było oddawanie garaży wybudowanych z własnych środków w najem bądź dzierżawę.

W tym samym czasie rodzina M. zajęła fragment działki naprzeciwko murowanego pomieszczenia gospodarczego, który został ogrodzony, a wejście zamknięto kłódką. Rodzice wnioskodawców składowali tam drewno, wybudowali wędzarnik o rozmiarach 1,2 m na 1 m.

J. M. zmarł 2 lipca 2011 roku.

W dniu 5 września 2011 roku Gmina T. (w imieniu i na rzecz której działała (...) sp. z o.o.) zawarła z B. M. pisemną umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w T. składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z WC, przedpokoju, spiżarki i przedsionka o łącznej powierzchni 80,56 m<sup>2</sup>. Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony. Aneksem z 15 maja 2015 roku zmieniono umowę najmu wskazując, że lokal składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z WC, przedpokoju, spiżarki i przedsionka o łącznej powierzchni 80,20 m<sup>2</sup> (w tym mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>). Przedmiotem najmu stały się również pomieszczenia przynależne do lokalu: piwnica nr 1 o powierzchni 8,96 m<sup>2</sup>, piwnica nr 2 powierzchni 4,58 m<sup>2</sup>, pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 9,92 m<sup>2</sup>.

W dniu 25 października 2015 roku pomiędzy Gminą T. a B. M. doszło do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. B. M., jako pierwsza z grona lokatorów budynku w T. przy ul. (...), nabyła prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...) składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z WC, przedpokoju, spiżarki i przedsionka o łącznej powierzchni 80,20 m<sup>2</sup> oraz pomieszczeń przynależnych w postaci: piwnicy nr 1, piwnicy nr 2, pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 9,92 m<sup>2</sup>. Umowa została sporządzona po przeprowadzeniu procedury nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

Pozostali najemcy stopniowo wykupywali lokale mieszkalne przez nich zajmowane.

Spadek po B. M., zmarłej w dniu 17 maja 2016 r. w P., nabyli na podstawie ustawy po 1/2 części jej dzieci M. M. (1) i M. C..

dowód: podanie o zezwolenie na budowę garażu murowanego (k. 15), pozwolenie na budowę (k. 16), odpis zwykły księgi wieczystej (...) (k. 32), wypis z rejestru gruntów wraz z mapą ewidencyjną (k. 33-34), fotografie (k. 19-20), wnioski w sprawie wykupu mieszkania (k. 247), umowa najmu z 5 września 2011 roku (k. 48-49), aneks nr (...) z 15 maja 2015 roku (k. 50), przesłuchanie wnioskodawczyni M. C. (k. 249-250), przesłuchanie wnioskodawcy M. M. (1) (k. 250), zeznania świadka A. H. (k. 82), zeznania świadka B. O. (k. 82-83), zeznania świadka B. S. (k. 125), zeznania świadka H. J. (k. 250), zeznania świadka S. J. (k. 251), akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony przez notariusza

P. W. z 11 marca 2020 r. (repertorium (...)) (k. 23), odpisy skrócone aktów stanu cywilnego (k. 11-14, 24), pismo Urzędu Miejskiego w T. (k. 245), umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży sporządzona przez notariusza W. M. z 25 października 2015 roku (repertorium (...)) (k. 42-46), odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k. 85), dokumentacja dotycząca wykupu mieszkania dołączona do akt, odpisy ksiąg wieczystych lokali wyodrębnionych na własność (k. 85-88)

Działka nr (...) do dnia 27 maja 1990 roku była własnością państwową. Z tą datą z mocy prawa stała się mieniem komunalnym.

B. M. i J. M., podobnie jak inni lokatorzy, garaż, szopę, ogródek uważali za części związane z zajmowanym przez siebie mieszkaniem. Dbali o posesję, kosili trawę, sprząkali, zmieniali ogrodzenie.

Każdy z lokatorów budynku przy ul. (...) w T. zajmował fragment nieruchomości z przeznaczeniem na ogródek warzywny, trawę, miejsce do grillowania, chów drobiu, królików. W przypadku wyprowadzki jednych lokatorów, zajmowali go następcy. Budynek mieszkalny otoczony był szopami, pogrodzone były części podwórza. Do chwili obecnej posesja jest podzielona na małe ogródki, zajmowane przez mieszkańców posesji przy ul. (...) w T..

Obecnie garaż stoi pusty, jest mocno zaniedbany. Na terenie ogrodzonej części znajduje się nieporządek, zalegają śmieci w postaci starego fotela, dachówki, rur, blach, plastikowe pudełko.

bezsporne, a nadto dowód: odpis KW nr (...) (k. 32), przesłuchanie M. M. (1) (k. 250), zeznania świadka A. H. (k. 82), zeznania świadka B. O. (k. 82-83), zeznania świadka B. S. (k. 125), zeznania świadka H. J. (k. 250), zeznania świadka S. J. (k. 251), oględziny nieruchomości (k. 242-243)

Inwentaryzacją pomieszczeń na zlecenie Gminy T. zajmowała się spółka (...) Sp. z o.o., w której pracował wnioskodawca M. M. (1). Decyzją z 30 grudnia 2013 r. burmistrz Miasta T. zatwierdził podział nieruchomości obejmującą działkę nr (...), w wyniku której powstała m.in. działka nr (...). Na zlecenie gminy sporządzono wycenę garażu nr (...) zlokalizowanego w T. przy ul. (...) o powierzchni 19,40 m<sup>2</sup>. Jego wartość oszacowano na 7 200 zł. Gmina T. poniosła koszty operatu. M. M. (1) nie złożył wniosku o wykup nieruchomości garażowej.

dowód: zeznania świadka B. S. (k. 125), zeznania świadka T. K. (k. 138), zeznania świadka Z. M. (k. 138-139), dokumentacja związana z podziałem działki nr (...) wraz z operatem szacunkowym obejmującym garaże nr (...) (k. 143-206), inwentaryzacja budynku mieszkalnego przy ul. (...) (k. 207-219), korespondencja pomiędzy Gminą a inwentaryzatorem (k. 220-224), przesłuchanie M. C. (k. 249-250), przesłuchanie M. M. (1) (k. 250)

Gmina T. pismem z 2 marca 2020 r. zażądała od M. M. (1) opuszczenia nieruchomości zabudowanej garażem, przywrócenia jej do stanu poprzedniego oraz opróżnienia nieruchomości z rzeczy. Pismo zostało wystosowane w związku z powzięciem informacji o bezumownym korzystaniu z garażu.

dowód: pismo z 2 marca 2020 r. adresowane do wnioskodawcy M. M. (1) (k. 17-20)

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie zeznań świadków, przesłuchania uczestników postępowania oraz dokumentów, które nie były kwestionowane w trakcie postępowania.

Sąd na rozprawie w dniu 27 października 2021 roku oddalił żądanie wnioskodawców dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji. Ze względu na ustalenie przez Sąd zależnego charakteru posiadania nieruchomości, dowód z opinii biegłego stał się nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, jego dopuszczenie byłoby sprzeczne z zasadą ekonomiki i szybkości postępowania.

### **Sąd zważył, co następuje**

Wniosek został oddalony z uwagi na brak samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych.

Zgodnie z art. 172 § 1 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. 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 i być widoczna dla otoczenia.

Stosownie do art. 176 § 1 i 2 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. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Działka nr (...) do dnia 27 maja 1990 roku była własnością państwową. Z tą datą z mocy prawa stała się mieniem komunalnym. Zgodnie z art. 177 k.c. obowiązującym w dniu objęcia nieruchomości w posiadanie przez poprzedników prawnych wnioskodawców (1984 r., 1988 r.) przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosowało się, jeżeli nieruchomość była przedmiotem własności państwowej. Artykuł ten został skreślony z dniem 1 października 1990 roku. Zgodnie z art. 9 i 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy tejże ustawy. Dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie, jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie, lecz nie więcej niż o połowę. Artykuł 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) ma także zastosowanie do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym (por. uchwałę SN z 13.1.1995 r., III CZP 174/94, OSNC 1995/4/67).

W przedmiotowej sprawie wnioskodawcy oraz ich poprzednicy prawni posiadali nieruchomość zarówno przed, jak i po wejściu w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny. Bieg terminu zasiedzenia działki nr (...) nabytej przez gminę na podstawie przepisów z dnia 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym rozpoczął się w dniu 27 maja 1990 roku (podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4.3.2011 roku, I CSK 293/10). Wnioskodawcy posiadali nieruchomość w złej wierze, dlatego okres niezbędny do zasiedzenia wynosiłby w ich przypadku 30 lat. Na ten okres zaliczyć można by posiadanie w czasie, gdy zasiedzenie nieruchomości państwowej nie było możliwe.

Jednakże, jak zostało ustalone w postępowaniu dowodowym, nie można przypisać poprzednikom prawnym wnioskodawców charakteru posiadania samoistnego, a jedynie zależne. Powszechnym był zwyczaj zajmowania części przylegających do budynków wielorodzinnych na nieruchomościach należących do podmiotów publicznych terenów przeznaczonych pod ogródki, szopy, garaże. Każdy z lokatorów budynku przy ul. (...) w T. zajmował fragment nieruchomości z przeznaczeniem na ogródek warzywny, trawę, miejsce do grillowania, chów drobiu, królików. W przypadku wyprowadzki jednych lokatorów, zajmowali go następcy. Budynek mieszkalny otoczony był takimi budynkami, pogrodzone były części podwórza. Lokatorzy zajmowali je ze świadomością, że w razie żądania właściciela teren należy wydać.

Do chwili obecnej posesja jest podzielona na małe ogródki, zajmowane przez mieszkańców posesji przy ul. (...) w T..

B. M. i J. M., podobnie jak inni lokatorzy, garaż i ogródek uważali za części związane z zajmowanym przez siebie mieszkaniem. Od 2 grudnia 1972 roku byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w T.. Zajęli też szopę, gdzie składowali węgiel i drewno. Stopniowo rozpoczęli korzystanie z dwóch piwnic. Korzystali z gruntu w taki sam sposób jak z lokalu mieszkalnego. Dopiero w dniu 20 października 2015 roku, na podstawie aktu notarialnego, matka wnioskodawców nabyła prawo własności tego lokalu. Z chwilą ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu charakter posiadania gruntów, o których we wniosku, mógł ulec zmianie z zależnego na samoistny.

W ocenie Sądu posiadanie poprzedników prawnych wnioskodawców do dnia 20 października 2015 roku miało charakter posiadania zależnego. Trudno uznać, by z jednej części zajmowanej posesji korzystali jako najemcy (posiadacze zależni), a z innej części tej samej rzeczy jak właściciele (posiadacze samoistni). Działania lokatorów budynku w zakresie zajmowania poszczególnych fragmentów gruntu miały charakter zbliżony do podziału działki quoad usum.

Wobec powyższego żądanie wnioskodawców należało oddalić.

Orzeczenie o kosztach w punkcie drugim sentencji postanowienia zostało wydane w oparciu o treść art. 520 § 2 k.p.c. w związku z § 5 pkt 1 i § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Interesy uczestników postępowania były sprzeczne, toteż zasadnym było zasądzenie od wnioskodawców, których żądanie zostało oddalone, po połowie kosztów zastępstwa prawnego na rzecz uczestnika postępowania Gminy T..

Sędzia Joanna Zachorowska

## ZARZĄDZENIE

1. Odpis postanowienia wraz z pisemnym uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawców;
2. K.. 21 dni lub z wpływem

G., 12 listopada 2021 r.

Sędzia Joanna Zachorowska