

Sygn. akt I Ns 331/15

POSTANOWIENIE

Dnia 24 września 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Łukasz Malinowski

Protokolant: Sabina Drewniok-Szczepek

po rozpoznaniu na posiedzeniu w dniu 16 września 2015 r. w G.

sprawy z wniosku **F. Ż.**

z udziałem **Gminy G., R. R., M. Z., G. F., C. Ż. (1), K. Ż., A. Ż., D. Ż.**

o zasiedzenie nieruchomości

postanawia:

stwierdzić, że J. Ż., syn K. i S. nabył przez zasiedzenie z dniem 2 października 2005 roku własność nieruchomości w postaci działki o nr ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Gliwicach prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

SSR Łukasz Malinowski

sygn. akt I Ns 331/15

UZASADNIENIE

Wnioskiem F. Ż. żądał stwierdzenia, że spadkobiercy J. Ż. nabyli przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem garażowym i komórki gospodarczej o powierzchni około 50m², stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu wskazał, że J. Ż. wybudował garaż wraz z pomieszczeniem gospodarczym w latach 1972-73 na nieruchomości należącej wówczas do Biura (...) B. w G.. W 1991 r. nieruchomość ta została skomunalizowana, a w 1998r. wydzielono działkę zabudowaną garażem i komórką gospodarczą. Przedmiotową nieruchomością J. Ż. władał jako posiadacz samoistny w okresie od 1973r. do swej śmierci 2 października 2010r. Następnie posiadaczami samoistnymi stali się jego spadkobiercy a to: R. R., G. F., C. Ż. (2), M. Z.. W 2012r. zmarł C. Ż. (2), który jako spadkobierców pozostawił wnioskodawcę oraz C. Ż. (1), K. Ż., A. Ż., D. Ż..

W odpowiedzi na rozprawie Gmina G. wniosła o oddalenie wniosku. Wskazała, że nieruchomość była w użytkowaniu wieczystym spółki (...) a następnie została skomunalizowana. Uczestniczka zarzuciła, że działka (...) była zabudowana dwoma garażami, z czego co najmniej jeden był wynajmowany. Dlatego wniosek o zasiedzenie całej nieruchomości jest nieuzasadniony. Ponadto J. Ż. zamierzał uwłaszczyć się na tej nieruchomości jako jej najemca, skoro dla nieruchomości założono odrębną księgę wieczystą. Warunkiem uwłaszczenia było posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości, zatem J. Ż., zdaniem uczestniczki nie był jej samoistnym posiadaczem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. i K. małżonkowie Ż. w 1954r. otrzymali przydział mieszkania zakładowego od przedsiębiorstwa państwowego - Biura (...) w G., w kamienicy przy ul. (...) (wówczas M. N.) na nieruchomości oznaczonej działką nr (...).

okoliczności bezsporne

Do 1970r. w północno – zachodnim narożu działki wówczas nr (...), później (...) a obecnie nr (...) J. Ż. wybudował garaż murowany z przylegającym do niego drewnianym budynkiem gospodarczym. W garażu przechowywał swój samochód, a w budynku gospodarczym narzędzia. Przed garażem miał swój ogródek, w którym uprawiał róże. Garaż, budynek i ogródek stanowiły jedną całość o powierzchni 0,0092 ha (92m²) użytkowaną wyłącznie przez J. Ż.. Garaż z budynkiem miał powierzchnię około 50 m² i w miarę potrzeb był remontowany przez J. Ż.. Całość nie była ogrodzona, a w granicy rosły róże. J. Ż. wyłącznie korzystał z tej nieruchomości do swej śmierci w dniu 2 października 2011r. Wcześniej, w dniu 20 września 2002r. zmarła jego żona K..

dowody: akt poświadczenia dziedziczenia k. 17-19, mapa k. 16, zeznania świadków S. K., J. M., D. K., C. W., M. R. k.86-88

W dniu 8 października 1998r. Gmina G. wniosła o wyłączenie z KW (...) i utworzenie nowej księgi wieczystej, dla części nieruchomości zabudowanej garażami których najemcy zwrócili się z wnioskami o uwłaszczenie. Po wydzieleniu z działki nr (...), działkę tę o powierzchni 92 m² oznaczono nr (...), a resztę nr (...). Następnie po przenie numerowaniu, działkę nr (...) oznaczono nr (...) i urządzono dla niej odrębną księgę wieczystą o obecnym nr (...). Pozostałą część działki (...) oznaczono nr (...) w księdze nr (...).

dowody: z akt księgi wieczystej GL1G/00047892/7: wniosek z 8.10.1998r., opis i mapa, zawiadomienie – na okładce akt

Na ówczesnej działce nr (...), oprócz garażu J. Ż. znajdował się także położony w jej środkowej części garaż S. B., przekształcony ze starej drewnianej szopy. Do garażu tego, mieszkańcy kamienicy w późniejszym czasie dostawili dwa kolejne. Garaż S. B. i J. Ż. dzieliła znaczna odległość. Po śmierci S. B., od 17 czerwca 1996r. garażem tym władała jego żona I. na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą G..

dowody: pismo (...) z 9.07.1997r. z zał. k.51-52, umowa najmu garażu k. 53-54, zeznania świadków S. K., J. M., D. K., C. W., M. R. k.86-88

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania świadków, które uznał za wiarygodne, albowiem nie zawierały wewnętrznych sprzeczności. Sąd uznał materiał dowodowy w postaci dokumentów za wiarygodny.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem 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 rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy zdaniem Sądu wskazywał na to, że J. Ż. był samoistnym posiadaczem nieruchomości stanowiącej obecnie działkę o nr (...). Zachowywał się jak jej właściciel, budując na niej garaż i komórkę z własnych środków. Następnie z tych budynków samodzielnie korzystał, z wyłączeniem pozostałych mieszkańców kamienicy. Także część gruntu przed garażem i budynkiem zajął na ogródek, w którym samodzielnie uprawiał róże. Z zeznań świadków jednoznacznie wynikało, że traktowali oni tę część działki jako własność J. Ż., zatem uznać należało, że manifestował on swoje posiadanie na zewnątrz.

Wbrew zarzutom uczestnika, nie można było uznać J. Ż. za najemcę tej nieruchomości. Okoliczności tej przeczył wnioskodawca a uczestniczka odpowiednim dowodem z umowy najmu nie wykazała. Wniosek gminy o urządzenie

dla części działki nowej księgi wieczystej gdyż najemcy chcą się na niej uwłaszczyć, nie może stanowić dowodu na okoliczność uznania J. Ż. za najemcę z trzech powodów.

Po pierwsze skoro warunkiem uwłaszczenia był tytuł prawny do nieruchomości a to pomimo wyodrębnienia ostatecznie nie nastąpiło (stąd wnioski o zasiedzenie) to J. Ż. tytułu tego nie posiadał. Wszak uczestniczka przedłożyła umowę najmu jedynie dla garażu I. B., który znajdował się w znacznej odległości od garażu J. Ż..

Po drugie załącznik do wniosku wieczystoksięgowego z dnia 9 lipca 1997r. /k.52/ zawiera dane użytkowników garaży chcących je wykupić (a nie się na nich uwłaszczyć). Nie precyzuje nadto aby osoby te, w tym J. Ż., były najemcami.

Po trzecie, jedyna informacja o najemcach garaży znajduje się w uzasadnieniu wniosku o wyłączenie działki nr (...) (obecnie (...)) z pozostałej części działki (...) i urządzenie dla niej odrębnej księgi wieczystej. Przy czym informacja ta jest oczywiście błędna, gdyż widoczne na załączonej mapie dwa budynki na działce (...) potraktowano jako dwa garaże „których najemcy zwrócili się do tut. (...) z wnioskami o oddanie gruntu pod garażami w wieczyste użytkowanie”. Podczas gdy z zeznań wszystkich świadków jednoznacznie wynikało, że widoczne na mapie budynki to garaż i budynek gospodarczy J. Ż., a drugi istniejący wówczas na nieruchomości garaż –I. B. faktycznie zajmowała jako najemca, ale on znajdował się w środkowej części nieruchomości i był oddalony od garażu J. Ż. na działce (...) i nie został ujęty na mapie. Zdaniem Sądu z tak nieprecyzyjnego uzasadnienia wniosku o wyłączenie i urządzenie odrębnej księgi wieczystej nie można sformułować wiarygodnej tezy, że J. Ż. również był najemcą garażu.

Tym samym pierwsza przesłanka zasiedzenia w postaci posiadania samoistnego nieruchomości została wykazana.

W sprawie poza sporem było, że J. Ż. posiadał nieruchomość – działkę (...) w złej wierze, wszak musiał wiedzieć o tym, że nie jest właścicielem gruntu na którym wznosił garaż i budynek gospodarczy. Z zeznań świadków wynikało, że budynki te wybudował do 1970 r. dlatego Sąd przyjął za początek posiadania samoistnego tej części działki datę 1 stycznia 1970r. Wówczas była ona własnością Skarbu Państwa w zarządzie państwowego Biura (...) w G.. Nabywanie takich nieruchomości przez zasiedzenie było wyłączone z mocy obowiązującego wówczas art. 177 k.c.

Natomiast zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych” wymieniona działka stała się z dniem wejścia tej ustawy w życie, tj. z 27 maja 1990 r. własnością Gminy G.. Zatem J. Ż. posiadał samoistnie od dnia 1 stycznia 1970 roku do dnia 26 maja 1990 roku działkę stanowiącą własność Skarbu Państwa a od 27 maja 1990 roku – działkę stanowiącą własność Gminy G.. Zgodnie z art. 10 ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej 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 ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Wyjaśniając wątpliwości interpretacyjne zwrotu „przed wejściem w życie ustawy” Sąd Najwyższy w uchwale z 13.01 1995 roku /III CZP 174/94; OSNC 1995/4/67/ stwierdził, iż artykuł 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny ma także zastosowanie do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym. W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie, należy doliczyć okres samoistnego posiadania przez J. Ż. działki w czasie, gdy była ona własnością Skarbu Państwa do okresu, od którego - zgodnie z ustawą z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny - zaczął biec termin zasiedzenia przedmiotowej działki, czyli od 1 października 1990 roku.

Wobec złej wiary samoistnego posiadacza w chwili objęcia obecnej działki nr (...), wymagany termin zasiedzenia wynosił 30 lat. J. Ż. władał działką od dnia 1 stycznia 1970 roku. Z uwagi jednak na treść ostatniego zdania art. 10 z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, termin potrzebny do zasiedzenia wymagany przez art. 172 k.c. uległ skróceniu o połowę i ostatecznie wyniósł 15 lat. W konsekwencji to J. Ż. nabył z dniem następnym po upływie 15 letniego terminu, czyli w dniu 2 października 2005r. prawo własności działki o obecnym nr (...), lecz już nie do majątku wspólnego bowiem od 20 września 2002r. był wdowcem. Skoro upływ terminu zasiedzenia przypadła za życia J. Ż., wykluczone było uwzględnienie żądania wnioskodawcy w kształcie zawartym we wniosku (tj. na rzecz spadkobierców).

SSR Łukasz Malinowski