

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 16 stycznia 2017 roku wnioskodawcy A. J. M. F. oraz R. M. M. F. wnieśli o stwierdzenie, że jako posiadacze samoistni nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) składającej się z części działki gruntu nr (...) o powierzchni ok 170 m², dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) nabyli prawo własności tej nieruchomości z dniem 20 sierpnia 2007 roku przez zasiedzenie.

W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że będąc małżeństwem w dniu 8 października 2016 roku na podstawie aktu notarialnego nabyli od E. B. działkę gruntu nr (...) położoną w G., obręb (...) przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w G. prowadzona jest księga wieczysta nr (...), wraz z budynkiem mieszkalnym. Poprzednia właścicielka oświadczyła, że jest posiadaczem sąsiedniego gruntu stanowiącego fragment działki nr (...) o obszarze około 170 m², a grunt ten objęty jest jednym ogrodzeniem z jej nieruchomością. Wnioskodawcy wskazali, że za ten grunt, przez cały okres posiadania był płacony podatek od nieruchomości na rzecz Gminy G.. Ponadto wnioskodawcy wskazali, że okres zasiedzenia jest liczony od dnia zakupu nieruchomości przez poprzedników prawnych, a to od 30 sierpnia 1977 roku, a wymagany okres zasiedzenia w złej wierze upłynął w 2007 roku, a nabywcy gruntu w 2016 roku weszli w prawa uprzednio użytkującego nieruchomość z chwilą jej nabycia.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania Gmina G. oświadczyła, że sprzeciwia się wnioskowi w jego obecnym kształcie. Uczestniczka postępowania wskazała, że jak wynika z treści wniosku, w dacie 30 sierpnia 2007 roku użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ulicy (...) w G. oraz posiadaczem części działki nr (...) była E. B.. Z. zasiedzenia winno nastąpić na rzecz E. B.. W dalszej części uzasadnienia uczestniczka postępowania wskazała, że co do zasady nie będzie się sprzeciwiała zasiedzeniu tej części działki nr (...), która znajduje się w granicach posesji wnioskodawców wyznaczonych linią ogrodzenia, jeśli w toku postępowania dowodowego zostanie wykazany 30 letni okres posiadania samoistnego nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 20 kwietnia 2017 roku E. B. oświadczyła, że przystępuje do sprawy w charakterze uczestnika postępowania i wnosi o zasiedzenie wnioskowanej części działki nr (...) na jej rzecz.

W piśmie procesowym z dnia 4 lipca 2017 roku uczestniczka postępowania E. B. wskazała, że nabyła przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości składającej się z części działki nr (...). Działka ta znajduje się w G., przy ulicy (...) i oznaczona jest jako teren rekreacyjno – wypoczynkowy. Wnioskowany fragment działki od przeszło 30 lat jest ogrodzony płotem rozdzielającym nieruchomość wnioskodawców i nieruchomość przy ulicy (...), jak również płotem na końcu działki w stronę ulicy (...). W dniu 8 października 2016 roku wnioskodawcy nabyli na podstawie aktu notarialnego nieruchomość położoną w G. przy ulicy (...). Uczestniczka postępowania E. B. wskazała, że w akcie tym znalazło się jej oświadczenie o samoistnym posiadaniu sąsiedniego gruntu stanowiącego fragment działki nr (...) oraz, że taki stan faktyczny trwa nieprzerwanie od ponad 30 lat. W związku z tym, uczestniczka postępowania E. B. wniosła o stwierdzenie zasiedzenia na jej rzecz z mocy prawa części działki nr (...) z dniem 30 sierpnia 2007 roku oraz oświadczyła, iż przenosi swoje prawo własności na obecnych właścicieli nieruchomości przy ulicy (...), a to wnioskodawców, którzy w dalszym ciągu są samoistnymi posiadaczami części gruntu działki nr (...).

Na rozprawie w dniu 28 września 2017 roku wnioskodawcy cofnęli pierwotny wniosek o nabycie prawa własności przez zasiedzenie. Uczestniczka postępowania Gmina G. wyraziła zgodę na cofnięcie wniosku.

Na rozprawie w dniu 14 grudnia uczestniczka postępowania Gmina G. wskazała, że E. B. władała nieruchomością jako użytkownik wieczysty, natomiast domaga się zasiedzenia prawa własności w związku z czym wniosek ten podlega oddaleniu jako bezzasadny.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

30 sierpnia 1977 roku na podstawie notarialnej umowy zawartej pomiędzy Gminą G. a L. T. – ojcem E. B. oddano w użytkowanie wieczyste do 30 sierpnia 2076 roku nieruchomości oznaczoną działką gruntu nr (...), położoną w G., obręb (...), przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta, była ogrodzona płotem z siatki i obejmowała działkę nr (...) stanowiącą własność Gminy G., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umowa była realizacją uprawnień L. T. do rekompensaty za mienie zabużańskie. Umowa obejmowała przeniesienie użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: uproszczony wypis z rejestru gruntów (k. 16), odpis KW (...) (k. 22-29), odpis KW (...) (k. 17-21), dokumentacja fotograficzna (k. 31-33), wydruk ze strony internetowej z dn. 09.01.2017r. (k. 30), zeznania uczestniczki postępowania E. B. (k. 68-68v)/

W dniu 8 października 2016 roku, na podstawie aktu notarialnego A. J. M. F. oraz R. M. M. F. nabyli od E. B. tj. użytkownika wieczystego działkę gruntu nr (...) położoną w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z budynkiem mieszkalnym. W akcie tym, E. B. oświadczyła, że jest posiadaczem samoistnym sąsiedniego gruntu stanowiącego fragment działki nr (...) o obszarze około 170 m².

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) (k. 9-15), odpis KW (...) (k. 22-29), odpis KW (...) (k. 17-21), wydruk ze strony internetowej z dn. 09.01.2017r. (k. 30), zeznania uczestniczki postępowania E. B. (k. 68-68v)/

E. B. wraz z rodzicami zajęła działkę nr (...) w 1977 roku. Nieruchomość ta była ze wszystkich stron ogrodzona płotem z siatki, które następnie zostało wymienione, jednak jego położenie nie uległo zmianie. E. B. stała się użytkownikiem wieczystym na podstawie dziedziczenia po jej rodzicach L. T. zmarłym w 1980 roku oraz M. T. zmarłej w 1991 roku. E. B. korzystała z wyżej wymienionych nieruchomości, aż do momentu sprzedaży działki nr (...) tj. 8 października 2016 roku. E. B. uiszczala również należny podatek od działki nr (...), który płaćcia do 2016 roku. E. B., a wcześniej jej rodzice na działce nr (...) sadzili krzewy owocowe, drzewa iglaste oraz inne rośliny, a następnie je pielęgnowali traktując tę działkę jako jedną całość z działką nr (...). Ponadto, E. B. oraz jej poprzednicy prawni rozebrali budynek, częściowo położony na gruncie nr (...) aby uzyskać większą przestrzeń. E. B. i jej rodzina zawsze uważali część działki nr (...), którą zajęli na ogród jako część swojej nieruchomości.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: dokumentacja fotograficzna (k. 31-33), wydruk ze strony internetowej z dn. 09.01.2017r. (k. 30), zeznania uczestniczki postępowania E. B. (k. 68-68v), zeznania świadka A. G. (k. 65v-66), zeznania świadka U. K. (k. 66)/

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie powyższej wyszczególnionych dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz w aktach księgi wieczystej nr (...) oraz zeznań świadków A. G., U. K. i zainteresowanej E. B..

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków A. G., U. K. i zainteresowanej E. B., jako co do zasady spójnym między sobą (poza drobnymi nieścisłościami, które wynikać mogą z upływu czasu) oraz spójnym z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym, a nadto logicznym.

Sąd uznał za wiarygodne zebrane w sprawie dowody z dokumentów, których autentyczności oraz prawdziwości treści w nich zawartych nie kwestionowała żadna ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety, jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia. Z materiału dowodowego zebranego w tej sprawie wynika bowiem, iż do zasiedzenia własności części działki nr (...) nie doszło, co czyni nieprzydatnym dla tej sprawie ustalenie, jaką część działki nr (...) zainteresowani zajmują.

Sąd zważył, co następuje.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że w stosunku do wnioskodawców A. J. M. F. oraz R. M. M. F. Sąd umorzył postępowanie z uwagi na fakt, iż cofnęli oni swój pierwotny wniosek o zasiedzenie, a żaden z uczestników postępowania się temu nie sprzeciwił.

Zgodnie z art. 512 § 1 k.p.c., po rozpoczęciu posiedzenia albo po złożeniu przez któregokolwiek z uczestników oświadczenia na piśmie, cofnięcie wniosku jest skuteczne tylko wtedy, gdy inni uczestnicy nie sprzeciwili się temu w terminie wyznaczonym. Art. 355 k.p.c. stanowi, iż Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania m.in. jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew. Na zasadzie art. 13 § 2 k.p.c. przepis ten stosuje się odpowiednio w postępowaniu nieprocesowym.

Uznając zatem, iż cofnięcie wniosku jest w przedmiotowej sprawie dopuszczalne, Sąd na podstawie powołanych przepisów, orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji postanowienia. Na marginesie należy zauważyć, iż nawet gdyby wnioskodawcy nie cofnęli wniosku o zasiedzenie działki nr (...), w stosunku do nich podlegałby oddaleniu, albowiem potencjalny termin zasiedzenia upłynąłby w 2007 roku, a więc w chwili, kiedy prawo do działki (...) przysługiwało E. B..

Przechodząc do dalszych rozważań wniosków w stosunku do E. B. jako niezasadny, podlegał oddaleniu.

Zgodnie z art. 172 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 (zasiedzenie), a po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Przepis w takim brzmieniu obowiązuje od dnia 1 października 1990 roku. Wcześniej jego brzmienie stanowiło o zasiedzeniu po upływie lat 10 posiadania samoistnego w dobrej wierze i 20 w złej wierze. Przepis zmieniono ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (art.1 pkt 34), która weszła w życie 1.10.1990 roku. Zgodnie art. 9 tej noweli do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy znowelizowane.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Natomiast ten, kto faktycznie włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą jest posiadaczem zależnym. Tylko posiadanie samoistne nieruchomości może prowadzić do zasiedzenia jej własności.

W myśl 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 wydanej w sprawie III CZP 174/94, a opublikowanej w 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.

Do podstawowej przesłanki stwierdzenia nabycia nieruchomości przez zasiedzenie należy samoistne posiadanie tej nieruchomości. Zgodnie z art. 336 posiadaczem samoistnym jest ten, który rzeczą faktycznie włada, jak właściciel. Do zaistnienia samoistnego posiadania potrzebne są dwa elementy tego stanu, zwane corpus i animus. C. to faktyczne władanie rzeczą rozumiane jako dysponowanie nią. A. natomiast 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 owego elementu intelektualnego nastawienia do posiadanej rzeczy – fragmentu działki nr (...), u E. B. i jej poprzedników prawnych. Jak wynika bowiem z zebranego w sprawie materiału dowodowego rodzina T. władała częścią działki nr (...) tak samo, jak działką nr (...), pozostając w przekonaniu, iż fragment działki nr (...), z którego korzystają, stanowi w istocie dalszą część działki nr (...). Skoro więc

poprzednicy prawni zainteresowanych w tej sprawie, a następnie zainteresowani, posiadali świadomość, iż z działki nr (...) korzystają jako użytkownicy wieczysti, należy uznać, iż również posiadanie fragmentu działki nr (...) miało początkowo charakter posiadania zależnego, a w późniejszym okresie samoistnego, ale jedynie co najwyżej w zakresie prawa użytkowania wieczystego, a nie prawa własności (czuli się użytkownikami wieczystymi całego zajmowanego przez nich terenu i pozostawali w przekonaniu, że uiszczają opłatę za użytkowanie wieczyste całego terenu zajętego na ogród).

Należy przy tym wskazać, iż Sąd związany jest wnioskiem o zasiedzenie i jeśli wnioskodawca, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, wskazuje w nim wyraźnie na żądanie stwierdzenia zasiedzenia własności, Sąd nie może rozstrzygać, czy w miejsce tego prawa, doszło do nabycia np. prawa użytkowania wieczystego spornego fragmentu działki. Jedynie więc na marginesie należy wskazać, iż zgodnie z ugruntowanym i niekwestionowanym w orzecznictwie poglądem możliwe jest nabycie przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego na zasadzie analogii do nabycia własności przez zasiedzenie. Niemniej jednak w przedmiotowej sprawie zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego było o tyle niemożliwe, iż prawo takie na działce nr (...) w ogóle nigdy nie zostało ustanowione. Zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego będzie bowiem w takiej sytuacji 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 w sprawie III CZP 63/75, opublikowaną w OSNCP 1976/12/259).

Z uwagi na powyższe, wniosek oddalono.

Orzeczenie o kosztach postępowania uzasadnia przepis art. 520 § 1 k.p.c., iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

W postępowaniu nieprocesowym co prawda nie ma „pojedyńku” dwóch przeciwstawnych stron, dlatego też nie można mówić o przegrywającym, który powinien zwrócić koszty postępowania wygrywającemu. Przeciwnie, z treści całego przepisu art. 520 k.p.c. wynika, że ustawodawca zakłada, iż w zasadzie uczestnicy postępowania są w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem, a orzeczenie sądu udziela ochrony prawnej każdemu z nich. Dlatego ten, kto poniósł koszty sądowe lub koszty zastępstwa procesowego, nie uzyska zwrotu wydanych kwot od innego uczestnika, lecz także nie jest obowiązany do zwracania kosztów poniesionych przez innego uczestnika.

W orzecznictwie podnosi się natomiast, iż w trybie nieprocesowym dopuszczalne jest orzekanie o kosztach postępowania w ten sposób, że zostaną one stosunkowo rozdzielone, albo jedna ze stron zostanie nimi obciążona (art. 520 § 2 i 3 k.p.c.). Takie rozstrzygnięcie jest jednakże wyjątkiem od zasady i jego zastosowanie wymaga wykazania, że wystąpiły okoliczności je uzasadniające.

Co prawda uczestnicy postępowania byli w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania, co nakazywałoby stosować normę z art. 520 § 2 k.p.c., jednakże w niniejszym postępowaniu zarówno uczestnicy postępowania jak i wnioskodawczynie ponieśli pewne koszty, zatem orzeczenie o kosztach postępowania zostało wydane w oparciu o treść art. 520 § 1 k.p.c.

SSR Grzegorz Korfanty