

Sygn. akt: I Ns 147/15

POSTANOWIENIE

Dnia 5 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Świnoujściu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Mariusz Grobelny
-----------------	----------------------

Protokolant:	Starszy protokolant Jakub Markiewicz
--------------	--------------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2016 r. w Świnoujściu na rozprawie

sprawy z wniosku **E. C. i A. C.**

z udziałem **Gminy (...)**

o stwierdzenie zasiedzenie prawa własności

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. zasądzić solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 1.200 zł (tysiąca dwustu złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I Ns 147/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. C. i E. C. wystąpili z wnioskiem o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie prawo własności części nieruchomości, składającej się z działek gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz części nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...) - o powierzchni 380 m², zgodnie z załączonym do wniosku szkicem.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy wskazali, że aktem notarialnym z dnia 05 października 1992r. nabyli lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) wraz udziałem 25 % w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach oraz działce gruntu. Od chwili zawarcia tej umowy wnioskodawcy posiadają nieruchomość której dotyczy wniosek i władają nią jak właściciele, w tym płacą opłaty od tej nieruchomości i wykonują świadczenia publiczne związane z jej użytkowaniem. Nieruchomość tą wnioskodawcy posiadają od przeszło 20 lat.

Uczestniczka postępowania Gmina (...) w odpowiedzi na wniosek wniosła o jego oddalenie oraz o zasądzenie solidarnie od wnioskodawczyni na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestniczka postępowania podniosła, że zaprzecza wszystkim wyraźnie nie przyznanym twierdzeniom wnioskodawców. Wskazała, że wnioskodawcy nigdy nie byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości objętych żądaniem wniosku, a więc nie mogli nabyć własności przedmiotowych nieruchomości

przez zasiedzenie. Wnioskodawcy wielokrotnie starali się o nabycie tych nieruchomości oraz przez pewien czas byli wraz ze Z. R. dzierżawcami części nieruchomości wchodzących w zakres przedmiotu wniosku o zasiedzenie - na podstawie umowy nr (...) z dnia 03 grudnia 2010r., która została wypowiedziana oświadczeniem Gminy (...) z dnia 06 kwietnia 2012r. ze skutkiem na dzień 30 listopada 2012r. W czasie obowiązywania umowy dzierżawy wnioskodawcy rzeczywiście regulowali czynsz dzierżawny ale nie zagospodarowali przedmiotu umowy. Po wypowiedzeniu umowy dzierżawy wnioskodawcy rzeczywiście nadal wpłacali na rachunek bankowy Gminy Ś. kwoty odpowiadające czynszowi dzierżawnemu i byli informowani wielokrotnie, iż wpłaty te są bezpodstawne albowiem umowa została wypowiedziana. Obecnie nieruchomości objęte wnioskiem są wydzierżawiane na rzecz osób trzecich, na podstawie umowy dzierżawy nr (...) z dnia 11 marca 2015r. i pozostają w posiadaniu dzierżawców oraz częściowo są obciążone służebnością na rzecz właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w Ś.. Służebność obejmuje część działki nr (...) i została ustanowiona na wniosek wnioskodawców.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 05 października 1992r. wnioskodawcy A. C. i E. C. nabyli od Gminy (...), do ich małżeńskiego majątku wspólnego, prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). Dla lokalu wnioskodawców Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział do 25/100 w nieruchomości wspólnej, obejmującej również prawo własności działek gruntu nr (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 05.10.1992r. - k. 4,

odpis z księgi wieczystej nr (...) - k. 25,

odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 27)

Do nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...), przylegają nieruchomości stanowiąca własność Gminy (...) składająca się z działek gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nieruchomości stanowiąca własność Gminy (...) stanowiąca działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) - k. 26,

wydruk treści księgi wieczystej nr (...))

Wnioskodawcy, podobnie jak inni właściciele lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) w Ś., po nabyciu prawa własności dwóch lokali występowali z wnioskami o sprzedaż powyższych działek. W związku z tym Gmina (...) w 1994r. i 2001r. złożyła właścicielom lokali oferty sprzedaży gruntu, które nie zostały zaakceptowane. W 2003-2004r. na wniosek wnioskodawców Gmina (...) podjęła działania zmierzające do wydzierżawienia powyżej wskazanych działek.

(dowód: zeznania świadka M. B. - k. 325)

Pismem z dnia 09 czerwca 2006r. Gmina (...) poinformowała wnioskodawców, że trwa procedura przygotowywania umowy dzierżawy dotyczącej działek nr (...).

(dowód: pismo Gminy (...) z dnia 09.06.2006r. - k. 88)

Pismem z dnia 18 czerwca 2006r. wnioskodawczyni A. C. poinformowała Gminę (...) że w sprawie dzierżawy gruntu nadal oczekuje na opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosła o zapewnienie jej dojazdu do jej klatki schodowej.

(dowód: pismo wnioskodawczyni z dnia 18.06.2006r. - k. 89)

Pismami z dnia 17 grudnia 2007r. i 21 stycznia 2008r. wnioskodawczyni A. C. wystąpiła do Gminy (...) o zawarcie umowy dzierżawy terenu wokół budynku mieszkalnego położonego wokół budynku mieszkalnego przy ul. (...) w Ś.. w pismach tych wskazała, że jest również zainteresowana nabyciem nieruchomości na własność.

(dowód: pisma wnioskodawczyni z dnia 17.12.2007r. i 21.01.2008r. - k. 83verte-85)

W dniu 23 września 2009r. Gmina (...) ustanowiła na stanowiącej jej własność działce nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, obejmującej działki nr (...), na czas nieokreślony i nieodpłatny - służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez południowo - zachodni narożnik działki nr (...) o powierzchni 7,15 m⁽²⁾, stanowiący dojście i dojazd do klatki schodowej oraz prawie przechodu przez południowo - wschodnią część działki nr (...), a stanowiącą dojście piesze do działki nr (...).

(dowód: oświadczenie o ustanowieniu służebności - k. 115-177,

zawiadomienia - k. 118-119)

W dniu 03 grudnia 2010r. wnioskodawcy A. C. i E. C. i Z. R., jako właściciel lokali mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) zawarli z Gminą (...) umowę dzierżawy, na podstawie której został im oddany w dzierżawę teren o łącznej powierzchni 153 m⁽²⁾, położony w Ś. przy ul. (...), stanowiący część działki nr (...) oraz część działki nr (...), na czas nieoznaczony, począwszy od dnia 01 grudnia 2010r.

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 03.12.2010r. - k. 44-45)

Pismem z dnia 06 kwietnia 2012r. Gmina (...) wypowiedziała wnioskodawcom umowę dzierżawy z dnia 03 grudnia 2012r. - ze skutkiem na dzień 30 listopada 2012r.

(dowód: pismo Gminy (...) z dnia 06.04.2012r. - k. 71,

potwierdzenie doręczenia - k. 72)

Pomimo wypowiedzenia powyższej umowy dzierżawy wnioskodawcy nadal regulowali na rzecz Gminy (...) czynsz dzierżawny. Uczestniczka postępowania wzywała wnioskodawców do wskazania podstawy dokonywanych wpłat, gdyż umowa dzierżawy została rozwiązana.

(dowód: analiza - k. 90-91, 93,

dziennik obrotów - k 92, 94

pismo Gminy (...)z dnia 16.01.2015r. - k. 95,

potwierdzenie doręczenia - k. 96,

wyciąg z rachunku bankowego - k. 97,

pismo Gminy (...) z dnia 31.07.2014r. - k. 98,

potwierdzenie doręczenia - k. 99,

wyciąg z rachunku bankowego - k. 100,

pismo Gminy (...) z dnia 20.12.2015r. - k. 101,,

potwierdzenie doręczenia - k. 102,

wyciąg z rachunku bankowego - k. 103,

pismo Gminy (...) z dnia 05.05.2014r. - k. 104,

potwierdzenie doręczenia - k. 105,

wyciąg z rachunku bankowego - k. 106,

pismo Gminy (...)z dnia 29.01.2014r. - k. 107,

potwierdzenie doręczenia - k. 108,

wyciąg z rachunku bankowego - k. 109)

Pismem z dnia 25 września 2012r. wnioskodawcy poinformowali Gminę (...), że w ich ocenie wypowiedzenie umowy dzierżawy jest nieważne.

(dowód: pismo wnioskodawców z dnia 05.09.2012r. - k. 78)

Pismem z dnia 12 listopada 2012r. wnioskodawcy wystąpili do Gminy (...) o sprzedaż działek numer (...).

(dowód: pismo wnioskodawców z dnia 12.11.2012r. - k. 51-52)

Pismem z dnia 10 grudnia 2012r. Gmina (...) poinformowała wnioskodawców, że decyzja o sprzedaży terenu wskazanego w ich piśmie z dnia 12 listopada 2012r. będzie mogła zostać podjęta dopiero po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego i dlatego ich wniosek pozostawiony zostaje bez dalszego biegu.

(dowód: pismo Gminy (...) z dnia 10.12.2012r. - k. 53)

W dniu 11 marca 2015r. Gmina (...) zawarła w właścicielami lokali mieszkalnych położonych w Ś. przy ul. (...) umowę dzierżaw terenu o powierzchni 956 m⁽²⁾, położonego w Ś. przy ul. (...), obejmujący działki nr (...) i część działki nr (...).

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 11.03.2015r. - k. 110-114)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 172 § 1 kc posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Art 172 § 2 kc stanowi natomiast, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zdaniem Sądu wnioskodawcy nie wykazali spełnienia przesłanek, warunkujących nabycie własności nieruchomości objętej wnioskiem. W szczególności brak jest podstaw do przyjęcia, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości. Zgodnie z art. 336 kc posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Art. 339 kc stanowi natomiast, że domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Uczestniczka postępowania Gmina (...) zakwestionowała to, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi spornej nieruchomości, wzruszając przy tym dowodowo powyższe domniemanie. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w postaci niekwestionowanych przez strony dokumentów i zeznań świadka M. B., daje podstawę do jednoznacznego stwierdzenia, że wnioskodawcy nigdy nie władali przedmiotową nieruchomością tak, jakby byli jej właścicielami. Wprost przeciwnie zgromadzone dowody, w tym pisma samych wnioskodawców, w sposób

nie budzący wątpliwości potwierdzają, że traktowali przedmiotową nieruchomość jako cudzą tj. Gminy (...). Wnioskodawcy od chwili nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) podejmowali próby uregulowania stanu prawnego gruntu przylegającego do ich nieruchomości. Wnioskodawcy występując z wnioskami o sprzedaż lub dzierżawę nieruchomości z jednej strony potwierdzali, że posiadali świadomość tego, że nie przysługuje im prawo własności tej nieruchomości, a z drugiej że wiedzieli, iż takie prawo przysługiwało uczestnicze postępowania. Treść korespondencji wnioskodawców z Gminą (...) wskazuje w sposób oczywisty, że wnioskodawcy możliwość korzystania z nieruchomości uzależniali od zgody Gminy (...). Wnioskodawcy korzystali z nieruchomości za akceptacją uczestniczki postępowania, która nie wyzbyła się nigdy władztwa nad nieruchomości i uprawnień właścicielskich. Dodatkowo wnioskodawcy z chwilą zawarcia z Gminą (...) w dniu 03 grudnia 2010r. umowę dzierżawy stali się posiadaczami zależnymi części działek nr (...). Niewątpliwie więc do tego momentu nie mógł upłynąć okres dwudziestoletniego posiadania samoistnego, gdyż wnioskodawcy we wniosku wskazywali, że posiadaczami samoistnymi byli od 1992r. Zawarcie umowy dzierżawy jednoznacznie potwierdza również to, że wnioskodawcy nie mogli władać nieruchomościami jak właściciel. W zakresie działki gruntu nr (...) podkreślić należy, że wnioskodawcy są uprawnieni do korzystania w ramach służebności gruntowej ze służebności ustanowionej na tej działce przez Gminę (...). Korzystanie z nieruchomości w ramach służebności niewątpliwie ma charakter posiadania samoistnego, a nie zależnego. Dlatego nie sposób uznać, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości. Gdyby nawet przyjąć, że w jakimś momencie wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi to niewątpliwie okres tego posiadania nie wynosił 20 lat.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.

Ustalenie w sprawie Sąd poczynił na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów i zeznań świadka M. B.. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia były dokumenty dotyczące konfliktu wnioskodawców z sąsiadami oraz dotyczące nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ś..

W punkcie 2 postanowienia Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 kpc. Zgodnie z tym przepisem jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Niewątpliwie interesy wnioskodawców i uczestniczki postępowania były sprzeczne. W związku z oddaleniem wniosku to wnioskodawców należy uznać za stronę przegraną. Dlatego powinni zwrócić uczestnicze postępowania poniesione przez nią koszty postępowania. Tymi kosztami było wynagrodzenie pełnomocnika uczestniczki postępowania, którego wysokość została określona na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) w wysokości stawki minimalnej, w oparciu o wartość nieruchomości określoną przez wnioskodawców w piśmie przygotowawczym z dnia 02 lutego 2016r.

SSR Mariusz Grobelny