

Sygn. akt I Ns 116/14

POSTANOWIENIE

Dnia 3 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant Elżbieta Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2016 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku Gminnej Spółdzielni (...) w R.

z udziałem Gminy R.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

I oddalić wniosek;

II nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Ciechanowie od wnioskodawcy Gminnej Spółdzielni (...) w R. kwotę 115 zł (sto piętnaście złotych) tytułem zwrotu sum budżetowych;

III zasądzić od wnioskodawcy Gminnej Spółdzielni (...) w R. na rzecz uczestnika Gminy R. kwotę 1217 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

Sygn. akt I Ns 116/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Gminna Spółdzielnia (...) w R., reprezentowana przez adwokata G. R., we wniosku z dnia 14 marca 2014 r. wносиła o stwierdzenie, że nabyła z dniem 1 marca 2013 r. przez zasiedzenie własność zabudowanej nieruchomości stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni (...) ha położonej w miejscowości K., gmina R..

W uzasadnieniu wniosku Gminna Spółdzielnia (...) w R. wskazała, iż decyzją z dnia 25 lutego 1983 r. Urząd Gminy zezwolił na budowę świetlicy wiejskiej i sklepu na działce położonej w K.. Gminna Spółdzielnia zakupiła materiały niezbędne do wykonania budowy i wykonała inwestycję. Zatem już od 1983 r. wnioskodawca faktycznie władał przedmiotową nieruchomością jak właściciel. W następnych latach wnioskodawca wykonywał prace remontowe i uwzględnił nieruchomość w swoim spisie środków trwałych. Z uwagi na fakt, że Gminna Spółdzielnia od 1983 r. nieprzerwanie wykonuje władztwo faktyczne w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości, spełnia przesłanki z art. 172 k.c. w zakresie 30 letniego samoistnego posiadania i dlatego stała się właścicielem nieruchomości.

Z uwagi na brak danych dotyczących dotychczasowego właściciela, wnioskodawca wnosił o zamieszczenie ogłoszenia w trybie art. 609§2 i§3 k.p.c.

Postanowieniem z dnia 23 lipca 2014 r. Sąd nakazał zamieszczenie ogłoszenia o toczącym się postępowaniu w budynku Sądu, Urzędzie Gminy R. oraz w gazecie „Rzeczpospolita” (postanowienie k. 46-47 akt).

Po ukazaniu się ogłoszenia, swój udział w sprawie zgłosiła Gmina R..

Postanowieniem z dnia 10 lutego 2015 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika Gminę R. (postanowienie k. 144 akt).

Uczestniczka postępowania Gmina R., reprezentowana przez radcę prawnego J. N., wносиła o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania wg. norm przepisanych.

Uczestniczka podniosła, iż własność działki nr (...) nie może zostać nabyta przez wnioskodawcę w drodze zasiedzenia, ponieważ Gminna Spółdzielnia (...) w R. nigdy nie władała, ani też nie użytkowała przedmiotowej działki. Również po dokonaniu geodezyjnego wydzielenia części działki, na której usytuowany jest sklep użytkowany przez wnioskodawcę, w postaci działki oznaczonej nr (...), uczestniczka wносиła o oddalenie wniosku. Gmina R. podniosła, że cała działka nr (...) służyła społeczności lokalnej i stanowił jednorodną całość. Nakłady poczynione na modernizację całego budynku posadowionego na działce nr (...) ponosiła wyłącznie Gmina, co wskazuje na brak podstaw do uznania, że Gminna Spółdzielnia była samoistnym posiadaczem części nieruchomości.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotem wniosku o zasiedzenie jest część działki o powierzchni (...) ha oznaczonej numerem (...) położonej w miejscowości K. gmina R.. Działka ta w 1960 roku oznaczona była numerem 46. (dowód: kserokopia wypisu z rejestru gruntów k. 7 akt, opinia biegłego geodety D. S. k. 84-122 akt).

W 1971 r. w ewidencji gruntów osobą władającą działką oznaczoną numerem (...) była ujawniona Ochotnicza Straż Pożarna w K.. W 1980 r. w trakcie ustaleń stanu władania gruntami dla potrzeb aktualizacji ewidencji gruntów, działce numer (...) został nadany nowy numer (...) i jako władającą wpisano Z. O. (dowód: opinia biegłego geodety D. S. k. 84- 122 akt).

Na działce oznaczonej numerem (...) był stary budynek mieszkalny, który zajmowała Z. O.. Konstrukcja tego budynku została naruszona na skutek kolizji drogowej, gdyż w budynek wjechał samochód. Ponieważ budynek nie nadawał się do remontu ze względu na duże zniszczenia, Urząd Gminy zakwaterował Z. O. w pomieszczeniach socjalnych (dowód: zeznania świadka I. D. k. 238-239 akt).

Członkowie Ochotniczej Straży Pożarnej w K. mieli zamiar wybudować na działce numer (...) świetlicę wiejską. Za zebrane od mieszkańców wsi pieniądze kupili, na nieformalną umowę, od Z. O. działkę oznaczoną numerem (...). Pieniądze w kwocie 24000 zł wypłacił Z. S. Ochotniczej Straży Pożarnej w K. – E. S. (dowód: zeznania świadka E. S. k. 192-194 akt).

Projekt techniczny budynku świetlicy sporządził (...) Zespół Usług (...) w C. na zamówienie Komitetu budowy świetlicy w K.. Projekt został zatwierdzony 11 lutego 1983 r. (dowód: kserokopia projektu k. 177-190 akt).

(...) Komitet (...) wraz ze sklepem w K. uzyskał w dniu 25 lutego 1983 r. zezwolenie na zabudowę nieruchomości zgodnie z projektem, tj. budowę budynku z przeznaczeniem na świetlicę wiejską połączoną ze sklepem (dowód: kserokopia decyzji k. 14 akt).

Członkowie Ochotniczej Straży Pożarnej w K. zawarli pisemną umowę z M. S., który zobowiązał się do wykonania prac murarskich przy budowie budynku świetlicy, zgodnie z projektem technicznym. (...) Komitet (...) wypłacił M. S. z tytułu tej umowy kwotę 125000 zł (dowód; kserokopia umowy k. 134-135 akt).

Prace budowlane przy budowie budynku na działce nr (...) były wykonywane przez M. S. oraz wszystkich mieszkańców wsi, którzy pracowali bez odpłatności, w tzw. „czynnie społecznym” (dowód: zeznania świadka E. S. k. 193-194 akt).

Budynek został wzniesiony do jesieni 1983 r. W dniu 22 października 1983 r. w pomieszczeniu przeznaczonym na świetlicę odbyło się wesele I. D.. W tym dniu tynki wewnętrzne i podłoga była wyłącznie w części, gdzie było przyjęcie weselne tj. aktualnie zajmowanej na świetlicę. Pozostała część budynku wewnątrz oraz cały budynek na zewnątrz wymagał jeszcze dalszych prac wykończeniowych (dowód: zeznania świadka I. D. k. 237-239 akt).

Lokal położony na parterze budynku, w części w której miał być sklep został wykończony za środki Gminnej Spółdzielni. Ta część budynku została wciągnięta do ksiąg środków amortyzacyjnych Spółdzielni (dowód: kserokopia umowy zlecenia na prace remontowe k. 18-19 akt, kserokopia tabeli amortyzacyjnej k. 20-22 akt).

Po wykończeniu budynku, zarządzała nim Ochotnicza Straż Pożarna w K.. Część budynku była wykorzystywana przez mieszkańców wsi jako świetlica, a w części Gminna Spółdzielnia prowadziła sklep, nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat. Po rozwiązaniu Ochotniczej Straży Pożarnej w K. budynkiem zarządzał Wójt Gminy R.. Za pieniądze wydatkowane przez Gminę były przeprowadzane remonty całego budynku oraz został zaadaptowany teren wokół budynku (dowód: zeznania świadka E. S. k. 192-194 akt).

Do chwili obecnej działka oznaczona numerem (...) nie ma uregulowanego stanu prawnego. Działka jest położona przy drodze powiatowej nr (...). W północno-zachodnim rogu działki nr (...), tuż przy chodniku z kostki betonowej znajduje się wiata przystanku autobusowego. Wjazd i wejście na działkę odbywa się zjazdu z drogi powiatowej nr (...) zlokalizowanym na wprost budynku na przedmiotowej działce. Zjazd i plac przed budynkiem pokryte są kostką betonową ułożoną na koszt Gminy. Ze zjazdu i utwardzonego kostką betonową placu manewrowego korzystają Gminna Spółdzielnia jako użytkownik sklepu oraz mieszkańcy wsi jako użytkownicy świetlicy wiejskiej. Działka zabudowana jest budynkiem jednokondygnacyjnym rozdzielonym ścianą nośną z częścią sklepową po zachodniej stronie oraz świetlicą po stronie wschodniej budynku. Każda z części budynku posiada niezależne wejścia zlokalizowane po stronie północnej. Pod całym budynkiem jest piwnica, z której korzystają wyłącznie mieszkańcy wsi, a nie korzysta z niej Gminna Spółdzielnia. Z tyłu budynku teren jest ogrodzony i użytkowany jako plac zabaw dla dzieci. Część użytkowana na sklep posiada przyłącze do szamba, które zlokalizowane jest na terenie placu zabaw. Przyłącze wodne i telekomunikacyjne do całego budynku poprowadzone jest od strony ulicy. Teren między wiatą przystanku autobusowego, zachodnią ścianą budynku a ogrodzeniem jest porośnięty trawą i użytkowany przez wszystkich mieszkańców wsi (dowód: opinia biegłego D. S. k. 84-122 akt).

Po zakończeniu budowy całego budynku, Gminna Spółdzielnia (...) w R. zajęła lokal położony na parterze w części budynku, która mieści się na działce oznaczonej nr (...) o powierzchni (...) ha i w tej części budynku jest sklep. Z tytułu użytkowania części budynku wnioskodawca nie płacił czynszu dzierżawnego. Gminna Spółdzielnia (...) w R. zawierała umowy dzierżawy na podstawie których osoby fizyczne prowadziły sklep w lokalu zajmowanym przez Gminną Spółdzielnię. Pozostała część budynku tj. budynek położony na działce nr (...) mieszkańcy wsi użytkowali jako świetlicę (dowód zeznania świadków J. P. k. 45-46akt, T. S. k. 46 akt, opinia biegłego geodety D. S. k. 84-122 akt).

Od chwili oddania budynku do użytku do chwili obecnej remonty wewnątrz sklepu wykonywała Gminna Spółdzielnia (...) w R. za swoje środki. Uczestnik Gmina R. za własne środki wykonywała remonty całego budynku, w tym więźby dachowej oraz zagospodarował całą działkę oznaczoną nr (...), łącznie z wyłożeniem terenu kostką brukową (dowód: zeznania świadków E. S. k. 192-194 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych dokumentów, a w szczególności kserokopii wypisu z rejestru gruntów k. 7 akt, odpisu KRS k. 8-13 akt, kserokopii decyzji k. 14-15 akt, kserokopia tabeli amortyzacyjnej k. 20-22 akt, kserokopii umowy k. 134-135 akt, kserokopii projektu technicznego k. 177-190 akt, zeznań składanych za wnioskodawcę przez wiceprezesa Spółdzielni (...) k. 44-45, 239-240 akt, zeznań świadków: J. P. k. 45-46 akt, T. S. k. 46 akt, K. S. k. 46 akt, E. S. k. 192-194 akt, W. K. k. 213-214 akt, W. R. k. 213-214 akt, S. H. k. 225 akt, I. D. k. 237-239 akt, opinii biegłego geodety D. S. k. 84-122 akt.

Sąd uwzględnił dołączone dokumenty, ich prawdziwość nie była kwestionowana ani nie budzi wątpliwości. Zgromadzone w sprawie dokumenty rzeczywiście były sporządzone, a w ich treść nie ingerowano, nie były przerabiane. Strony zgodnie przyznały, iż przedłożone w sprawie dokumenty odzwierciedlają stan prawny nieruchomości.

Sąd dał wiarę zeznaniom B. S. przesłuchanej w charakterze strony oraz zeznaniom świadków, były one w zasadzie zgodne i wzajemnie się uzupełniały. Świadkowie potwierdzili, że od chwili oddania budynku do użytku do chwili obecnej budynek jest częściowo użytkowany przez Gminną Spółdzielnię (...) w R. jako sklep. Remonty wewnątrz sklepu wykonywała Gminna Spółdzielnia (...) w R. za swoje środki. Natomiast pozostała część budynku oraz działka jest użytkowana przez wszystkich mieszkańców wsi, a koszt związany z utrzymaniem całego budynku oraz terenu ponosi Gmina R..

Sąd uwzględnił opinię biegłej D. S.. Sporządzona dla potrzeb niniejszej sprawy opinia biegłej zasługiwała na walor wiarygodności, gdyż sporządzona została przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą, poprzedzona analizą dokumentów. Opinię sporządzono w sposób rzeczowy i merytorycznie poprawny. Podkreślenia wymaga fakt, iż żadna ze stron jej nie kwestionowała. Zdaniem Sądu brak jest zatem jakichkolwiek podstaw aby dyskredytować ten dowód.

Stan faktyczny sprawy w zasadzie nie był sporny, gdyż strony zgodnie wskazały sposób i czas korzystania z części budynku przez wnioskodawcę. Natomiast przedmiotem sporu był charakter posiadania tego lokalu przez wnioskodawcę, czy można uznać, iż było to posiadanie samoistne, które mogło doprowadzić do zasiedzenia działki oznaczonej nr (...).

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie własność działki oznaczonej obecnie nr (...) nie jest uregulowana. Na podstawie zgromadzonych dokumentów można jedynie ustalić, że jako osoby władające byli wpisani Ochotnicza Straż Pożarna oraz ostatnio Z. O.. Na początku lat 80 XX wieku Z. O. sprzedała, na nieformalną umowę, grunt strażakom z ochotniczej straży pożarnej. Na działce staraniem mieszkańców wsi, z dotacjami od Gminy został wybudowany budynek, który częściowo był wykorzystywany jako świetlica przez wszystkich mieszkańców wsi, a częściowo użytkowany jako sklep przez Gminną Spółdzielnię.

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 (zasiedzenie). W myśl art 172 § 2. k.c. po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 marca 2012 r. (I CSK 391/11, LEX nr 1217204) stwierdził, że samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), a więc wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.). Nabycie posiadania w dobrej lub złej wierze nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia nieruchomości, lecz decyduje o długości terminu zasiedzenia. Zasiedzenie następuje z upływem dwudziestoletniego terminu, gdy posiadanie zostało nabyte w dobrej wierze (art. 172 § 1 k.c.). Natomiast w razie uzyskania posiadania w złej wierze obowiązuje dłuższy, trzydziestoletni termin zasiedzenia (art. 172 § 2 k.c.). Rozstrzygające znaczenie ma stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania. Z przytoczonych unormowań wynika, że oddalenie wniosku o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie może nastąpić w razie jednoznacznego uznania przez sąd, że choćby jedna z wymienionych przesłanek zasiedzenia nie została spełniona.

Dla rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie nieruchomości pierwszorzędne znaczenie mają okoliczności pozwalające ustalić, czy i w jakim czasie nieruchomość znajdowała się we władaniu osoby ubiegającej się o zasiedzenie oraz jaka była wola tej osoby w aspekcie sprawowania władztwa właścicielskiego bądź z zamiarem innym. Towarzysząca posiadaczowi świadomość, że nie przysługuje mu prawo, którego treścią są czynności realizowane faktycznie przez niego, względnie, że prawo to przysługuje określonej, wiadomej mu osobie, nie stanowi przeszkody do uznania

samoistności jego posiadania, ponieważ stanowi element wiedzy a nie woli i przesądza jedynie o braku dobrej wiary posiadacza, nie zaś o braku cech samoistności jego posiadania.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 października 2008 r. (V CSK 146/08 LEX nr 510987) wskazał, że samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.), korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). Tych cech nie można przypisać tym, którzy władają nieruchomością w zakresie innego prawa, a więc także wieczystemu użytkownikowi. W przypadku użytkownika wieczystego mamy bowiem do czynienia z władaniem cudzą rzeczą. Dopuszczalne jest zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego przez posiadacza w zakresie tego prawa, wymierzone przeciwko użytkownikowi wieczystemu. Posiadania w zakresie użytkowania samoistnego nie można jednak utożsamiać z posiadaniem właścicielskim.

Może być kwestią konkretnych okoliczności danej sprawy ocena, czy tego rodzaju świadomość posiadacza na tle wykonywania przez niego władania rzeczą nie stanowi ewentualnego dowodu wyrażania woli pozostawiania posiadacza w określonym stosunku zależności, którego istnienie wykluczałoby możliwość przyjmowania samoistności posiadania, ale wątpliwości w tym zakresie mogą wynikać z przyczyn formalnych natury dowodowej, nie wpływają natomiast na materialnoprawny kształt zasiedzenia.

Zauważyć tu trzeba, że przedmiotem posiadania przy zasiedzeniu nie jest rzecz jako taka, lecz prawo własności lub inne prawo rzeczowe odnoszące się do rzeczy, ponieważ o posiadaniu w znaczeniu prawnym można mówić tylko jako o posiadaniu podmiotowego prawa do rzeczy nie zaś o rzeczy jako takiej.

Sama rzecz jest przedmiotem jedynie władania, a samo władanie rzeczą nie przesądza kwestii posiadania samoistnego. Wymagana jest tu, nadto, intencja osoby władającej analogiczna do tej, jaka charakterystyczna jest dla właściciela rzeczy. W związku z tym, nie samo władanie rzeczą, lecz wola osoby władającej decyduje o istnieniu oraz o przedmiocie i zakresie posiadania tej osoby na użytek rozważań w kwestii zasiedzenia.

W niniejszej sprawie zgromadzone dowody nie wskazują na samoistne posiadanie przez wnioskodawcę działki oznaczonej numerem (...). Gminna Spółdzielnia (...) nie wyjaśniła na czym polegało samoistne posiadanie przez nią nieruchomości. Już w trakcie budowy budynku, w którym znajduje się sklep, Gminna Spółdzielnia (...) w R. wiedziała, że działka została kupiona za pieniądze zebrane od mieszkańców wsi. Wnioskodawca sam dodał tylko środki na wykończenie części budynku przeznaczonej na sklep w celu umożliwienia korzystania z części nowo budowanego budynku. Jednakże wnioskodawca nie zadbał w żaden sposób o to aby uzyskać tytuł własności. Nawet nie partycypował w kosztach utrzymania całego budynku. Gmina R. za własne środki dokonywała remontu całego budynku i terenu, na którym budynek jest posadowiony. Tym samym wnioskodawca miał świadomość i godził się z tym, iż działka nr (...) nie stanowiła jego własności, wystarczyła mu możliwość bezpłatnego użytkowania lokalu, co w świetle wyżej przytoczonego orzeczenia Sądu Najwyższego, wskazuje na brak samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę. Ponadto należy podkreślić, że wnioskodawcy nie podjęli żadnych czynności, które mogłyby wskazywać na ich wolę właścicielskiego posiadania nieruchomości: nie wystąpili o wydanie tytułu własności ani nawet nie doprowadzili do ujawnienia ich jako samoistnych posiadaczy w urzędowych rejestrach gruntów. Ponadto wnioskodawcy nie opłacali z tego tytułu świadczeń publicznych. Sam fakt użytkowania bezpłatnie części budynku jako sklepu, nie jest równoznaczne z samoistnym posiadaniem przez Gminną Spółdzielnię działki nr (...).

W niniejszej sprawie obszar gruntu wskazany przez wnioskodawcę nie jest w jego samoistnym posiadaniu. Gminna Spółdzielnia (...) w R. nie jest samoistnym posiadaczem nieruchomości, a jedynie bezpłatnie użytkuje lokal stanowiący część sklepową budynku. Tylko w tym lokalu wnioskodawca dokonuje, odpowiednich do charakteru prowadzonej działalności, koniecznych remontów. Natomiast nie remontował budynku ani nie wyraził woli partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości. Samoistne posiadanie winno być manifestowane przez wykonywanie czynności faktycznych wskazujących na samodzielne, niezależne od woli właściciela władztwo nad nieruchomością. Korzystanie bezpłatnie z lokalu w budynku w części w której jest sklep, nie jest przejawem właścicielskiego władania nieruchomością, na którą składa się budynek oraz grunt. Jak wynika z zebranego materiału dowodowego koszt

utrzymania całej nieruchomości ponosi Gmina R.. Powyżej przytoczone okoliczności wskazują na brak po stronie wnioskodawcy cech posiadania samoistnego i z tego względu wnioskodawcy nie mogą skutecznie ubiegać się o tytuł własności w trybie zasiedzenia.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 520 §3 k.p.c., gdyż interesy wnioskodawcy i uczestnika były sprzeczne.

Należność dla pełnomocnika uczestnika Sąd przyznał na podstawie §8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 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. z 2002 r. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).

Zgodnie z artykułem 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2010 . nr 90 poz. 594). Sąd nakazał ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Ciechanowie) kwotę 115 zł tytułem zwrotu sum budżetowych.

Z tych względów Sąd orzekł jak w postanowieniu.

(...)