

Sygn. akt I Ns 18/12

POSTANOWIENIE

Dnia 17.09.2013 roku.

Sąd Rejonowy w Lubaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący - SSR Jerzy Chruściak

Protokolant: Anna Mroczkowska – Jełowicka

po rozpoznaniu w dniu : 17.09. 2013r. w L.

z wniosku K. K. (1) i E. K.,

z udziałem I. S., G. S., Gminy L.,

o zasiedzenie

postanawia :

I. stwierdzić, iż wnioskodawcy K. K. (1) i E. K., na prawach wspólności małżeńskiej majątkowej z dniem 02.10.2005r. nabyli w drodze zasiedzenia działkę gruntu, o projektowanym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji mgr inż. J. B. (1) numerze 506/4, powierzchni 0,0102 ha (k 117 akt sprawy Ns 18/12 Sądu Rejonowego w Lubaniu), położonej w P., wydzielonej z działki o numerze (...) położonej w P., jednostka rejestrowa G.355, numer księgi wieczystej (...),

II. koszty postępowania wzajemnie znieść.

Sygn. akt INs 18/12

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy K. K. (1) i E. K. wnieśli o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości gruntowej za nr działki (...), położonej w P., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu prowadzi księgę wieczystą kw nr (...).

W uzasadnieniu swojego wniosku stwierdzili, iż w/w działkę w 1974r. nabyli poprzednicy prawni i przenieśli na nich własność w drodze darowizny w roku 1989.

Uczestnicy postępowania I. S. i G. S. wnieśli o oddalenie wniosku w całości uzasadniając, iż umową sprzedaży z dnia 01.08.2011r. nabyli od uczestnika postępowania Gminy L. działkę za nr (...), o pow. 0,1000 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Lubaniu prowadzona jest księga wieczysta (...).

Uczestnik postępowania Gmina L. wniosła również o oddalenie wniosku. Gmina stwierdziła, iż zbywając grunt na rzecz uczestników postępowania M. i G. S. nie posiada legitymacji biernej do występowania w sprawie w charakterze uczestnika.

Sąd ustalił:

Na terenie miejscowości P., Gmina L. do daty 18.07.1969r. znajdowała się działka gruntu oznaczona nr 506. W w/w dacie wykonano pomiar działki o nr (...) z wydzielaniem części siedliskowej wraz z budynkami przeznaczonymi do sprzedaży. W wyniku podziału działki o nr (...) wyodrębniono działkę siedliskową o nr 506/2 i działkę niezabudowaną

o nr 506/1. Decyzją nr 78/74 Naczelnika Powiatu w L. orzeczono o sprzedaży działki nr (...), o pow. 420m² wraz z domem jednorodzinny o kubaturze 282 m³ W. B..

dowód :

- analiza dokumentacji geodezyjnej – opinia biegłego pkt. IV. 2 k 177,
- dokumentacja księgi wieczystej o nr (...) w załączeniu,
- Decyzja Naczelnika Powiatu nr 78/74 z 09.09.1974r.,

W dniu 26.09.1974r. zawarto akt notarialny dotyczący sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Nabywcami przedmiotowej nieruchomości byli małżonkowie J. i W. B.. Mimo podziału działki nr (...) z roku 1969, zarówno w Decyzji Naczelnika Powiatu jak i w akcie notarialnym z 1974r. zbywającym nieruchomość na rzecz małżonków B. operuje się adresem, numerem księgi wieczystej i powierzchnią. Nie operuje się natomiast oznaczeniem podzielonej działki o nr (...), na działkę o nr (...). W obydwu aktach w dalszym ciągu wpisywany jest nr działki (...).

dowód:

- akt notarialny k 31-34 akt sprawy,

Umową darowizny z 17.10.1989r. małżonkowie B. zbywają na rzecz wnioskodawców E. K. i K. K. (1) nieruchomość położoną w P. przy ul. (...). W akcie notarialnym umowy darowizny określają położenie działki, określają powierzchnię działki (420m²). W zawartej umowie darowizny strony postępowania, ani też notariusz nie określają nr działki powołując się jedynie na odpis z księgi wieczystej.

dowód:

- umowa darowizny k 15-16 akt sprawy,

Uczestnicy postępowania I. S. i G. S. umową sprzedaży nabyli od Gminy (...).08.2011r. nieruchomość niezabudowaną oznaczoną nr 506/1. Po jej zakupie zlecieli sporządzenie geodecie wznowienia znaków granicznych. W wyniku czynności geodety okazała się, że zakupiona przez nich działka o nr (...) zachodzi na użytkowaną przez wnioskodawców K. K. (1) i E. K. działkę o nr (...).

dowód:

- akt notarialny zakupu działki (...) k 47-49 akt sprawy,
- protokół wznowienia znaków granicznych k 50-53 akt sprawy,

Wymienieni na wstępie małżonkowie B., którzy w 1974r. nabyli od Skarbu Państwa nieruchomość zabudowaną położoną w P. nr 50 zamieszkiwali tam od lat 50-tych ubiegłego wieku. Z chwilą zakupu w 1974r. działki zabudowanej o pow. 420m² korzystali z działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym w postaci szopy. Teren budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego ogrodzili płotem drewnianym. Zamieszkując w miejscowości P. nr 50 korzystali również z nieruchomości oznaczonej aktualnie nr 506/1, zbierali owoce, uprawiali warzywa. Podatek opłacali od nieruchomości, której wielkość oznaczono na 420m².

Istniejący stan rzeczy, jak za czasów właścicieli w osobach małżonków B. miał miejsce po roku 1989. W tej dacie nieruchomość zabudowaną o pow. 420 m² (aktualnie działka a o nr 506/2) użytkowali nowi właściciele w osobach wnioskodawców E. i K. małżonków K.. Teren wokół budynku mieszkalnego i pomieszczenia gospodarczego został ogrodzony płotem z metalową siatką. Wnioskodawcy poza gruntem wokół budynku, ogrodzonym metalową siatką, na podmurówce, korzystali również z przylegającej działki niezabudowanej (działka o nr (...)). Zbierali owoce z drzew,

kosili trawę , zasadzili kilka drzew owocowych. Zarówno małżonkowie B., jak również wnioskodawcy po nabyciu nieruchomości zabudowanej i położonej w P. nr 50 nie dokonywali wznowienia granic zakupionych działek przez geodetę.

dowód:

- protokół oględzin k 117 akt sprawy,
- zeznania świadka M. B. k 112 verte akt sprawy,
- zeznania świadka T. T. k 113 akt sprawy,
- zeznania świadka R. B. k 113 akt sprawy,
- zeznania świadka G. K. k 113 akt sprawy,
- zeznania świadka M. R. k 113 akt sprawy,
- zeznania świadka J. K. k 113 akt sprawy,
- zeznania świadka W. C. k 113 verte akt sprawy,
- zeznania świadka S. C. k 114 akt sprawy,
- zeznania świadka J. B. (2) akta sprawy ICps 29/12 w załączeniu,
- karta opłaty podatku od nieruchomości k 127-128 akt sprawy,

Powołany w sprawie biegły sądowy z zakresu geodezji po weryfikacji dokumentów z (...) Ośrodka (...), a także prac geodezyjnych w terenie stwierdził, iż do 1969r. istniała jedna działka o nr (...). W 1974r. zostały wydzielone 2 działki (...). W dacie sporządzania opinii właścicielami działki o nr (...) o pow. o, 0853 ha byli uczestnicy postępowania małżonkowie S.. Z kolei właścicielami działki o nr (...) o pow. o, 04 ha są wnioskodawcy małżonkowie K.. W wyniku dokonanego rozgraniczenia biegły stwierdził, że na części działki oznaczonej nr (...) znajduje się garaż oraz dojazd do niego. W swojej opinii biegły określił, iż zajęta część działki o nr (...) jest ogrodzona płotem z siatki metalowej, a jej wielkość to o, 0102 ha. Biegły Sądowy z zakresu geodezji zaproponował rozważenie możliwości uwzględnienia zasiedzenia zajętej części działki o nr (...), pow. o, 0102 ha i projektowanym nr 506/4.

dowód:

- opinia biegłego k 177 akt sprawy,

Sąd zważył:

Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od 20 bądź 30 lat (w zależności od dobrej lub złej wiary) jako posiadacz samoistny. Art. 172 kc stanowi, że do nabycia własności nieruchomości należy łącznie spełnić dwie przesłanki:

1. posiadać nieruchomość nieprzerwanie jako posiadacz samoistny,
2. wykazać się odpowiednio długim, ustawowo określonym, terminem posiadania.

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jako właściciel. Słowo „jak” odsyła nas w zakresie treści posiadania samoistnego do prawa podmiotowego własności, przede wszystkim art. 140 kc.

Przedłożone przez strony w sprawie dowody przemawiają w ocenie Sądu za przyjęciem rozstrzygnięcia, że wnioskodawcy K. K. (1) i E. K., na prawach wspólności małżeńskiej majątkowej nabyli w drodze zasiedzenia działkę

gruntu o projektowanym przez biegłego Sądowego z zakresu geodezji mgr inż. J. B. (1), nr 506/4, pow. 0,0102 ha (k 117 kat sprawy).

W ocenie Sądu wnioskodawcy małżonkowie K. wykazali spełnienie przesłanek wymienionych w art. 172 kc. Z relacji wnioskodawców, zeznających w sprawie świadków, oględzin nieruchomości, sytuacji geodezyjnej uzyskanej z (...) Ośrodka (...) wynika, iż od chwili nabycia tej nieruchomości tj. od 1989r. korzystali z części działki, początkowo Skarbu Państwa, a następnie Gminy L. jako posiadacze samoistni. Wnioskodawcy opisaną przez biegłego część działki o nr (...) traktowali jako wyłączną własność. Wyrażali to swoim zachowaniem. Dokonali ogrodzenia nieruchomości zabudowanej otrzymanej w drodze darowizny od poprzednich właścicieli małżonków B., wyremontowali budynek gospodarczy oraz zagospodarowali działkę w granicach dokonanego ogrodzenia. Swoim postępowaniem manifestowali wolę samoistnego posiadania nieruchomości zabudowanej w granicach dokonanego ogrodzenia. Na takie zachowanie wnioskodawców małżonków K. wpływał również fakt, iż poprzedni właściciele małżonkowie B. w bliźniaczy sposób wykorzystywali, stanowiącą ich własność nieruchomość. Faktem jest, iż wnioskodawcy, stając się od 1989r. właścicielami działki nr (...), w części korzystali również z działki o nr (...), którą biegły oznaczył w swojej opinii projektowej nr 506/4 i kolorem zielonym. Użytkowanie tej części działki było wynikiem sposobu wykorzystywania przez poprzednich właścicieli. W ocenie Sądu na korzyść wnioskodawców przemawiała okoliczność, iż zakupili oni działkę o pow. 0, 04 ha, natomiast wykorzystywali dodatkowo część działki o nr (...) wielkości 0,0102 ha. Różnica jednego ara jest trudna do zauważenia w normalnym, zwyczajnym, codziennym korzystaniu z działki.

Będąca przedmiotem zasiedzenia część działki o nr (...) była początkowo własnością Skarbu Państwa, a następnie Gminy L.. Jako taka do dnia 01.10.1990r. nie mogła być przedmiotem zasiedzenia. Z datą 01.10.1990r. weszła w życie Ustawa z dnia 28.07.1990r. o zmianie Ustawy Kodeks Cywilny (DZ.U. Nr 55 poz. 321). Ustawa ta uchyliła art. 177 kc wyłączający zasiedzenie. Zasiedzenie nieruchomości za nr działki (...) rozpoczęło swój bieg dopiero od 01.10.1990r. Termin 20 lub 30 letni, w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza (art. 172 kc) ulega skróceniu najwyżej o czas, przez który istniał stan prawny wyłączający zasiedzenie, ale najwyżej o połowę terminu określonego w art. 172 kc czyli o 10 lub 15 lat. We wniosku o stwierdzenie zasiedzenia wnioskodawcy jednoznacznie określili, iż po ich stronie przyjąć należy złą wiarę. Sami określili czas zasiedzenia na okres 30 lat. Kierując się złą wiarą wnioskodawców stwierdzić należy, iż właściwym terminem zasiedzenia części działki o nr (...) (którą biegły geodeta oznaczył nr 506/4 – kolorem zielonym i pow. 0, 0102 ha) jest 02.10.2005r. Okres 30 lat został skrócony zgodnie z wcześniej cytowaną Ustawą o 15 lat.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie wniosek wnioskodawców małżonków K. na stwierdzenie, iż zasiedzieli oni w złej wierze całość sąsiadującej działki o nr (...). Za zajęciem takiego stanowiska przemawia przede wszystkim zachowanie samych wnioskodawców. O ile ich zachowanie do części działki nr (...) nosi znamiona posiadania samoistnego, to do całości posiadania działki o nr (...) ich zachowanie jest daleko inne. Zauważyć należy, iż wolą wnioskodawców było ogrodzenie przysługującej im działki zabudowanej o nr 506/2 i jedynie części działki o nr (...). Dodać w tym miejscu należy, iż wymienili oni istniejący uprzednio drewniany płot, który wcześniej w tym miejscu zbudowali poprzedni posiadacze małżonkowie B.. Jest niemożliwym przyjęcie, iż wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami całej działki (...). Nabywając nieruchomość zabudowaną w drodze darowizny (k 15) zapisane jest, że przyjęta darowizna to działka zabudowana o pow. 420 m². Z kolei suma wielkości otrzymanych przez nich działki w drodze darowizny i działki o nr (...) to wielkość (0,04 ha + 0,0853 ha). Jest rzeczą niemożliwą, aby można było pomylić areał o pow. 4 arów z areałem wielkości ponad 12 arów. Oznacza to, że wnioskodawcy małżonkowie K. nie mogli żyć w przeświadczeniu, po 1989r., że wielkość otrzymanej w drodze darowizny działki jest w ternie trzykrotnie większa. W rozpoznawanej sprawie zeznawali świadkowie, zamieszkujący w sąsiedztwie bądź w pobliżu wnioskodawców. Z relacji tych świadków wynikało, iż wnioskodawcy użytkowali działkę oznaczoną nr (...) jako przydomowy ogród, zbierali owoce, hodowali warzywa, kosili trawę. Okoliczność ta podnoszona przez świadków nie może jednak być przyjęta jako manifestacja wnioskodawców władania całą działką „jak właściciel”. Zachowanie wnioskodawców nie wypełniało znamion samoistnego posiadania w rozumieniu art. 336 kc. W ocenie Sądu użytkowanie przylegającej działki gruntu o nr 506/1 w postaci posadzenia zaledwie kilku drzew owocowych, hodowania warzyw, koszenia trawy

nie może w sposób jednoznaczny przemawiać o posiadaniu samoistnym. W rozpoznawanym przypadku tylko czynnik woli (animus wnioskodawców) stanowi kryterium, które pozwala na ocenę charakteru ich posiadania. Z przyczyn opisanych na wstępie wnioskodawcy takiej woli nie wykazali. Nie można w tym miejscu stracić z pola widzenia faktu, iż wolą samych wnioskodawców było ogrodzenie metalową siatką jedynie całej działki o nr (...), którą nabyli w drodze darowizny i jedynie części działki o nr (...), która umożliwiła im prawidłowe wykorzystanie garażu oraz dojazdu do niego. W zakresie pozostałej większej części działki o nr (...) ich działanie nie miało już takiego wyrazu jak charakteryzuje właściciela. Nie dokonali ogrodzenia w sposób trwały całej działki. Ich wolą było jedynie korzystanie z pożytków naturalnych bez inwestowania w tą część działki. Z oględzin przeprowadzonych przez Sąd wynika, iż wnioskodawcy na działce (...), poza terenem ogrodzenia zasadzili jedynie kilka drzew owocowych. Korzystali ze starego drewnianego ogrodzenia całej działki o nr (...), którego po zniszczeniu z uwagi na starość, nie odbudowali.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekła jak w sentencji postanowienia. Orzeczenie o kosztach rozstrzygnięto stosowanie do art. 520 §1 kpc uznając, iż każda ze stron ponosi koszty swojego udziału w sprawie.