

Sygn. akt XIII Ns 3520/13

POSTANOWIENIE

Dnia 17 sierpnia 2015 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku Wydział XIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Kiwer- Kowalczyk

Protokolant: sekr. K. L.

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2015 roku

na rozprawie

sprawy z wniosku E. K. (PESEL: (...)), J. K. (PESEL: (...))

z udziałem Gminy M. G.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. kosztami sądowymi obciążyć wnioskodawców E. K. i J. K. uznając je za uiszczone.

Sygn. akt XIII Ns 3520/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy E. K. i J. K. w dniu 19 listopada 2013 roku złożyli wniosek o stwierdzenie zasiedzenia działki położonej w G. przy ul. (...) o powierzchni 600 m² o numerze (...) zabudowanej barakiem, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze Kw (...). Przedmiot wniosku został sprecyzowany na rozprawie w dniu 17 marca 2015 roku. W uzasadnieniu wniosku wskazali, że mieszkają na wskazanej działce w baraku od 1981 roku oraz podali, iż odmawiano im kupna działki ze względu na rozbudowę lotniska. Wnioskodawcy wskazali również, że sami remontowali barak do warunków mieszkalnych, uzbili działkę w prąd, wodę i kanalizację, regularnie opłacają wszelkie rachunki. Wnioskodawcy podali, że w 2007 roku Sąd oddalił ich wniosek o zasiedzenie, z uwagi na brak upływu okresu 30 lat, zaś od 2008 roku płacą odszkodowanie dla Skarbu Państwa.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik – Gmina M. G. wniósł o oddalenie wniosku w całości. Uczestnik wskazał, iż wnioskodawcy są posiadaczami zależnymi przedmiotowej nieruchomości, gdyż w postępowaniu w sprawie I Ns 1433/07 tutejszego Sądu wskazywali, iż mieszkają na nieruchomości za zgodą jej właściciela Gminy M. G.. Uczestnik podał, iż w dniu 3 kwietnia 2008 roku nieruchomość została objęta w zarząd uczestnika, co wnioskodawcy potwierdzili podpisując protokół zdawczo – odbiorczy. Uczestnik zrzucił również brak po stronie wnioskodawców *aminus habendi* (chęci posiadania rzeczy dla siebie) w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości, na co wskazywać może traktowanie najpierw Skarbu Państwa, a następnie Gminy M. G. jako właściciela nieruchomości.

Stan faktyczny:

W księdze wieczystej o numerze Kw (...), którą objęta jest działka o numerze ewidencyjnym (...) położona przy ul. (...) w G., o powierzchni 0,0600 ha, jako właściciel wpisana jest Gmina M. G.. Prawo własności Gminy M. G. zostało

ujawnione w księdze wieczystej na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody G. z dnia 20 października 1993 roku stwierdzającej nieodpłatne nabycie od Skarbu Państwa przez Gminę M. G. przedmiotowej nieruchomości – na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 rok, nr 32, poz. 191 i nr 43, poz. 253). Nieruchomość zabudowana jest domem o powierzchni około 50 m². Nieruchomość jest ogrodzona, a ogrodzenie pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działki.

Poprzedni właściciel nieruchomości - Skarb Państwa, nabył ją w 1980 roku w wyniku skorzystania z prawa pierwokupu.

/dowody: odpis z księgi wieczystej o numerze Kw (...) k. 108, akta w.w. księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem k. 109-110, akt notarialny – oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu k. 13-14/

Wnioskodawcy E. K. i J. K. zamieszkali na przedmiotowej nieruchomości w 1981 roku, kiedy dowiedzieli się, że na nieruchomości jest „pustostan”. Po pewnym czasie dowiedzieli się, że nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa. Po kilku latach od zamieszkania otrzymali zgodę z Urzędu Miejskiego na zamieszkiwanie na przedmiotowej nieruchomości.

Wnioskodawcy remontowali budynek położony na nieruchomości: kładli tynki, podłogi, doprowadzili wodę, wymienili okna, doprowadzili kanalizację. W 1983 roku na zlecenie wnioskodawców została założona nowa instalacja elektryczna. Wnioskodawcy zawarli umowę z (...) SA o zaopatrzenie w wodę, a także zawarli umowę dotyczącą wywozu śmieci.

E. K. i J. K. od czasu zamieszkania na nieruchomości wielokrotnie podejmowali próby uregulowania swojej sytuacji mieszkaniowej, wnosząc między innymi o przydzielenie przedmiotowej działki w użytkowanie wieczyste, a także o przydział mieszkania. W tym przedmiocie była prowadzona korespondencja przez wnioskodawców z Urzędem Miejskim w G..

/okoliczności bezsporne, nadto dowody: pismo Urzędu Gminy w Ż. z 12.09.1984 r. k.28, pismo Urzędu Miejskiego w G. z dnia 23.01.1991 r. k.29, pismo Urzędu Miejskiego w (...) z dnia 18.03.1991 r., pismo Urzędu Miejskiego w G. z dnia 13.10.1983 r. k.32, protokół ze sprawdzenia zgłoszonych do przyłączenia do sieci urządzeń elektrycznych z 21.10.1983 r. k. 33, pismo Urzędu Miejskiego w G. z dnia 28.02.1989 r. k. 36, wniosek E. K. o przydział mieszkania k. 41-41v i k.44-44v, rachunek za wywóz śmieci z 21.05.1999 r. k.42, umowa z (...) SA z 21.06.2007 r. k. 46 – 49, umowa o z (...) SA z 31.10.2003 r. k.51-54, umowa z 10.02.1999 r. o wywóz odpadów k. 56-57, podanie wnioskodawców o wykup przedmiotowej nieruchomości z 8.09.1983 r. k. 122, akta zastępcze nieruchomości przy ul. (...) w G. prowadzone przez Urząd Miejski w G., zeznania wnioskodawcy J. K. k.131-132, zeznania wnioskodawczyni E. K. k.132-133, protokół elektroniczny k. 138/

Postanowieniem z dnia 24 września 2007 roku tutejszy Sąd oddalił wniosek E. K. i J. K. o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości w sprawie I Ns 1433/07. Postanowienie jest prawomocne.

/dowody: odpis postanowienia z dnia 24.09.2007 r. w w.w. sprawie k. 6, akta sprawy I Ns 1433/07/

Pismem z dnia 14 listopada 2007 roku wnioskodawcy zwrócili się do G. Zarządu (...) w G. z prośbą o pomoc w rozwiązaniu sprawy mieszkaniowej, wskazując między innymi, iż nie są w stanie kupić przedmiotowej nieruchomości i wnosząc o przyjęcie przedmiotowej nieruchomości w zasoby mieszkaniowe, aby mogli opłacać czynsz za mieszkanie i uregulować stan prawny. W dniu 3 kwietnia 2008 roku G. Zarząd (...) objął nieruchomość zabudowaną przy ul. (...) w G. w administrację. W tej dacie został sporządzony protokół oceny stanu technicznego budynku na tej nieruchomości, który został podpisany przez E. i J. K.. Od chwili objęcia przedmiotowej nieruchomości w administrację na wezwania G. Zarządu (...) wnioskodawcy płacą Gminie M. G. odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu – budynku posadowionego na nieruchomości. W dniu 5 marca 2015 roku przedstawiciele G. Zarządu (...) przeprowadzili wizję lokalną przedmiotowej nieruchomości.

/dowody: pismo z dnia 14.11.2007 r. k. 16, protokół objęcia w administrację nieruchomości z 3.04.2008 r. k. 18 oraz k. 118 i k.155, protokół oceny stanu technicznego z 3.04.2008 r. k.19 oraz k.151-152, powiadomienie o zmianie wysokości odszkodowania k. 23, potwierdzenie przelewu k.24, protokół zdawczo – odbiorczy lokalu mieszkalnego z dnia 3.04.2008 r. k. 119-121 oraz k.149-150, powiadomienie o wysokości opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego z 29.01.2015 r. k.130, protokół z wizji lokalnej z 5.03.2015 r. k. 143, arkusz inwentaryzacyjny z 3.04.2008 r. k. 153-154, powiadomienia o wysokości odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego k. 157-161/

Uzasadnienie prawne:

Stan faktyczny w sprawie w zasadniczej części nie jest sporny. Część materiału dowodowego stanowią dokumenty urzędowe: odpis z księgi wieczystej, dokumentacja geodezyjna, decyzja Wojewody G.. Dokumenty te stanowią dowód tego, co zostało w nich zaświadczone. Pozostałe dokumenty – w tym korespondencja wnioskodawców z urzędem miejskim, dokumenty związane z przejęciem przedmiotowej nieruchomości w administrację nie zostały zakwestionowane przez strony i nie wzbudziły wątpliwości Sądu. Wszystkie dowody z dokumentów Sąd ocenił zatem jako wiarygodne.

Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawców, gdyż nie dopatrywał się okoliczności świadczących o braku wiarygodności tych zeznań.

Bezsporna była w niniejszej sprawie okoliczność posiadania przez wnioskodawców nieruchomości stanowiącej przedmiot wniosku w jej granicach ewidencyjnych oraz okres jej posiadania. Uczestnik wskazał, iż posiadanie wnioskodawców nie spełnia przesłanki posiadania samoistnego.

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). Jak zaś stanowi § 2 tego artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel; posiadaczem zależnym rzeczy jest zaś ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.).

Na posiadanie składają się dwa elementy: zewnętrzny (corpus) oraz wewnętrzny (animus). Tak w przypadku posiadacza zależnego, jak i samoistnego zewnętrzna strona posiadania sprowadza się do sprawowania faktycznego władztwa nad daną rzeczą. Element wewnętrzny posiadania określa stosunek psychiczny posiadacza do sprawowanego przez niego władztwa nad rzeczą. Inny jest animus posiadacza zależnego, który sprowadza się do zamiaru władania rzeczą cudzą; inny zaś posiadacza samoistnego, który swoje władztwo postrzega jak sprawowane nad rzeczą własną, niezależne i niewywodzące się od prawa innego podmiotu.

Sąd ustalił na podstawie zeznań stron i dokumentów (korespondencji wnioskodawców z Urzędem Miejskim), że wnioskodawcy zamieszkują w przedmiotowej nieruchomości od 1981 roku.

Posiadanie nieruchomości przez wnioskodawców było posiadaniem w złej wierze, ponieważ wnioskodawcy wiedzieli, że nie są właścicielami nieruchomości.

Domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.) w opinii Sądu, w wyniku przeprowadzenia wyżej omówionych dowodów zostało w toku postępowania obalone.

Wnioskodawcy w czasie swojego zamieszkiwania na nieruchomości wykonywali samodzielnie i bez zwracania się do właściciela nieruchomości o zgodę pewne prace remontowe, uzbili nieruchomość w media i przystosowali ją do warunków mieszkalnych. Jednakże te działania nie przesądzają o tym, aby wnioskodawcy władali nieruchomością jak właściciele. Już z zeznań stron wynika, iż wnioskodawcy zawsze traktowali Skarb Państwa lub Gminę jako właściciela, wskazując, że na skutek swoich pism otrzymali pismo z Urzędu Miejskiego, że mogą mieszkać na nieruchomości.

Wnioskodawcy pisali liczne pisma do Urzędu Miejskiego w G. i Prezydenta Miasta G. z prośbą o uregulowanie ich sytuacji mieszkaniowej, uzyskując na skutek tych pism zezwolenie na zamieszkiwanie na nieruchomości. Wnioskodawca zeznał: „Staraliśmy się tylko o wykup tej nieruchomości . Był moment, że od Urzędu Miejskiego dostaliśmy pisemko, że możemy mieszkać w tej nieruchomości. To było na skutek naszych pism.” Wnioskodawczyni zeznała: „Być może mając zgodę Prezydenta Miasta G. na zamieszkiwanie przedstawiałam ją dostawcom mediów”. Po stronie wnioskodawców widoczny jest również brak wyraźnej woli zachowania przedmiotu zasiedzenia dla siebie, gdyż wnioskodawczyni zeznała, że barak się rozpada i nie wie, czy chcą tam dalej mieszkać, nie wiedzą czy remontować, gdyż nie mają aktu własności. Wnioskodawczyni wskazała, że pisała do Prezydenta Miasta G. , że barak się rozpada, że potrzebują natychmiastowego remontu, a jeżeli nie ma możliwości, żeby mogli to remontować, będą ubiegać się o odszkodowanie. Z pism wnioskodawców oraz ich zeznań wynika, iż zwracali się do Prezydenta Miasta G. i Urzędu Miejskiego jak posiadacze zależni, nie samoistni.

Po zakończeniu sprawy o stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości z wniosku wnioskodawców toczącej się przed tutejszym Sądem (I Ns 1433/07) wnioskodawcy złożyli do Wydziału Gospodarki Komunalnej w G. pismo z dnia 14 listopada 2007 roku, w którym powołali się między innymi na to, iż „zezwolono nam mieszkać (na przedmiotowej działce) do czasu otrzymania mieszkania, ale to nie nastąpiło”. Wnioskodawcy wyraźnie więc prawo do zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości wywodzą z zezwolenia jej właściciela. Po przejściu przez Gminę M. G. przedmiotowej nieruchomości w administrację w 2008 roku posiadanie wnioskodawców już z całą pewnością nie miało charakteru posiadania samoistnego. Wnioskodawcy wyrazili na to zgodę podpisując protokół przejścia oraz płacąc opłaty, które Gmina zaczęła naliczać za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Zgodnie z wykładnią przepisu art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321, ze zm.) oraz art. 177 k.c. w wersji obowiązującej do 1 października 1990 r. dokonaną przez Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 13 kwietnia 2007 r. (III CZP 23/07) i z dnia 19 stycznia 2006 r. (III CZP 100/05), stwierdzić należy, że w dniu 27 maja 1990 r. zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, ze zm.) nieruchomość będąca przedmiotem wniosku o zasiedzenie stała się własnością Gminy M. G. i z tym dniem wyłączenie nabycia przez zasiedzenie nieruchomości stanowiących własność państwową przewidziane w obowiązującym wówczas art. 177 k.c. przestało mieć zastosowanie do skomunalizowanych nieruchomości Skarbu Państwa. Z tym dniem zaczął zatem biec termin zasiedzenia nieruchomości będącej dotychczas nieruchomością państwową. Z dniem 1 października 1990 r., czyli z dniem uchylenia art. 177 k.c. i wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321, ze zm.) terminy zasiedzenia zostały wydłużone o 10 lat, ale jednocześnie przewidziano możliwość skrócenia tego wydłużonego terminu zasiedzenia o połowę, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy przez odpowiedni czas istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia.

Wobec powyższego gdyby zostały spełnione przesłanki zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, termin jej zasiedzenia upływałby w 2011 roku. Wnioskodawcy nie wykazali w niniejszym postępowaniu przesłanek do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości, gdyż ich posiadanie nieruchomości nie było posiadaniem samoistnym, przez cały okres zamieszkiwania, a od 2008 roku wnioskodawcy dodatkowo potwierdzili zależny charakter swojego posiadania wyrażając zgodę na przejecie nieruchomości w administrację Gminy M. G. i uiszczając odszkodowanie za korzystanie z nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 1 postanowienia na mocy art. 172 k.c. a contrario.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Wobec tego kosztami sądowymi Sąd obciążył wnioskodawców i uznając je za uiszczone.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

G., dnia 5.09.2015 r.