

Sygnatura akt I Ns 371/17

POSTANOWIENIE

Dnia 25 czerwca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Monika Pietrzyk

Protokolant: Magdalena Mastej

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2019 r. w Kamiennej Górze na rozprawie

sprawy z wniosku J. I.

przy udziale S. Ł. (1), S. F., M. Ł. (1), S. Ł. (2), Z. Ł., Z. J., D. M., A. K., E. G., M. G. (1), P. G. (1), E. Ł., H. K., M. Z., H. Ł., W. J.

o zasiedzenie

postanawia:

I oddalić wniosek;

II ustalić, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 371/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. I. wniósł o stwierdzenie, że nabył w drodze zasiedzenia prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w S. nr 142, gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz o zasądzenie solidarnie od uczestników postępowania M. G. (2), S. Ł. (1), S. F., J. Ł. (1), M. Ł. (2), J. Ł. (2), M. Ł. (1), S. Ł. (2) i Z. Ł. na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych w kwocie 17 zł poniesionej przez wnioskodawcę z tytułu uiszczenia opłaty sądowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu wnioskodawca podał, że właścicielem nieruchomości objętej wnioskiem była zmarła 10.07.1995 r. G. G., która 9.02.1980 r. zawarła związek małżeński z J. G. – dziadkiem wnioskodawcy, który zmarł 2.07.1984 r. Wnioskodawca wyjaśnił, że w domu położonym na działce objętej wnioskiem mieszkali kolejno J. G. z żoną, matka wnioskodawcy H. G. (do jej śmierci w 2016 r.), a w końcu sam wnioskodawca. Wnioskodawca wskazał, że spadek po G. G. nabyli siostra M. G. (2), siostra J. Ł. (1), siostra S. Ł. (1), brat M. Ł. (2), bratanica S. F., bratanek J. Ł. (2), bratanek M. Ł. (1), bratanek S. Ł. (2) oraz bratanek Z. Ł., przy czym stan prawny nieruchomości nie został uregulowany. Wnioskodawca podniósł, że co najmniej od daty śmierci G. G., czyli od lipca 1995 r. posiada nieprzerwanie w sposób samoistny nieruchomość objętą wnioskiem, a przed jej śmiercią zajmował się nieruchomością wraz z matką H. G., która od 10.07.1995 r. do 16.02.2016 r. jako samoistny posiadacz była podatnikiem podatku od nieruchomości i podatnikiem podatku rolnego. Wnioskodawca podał, że poczynił na przedmiotowej nieruchomości konieczne nakłady, przeprowadził niezbędne naprawy, dokonywał regularnego koszenia traw, zasiewów, uprawiał ogródek, z którego czerpał korzyści.

Do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania zostali wezwani J. J., Z. J., D. M. i A. K. (k.74).

Uczestniczka postępowania M. G. (2) zmarła w dniu 14.03.1997 r. (k. 77v).

Uczestniczka postępowania S. F. nie sprzeciwiła się wnioskowi co do istoty, natomiast wniosła o nieobciążanie jej kosztami postępowania (k.98).

Uczestniczka postępowania S. Ł. (1) nie sprzeciwiła się wnioskowi co do istoty, natomiast wniosła o nieobciążanie jej kosztami postępowania (k.99).

Postanowieniem z 16 listopada 2018 r. zarządzono wezwanie zainteresowanych do udziału w sprawie przez ogłoszenie (k.111).

Uczestnik postępowania J. J. zmarł 5.05.2016 r. (k.134).

Do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania zostali wezwani E. G., M. G. (1), P. G. (2), E. Ł., H. K., M. Z., H. Ł. i W. J. (k.166).

Uczestniczka postępowania H. K. nie sprzeciwiła się wnioskowi. Wniosła o nie obciążanie jej kosztami postępowania (k.201).

Uczestnik postępowania S. Ł. (2) nie sprzeciwił się wnioskowi. Wniósł o nie obciążanie kosztami postępowania (k.236).

Uczestnik postępowania E. Ł. nie sprzeciwił się wnioskowi. Wniósł o nie obciążanie kosztami postępowania (k.238).

Uczestnik postępowania H. Ł. nie sprzeciwił się wnioskowi. Wniósł o nie obciążanie kosztami postępowania (k.245).

Uczestniczka postępowania M. Z. nie sprzeciwiła się wnioskowi. Wniosła o nie obciążanie jej kosztami postępowania (k.247).

Uczestnik postępowania Z. Ł. wniósł o oddalenie wniosku, podał, że od śmierci jego ciotki G. G. minęło 24 lat i taki okres nie jest wystarczający do zasiedzenia.

Uczestniczka postępowania W. J. nie sprzeciwiła się wnioskowi. Wniosła o nie obciążanie jej kosztami postępowania (k.253).

Uczestnik postępowania Z. J. nie sprzeciwił się wnioskowi. Wniósł o nie obciążanie kosztami postępowania (k.276).

Uczestniczka postępowania D. M. nie sprzeciwiła się wnioskowi. Wniosła o nie obciążanie jej kosztami postępowania (k.278).

Uczestnik postępowania M. Ł. (1) nie sprzeciwił się wnioskowi. Wniósł o nie obciążanie kosztami postępowania (k.288).

Uczestnik postępowania P. G. (1) nie sprzeciwił się wnioskowi. Wniósł o nie obciążanie kosztami postępowania (k.291).

Uczestniczka postępowania E. G. nie sprzeciwiła się wnioskowi. Wniosła o nie obciążanie jej kosztami postępowania (k.293).

Uczestniczka postępowania A. K. nie sprzeciwiła się wnioskowi. Wniosła o nie obciążanie jej kosztami postępowania (k.295).

Uczestnik postępowania M. G. (1) nie sprzeciwił się wnioskowi. Wniósł o nie obciążanie kosztami postępowania (k.297).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Mąż G. J. G. zmarł 02.07.1984 r.

(okolicość bezsporna)

Spadek po G. G. zmarłej jako wdowa w dniu 10.07.1995 r. nabyli rodzeństwo M. G. (2), J. Ł. (1), S. Ł. (1) i M. Ł. (2) każde w 5/25 części, a także S. F., J. Ł. (2), M. Ł. (1), S. Ł. (2) i Z. Ł. – każde po 1/25 części.

Dowód: postanowienie spadkowe k. 11, odpis skrócony aktu małżeństwa k. 10.

G. G. figuruje w księdze wieczystej jako właścicielka nieruchomości zabudowanej o powierzchni 0,0900 ha, w granicach działki nr (...), położonej w S. nr 142.

Dowód: treść księgi wieczystej nr (...) k. 12-17.

Po śmierci J. G., J. I. wraz ze swoim bratem pomagali G. G. zajmować się nieruchomością, na której mieszkała – odwiedzali ją, pomagali w zakupach, przynosili opał, wodę ze studni. Po śmierci G. G. wnioskodawca zajmował się nieruchomością, przyjeżdżał tam kilka razy do roku, wykaszal trawę, zabezpieczał budynek mieszkalny, porządkował teren.

Dowody: zeznania świadka R. O. z 25.06.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:13:57 do 00:30:36, zeznania wnioskodawcy z 25.06.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:31:53 do 00:37:52.

Po śmierci G. G. H. G., a po śmierci H. G. 16.02.2016 r. J. I. opłacali podatek od nieruchomości i podatek rolny.

Dowód: zaświadczenie k. 19.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek J. I. nie mógł zostać uwzględniony, gdyż nie upłynęło jeszcze 30 lat od objęcia przez niego nieruchomości w posiadanie samoistne.

Sens instytucji zasiedzenia polega na usankcjonowaniu długotrwałego stanu faktycznego, który nie znajduje odzwierciedlenia w sferze stosunków prawnorzeczowych (komentarz do art. 172 kc, red. Osajda 2017, wyd. 16/ R. Morek, Legalis). W myśl przepisu art. 172 § 1 k.c. 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). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). Zatem okres czasu niezbędny do zasiedzenia zależy od tego czy posiadacz nieruchomości posiadał ją w dobrej czy też w złej wierze. Elementem koniecznym jest ponadto posiadanie samoistne rzeczy, gdyż tylko takie prowadzić może do jej zasiedzenia. Zgodnie z przepisem art. 336 zd. 1 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten kto nią faktycznie włada jak właściciel. Posiadanie samoistne wymaga istnienia dwóch elementów - fizycznego posiadania rzeczy (corpus possessionis) oraz woli, zamiaru posiadania jak właściciel (animus rem sibi habendi). Godzi się zauważyć, iż orzeczenie sądowe kończące postępowanie zainicjowane wnioskiem zainteresowanej strony ma charakter deklaratoryjny – posiadacz samoistny nieruchomości nabywa własność ex lege, natomiast postanowienie sądowe stwierdza, że do takiego zasiedzenia doszło.

W pierwszej kolejności należy określić czy J. I. należy traktować jako posiadacza w dobrej czy też w złej wierze. Kodeks cywilny w art. 7 wprowadził domniemanie dobrej wiary. W świetle zebranych dowodów wnioskodawca jawi się jednak jako posiadacz w złej wierze. Bezsporne jest, że J. I. wiedział o tym, że właścicielem nieruchomości w S. jest G. G.. Widnieje ona w księdze wieczystej (którą wnioskodawca przedłożył do akt) jako właścicielka nieruchomości, którą nabyła w 1976 roku. G. G. zmarła 10.07.1995 r., a postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku przeprowadzone zostało wiele lat po jej śmierci. W postanowieniu z 2015 r. wskazano spadkobierców G. G. tj. jej rodzeństwo oraz bratanków i bratanicę. Aktualny wpis w dziale II nie odpowiada rzeczywistości – współwłaścicielami nieruchomości są spadkobiercy G. G.. Należy zaznaczyć, że wnioskodawca – jak sam zeznał – chciał uregulować stan prawny nieruchomości, lecz kontakt z rodziną G. G. był utrudniony. Wiedział zatem, od 1995 roku, że nie posiada żadnego tytułu prawnego do rzeczy. Zła wiara wnioskodawcy powoduje, że ewentualne zasiedzenie jeszcze nie nastąpiło –

od śmierci G. G. nie upłynęło jeszcze 30 lat. Wydaje się niepotrzebne rozwijanie wątku, iż wnioskodawca nie może zaliczyć posiadania wykonywanego przez G. G. (była właścicielką rzeczy) lub okresu pomagania jej w prowadzeniu gospodarstwa domowego (właścicielka rzeczy żyła i korzystała z uprawnień właścicielskich).

Dopiero od daty śmierci G. G. tj. od 11.07.1995 r. H. G. i J. I. można by było uznać za posiadaczy samoistnych nieruchomości. Wskazują na to zebrane dowody – zeznania świadka R. O., zeznania wnioskodawcy oraz zaświadczenie Urzędu Gminy K. J. I., po śmierci G. G., objął w posiadanie przedmiotową nieruchomość i można uznać, że wykonywał względem niej uprawnienia właścicielskie –wnioskodawca zajmował się koszeniem trawy, zabezpieczał zdewastowany dom, porządkował teren wokół niego. Ponadto wnioskodawca i jego matka opłacali należne podatki od nieruchomości. Okoliczności te świadczą, iż wnioskodawca okres od 11.07.1995 r. może sobie zaliczyć do okresu posiadania samoistnego. Wskazać tu trzeba, iż brak sprzeciwu większości uczestników postępowania (którzy nie interesowali się nieruchomością) co do zasiedzenia nie wpływa na jego skuteczności, gdyż bezwładnie wymagane jest spełnienie wszystkich warunków ustawowych, a zasiedzenie nie jest uzależnione od niczyjej zgody.

Z tych przyczyn do zasiedzenia nie doszło. Należało zatem wniosek J. I. oddalić, o czym orzeczono w punkcie I sentencji postanowienia.

Orzeczenie o kosztach wydano zgodnie z zasadą ogólną ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym. Zgodnie bowiem z przepisem art. 520 § 1 k.p.c. każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.