

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 24 lipca 2014 roku (data prezentaty) K. D. (1) i M. D. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 19 czerwca 2014 roku własność niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 50 m² położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr ewid.229 z obrębem (...)_8. (...) i o zasądzenie od uczestnika postępowania miasta stołecznego W. na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazali, że działka gruntu, której dotyczy wniosek sąsiaduje z działką nr (...), której wnioskodawcy są użytkownikami wieczystymi. Wskazali, że w dniu 19 czerwca 2007 roku na podstawie umowy sprzedaży zawartej z M. G. i jego żoną C. G. nabyli własność budynku oraz prawo użytkowania wieczystego zabudowanej działki nr (...) i wszelkie prawa wynikające z władania działką nr (...). Od tego czasu nieprzerwanie są właścicielami budynku i władają obydwoma działkami. Pozostają w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Poprzednimi właścicielami nieruchomości począwszy od dnia 19 czerwca 1984 roku byli M. i A. P. (1), następnie po śmierci A. P. (2), M. P. i jej syn J. P., którzy 31 marca 2006 roku sprzedali działkę C. Z. i M. małżonkom G.. Podali również, że działce o nr ewidencyjnym (...) poprzednio odpowiadał nr ewidencyjny (...) Wskazali, że sprzedający i kupujący mieli świadomość, że nie nabyli wraz z zawarciem umowy sprzedaży prawa własności działki nr (...), natomiast przynajmniej od 1984 roku posiadali ją i władali nią jak właściciele kolejni nabywcy i jak właściciele byli traktowani przez sąsiadów. Działka o nr (...) jest połączona z działką nr (...) i stanowi część ogrodu, który przylega do domu wnioskodawców. Wnioskodawcy, jak i poprzedni posiadacze działki (...) odmawiali zawarcia umowy dzierżawy tej działki. Ponadto wskazali, że nieruchomość o nr 230 łącznie z nieruchomością o nr 229 od 2007 roku jest wynajmowana przez wnioskodawców wynajmowana i najemcy korzystają z całości ogrodu. Podali również, że przed tut. Sądem zawisła sprawa o sygn. akt XVI C 588/14 z powództwa miasta stołecznego W. przeciwko K. i M. D. o wydanie nieruchomości. (wniosek – k. 1-4)

Pismem z dnia 24 listopada 2014 roku miasto stołeczne W. wniosło o oddalenie powództwa wobec braku samoistności posiadania i przerwania biegu przedawnienia w stosunku do poprzedników prawnych wnioskodawców oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego od wnioskodawców na rzecz uczestnika z uwzględnieniem okoliczności, że interesy tych osób pozostają w sprzeczności w obecnym postępowaniu. Uczestnik zakwestionował ziszczenie się w niniejszej sprawie przesłanek zasiedzenia. (pismo – k. 52-53)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w W., przy ul. (...), oznaczona numerem ewidencyjnym (...), z obrębem (...)_8. (...), o powierzchni 50 m², dawniej stanowiąca część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 190 m², jest własnością miasta stołecznego W..

Wyrokiem zaocznym wydanym przez Sąd Rejonowy dla W. M.w W. w dniu 29 grudnia 2005 roku w sprawie o sygn. akt XVI C 425/05, na skutek pozwu złożonego w dniu 30 września 2005 roku, Sąd nakazał M. P., aby wydała miastu stołecznemu W. nieruchomość gruntową położoną w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), z obrębem (...), o powierzchni 50 m². Powyższe orzeczenie uprawomocniło się w stosunku do M. P. w dniu 25 stycznia 2006 roku.

(dowód: sprawozdanie z badania rejestru gruntów dla obrębów (...) – k. 23, dokumenty z akt sprawy tut. sądu o sygn. XVI C 425/05: pozew wraz z kopertą, w której został wysłany do sądu – k. 1-7, informacja z ewidencji gruntów – k. 13, decyzja nr (...) Urzędu Wojewódzkiego w W. z dnia 21 września 1992 roku - k. 4-4v, wyrok zaoczny – k. 15)

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 31 marca 2006 roku, Rep.(...), M. G. i C. G. nabyli na zasadach wspólności ustawowej, od M. P. i J. P. prawo użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym (...) oraz własność budynku znajdującego się na tej działce wraz z prawami wynikającymi z władania działką o nr ewidencyjnym 229. W umowie sprzedający oświadczyli, że użytkują działkę o nr (...). Sprzedający nabyli prawo użytkowania wieczystego działki o nr (...) i własność położonego na niej budynku mieszkalnego na podstawie umowy sprzedaży

zawartej w dniu 19 czerwca 1984 roku i użytkowali działkę o nr ewidencyjnym 229 stanowiącą część zurbanizowanego terenu niezabudowanego i byli wpisani jako władający tą działką w rejestrze gruntów.

Umową sprzedaży zawartą w dniu 19 czerwca 2007 roku, Rep.(...)M. D. i K. D. (1) nabyli od M. G. i C. G., na zasadach wspólności ustawowej, prawo użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym (...) oraz stanowiący odrębną własność budynek mieszkalny znajdujący się na tej działce. Sprzedający przenieśli na kupujących wszystkie prawa wynikające z władania działką o nr ewidencyjnym 229. W umowie sprzedający oświadczyli, że użytkują działkę o nr (...).

(**dowód:** umowa sprzedaży akt notarialny Rep(...)/2006– k. 9- 18, umowa sprzedaży akt notarialny Rep (...)/2006– k. 19-22v)

W dniu 18 marca 2014 roku miasto stołeczne W. złożyło w tut. Sądzie pozew przeciwko K. D. (2) i M. D. o wydanie nieruchomości, sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt XVI C 588/14. Sprawa nie została prawomocnie zakończona.

(**dowód:** dokumenty z akt sprawy o sygn. akt XVI C 588/14: pozew wraz z kopertą – k. 1-44)

K. D. (1) i M. D. i ich poprzednicy prawni władali nieruchomością oznaczoną nr 229, porządkowali teren, ogrodzili tę działkę łącząc ją z działką o nr (...), w taki sposób że stanowiły całość. Przed zawarciem umowy sprzedaży M. D. był zapewniany przez sprzedającego, że nie zawierano żadnych umów z miastem stołecznym W. dotyczących tej nieruchomości.

(**dowód:** zeznania świadka M. R. – k. 79- 81, zeznania wnioskodawcy M. D. – k.97)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów wskazanych powyżej w jego opisie. Za wiarygodne uznane zostały wszystkie w/w dowody z dokumentów zgromadzone dla potrzeb niniejszej sprawy, które nie były kwestionowane przez uczestnika postępowania. Dodatkowo czyniąc ustalenia faktyczne Sąd uwzględnił twierdzenia strony, którym przeciwnik nie przeczył w trybie art. 230 kpc. Sąd uznał za wiarygodne zeznania złożone przez świadka i wnioskodawcę, tym niemniej nie potwierdziły one posiadania nieruchomości przez wnioskodawców przez wymagany okres.

W ocenie Sądu dowody te, w zakresie, w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą razem zasadniczo spójny i nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zasiedzenie należy do szerszego kręgu instytucji „dawności” (przedawnienie, prekluzja, zasiedzenie, przemilczenie). Zasiedzenie polega na tym, że nieuprawniony posiadacz nabywa własność rzeczy wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Zgodnie z treścią art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeśli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze. Natomiast w myśl §2 tego artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Na tle powołanego wyżej przepisu art. 172 k.c., do nabycia własności w drodze zasiedzenia konieczne jest spełnienie trzech przesłanek: samoistnego posiadania nieruchomości; nieprzerwanego posiadania nieruchomości, posiadania nieruchomości przez wymagany okres, wskazany we właściwych przepisach obowiązujących w czasie biegu zasiedzenia. Wszystkie powyżej wymienione przesłanki zasiedzenia muszą wystąpić łącznie.

Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza. (art. 176 § 1 i 2 k.c.)

Uczestnik kwestionował ziszczenie się w niniejszej sprawie przesłanek zasiedzenia wskazując, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni nie byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie, a ponadto właściciel nieruchomości wystąpił przed wskazaną przez nich datą o wydanie nieruchomości przez M. P. i bieg zasiedzenia został przerwany.

Zgodnie z przepisem art. 336 k.c., 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).

Pierwszy rodzaj posiadania, zwany także właścicielskim, charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony (postanowienie Sądu Najwyższego z 7 maja 1986 r., III CRN 60/86, Lex nr 3281, OSNCP 1987, nr 9, poz. 138). A zatem, posiadaczem samoistnym jest ten, kto sprawuje faktyczne władztwo nad rzeczą (element corpus), a ponadto ten stan rzeczy stanowi odzwierciedlenie istniejącego po jego stronie zamiaru wykonywania tegoż władztwa dla siebie, w takim zakresie, w jakim czyni to właściciel (element animus rem sibi habendi). Wola posiadania więc jest skierowana na określony rodzaj, a raczej zakres władztwa – w wypadku posiadania samoistnego jest nią władanie „jak właściciel”. Wola nie może być ukryta – chodzi tu o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar. Przy ustalaniu charakteru posiadania wypada kierować się więc manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza.

W niniejszej sprawie wnioskodawcy podnosili, że są posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości, tak jak i ich poprzednicy prawni. Twierdzili, że nigdy nie były zawierane jakiegokolwiek umowy z miastem stołecznym W. dotyczące tej działki. Uczestnik kwestionował powyższą okoliczność wskazując na treść umów sprzedaży złożonych do akt sprawy przez wnioskodawców.

Wprawdzie w umowie sprzedaży zawartej przez M. G. i C. G. z M. P. i J. P. oraz umowie zawartej przez M. D. i K. D. (1) z M. G. i C. G., sprzedający od których wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni nabyli użytkowanie wieczyste działki gruntu o nr 230 i własność położonego na niej budynku mieszkalnego, oświadczyli że użytkują nieruchomość oznaczoną nr 229, jednak wobec treści twierdzeń wnioskodawców i braku innych dowodów potwierdzających okoliczności wskazywane przez uczestnika, należało uznać, iż dowód ten nie jest wystarczający do uznania, że posiadanie wnioskodawców ma charakter zależny. Ponadto wskazać należy, iż w pozwie złożonym w sprawie o sygn. akt XVI C 425/05 w dniu 30 września 2005 roku uczestnik miasto stołeczne W. twierdził, że jest właścicielem nieruchomości nr 229 od 1992 roku i żadnych umów z M. P. nie zawierał.

Pomimo powyższego wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie, zasiedzenie nie mogło nastąpić w dacie wskazanej przez wnioskodawców bowiem bieg zasiedzenia został przerwany.

Stosownie do treści art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Odesłanie do przepisów o biegu przedawnienia roszczeń odnosi się do art. 121-124 k.c., które mają odpowiednie zastosowanie do biegu zasiedzenia. Zgodnie z art. 123 § 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się: 1) przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia; 2) przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje; 3) przez wszczęcie mediacji.

Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. W razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone. (art. 124 §1 i 2 k.c.).

Bieg zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem w niniejszej sprawie został przerwany dwukrotnie, pierwszy raz w dniu 30 września 2005 roku na skutek wniesienia pozwu przez miasto stołeczne W. przeciwko poprzednikom prawnym wnioskodawców, tj. przeciwko M. P., w sprawie o sygn. akt XVI C 425/05 o wydanie nieruchomości. Sprawa została prawomocnie zakończona z dniem 22 lutego 2006 roku. Tym samym zasiedzenie zaczęło biec na nowo od dnia 23 lutego 2006 roku. Następnie bieg zasiedzenia został ponownie przerwany przez wniesienie w dniu 18 marca 2014 roku, w sprawie o sygn. akt o sygn. akt XVI C 588/14, pozwu przeciwko K. D. (1) i M. D. o wydanie nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania, a która do chwili obecnej nie została prawomocnie zakończona. Tym samym przesłanka posiadania nieruchomości przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych, jako posiadaczy samoistnych w złej wierze, przez wymagany okres 30 lat nie została spełniona.

W świetle powyższego wniosek jako niezasadny podlegał oddaleniu. (pkt I postanowienia)

Przyjmując, iż interesy wnioskodawców i uczestnika niniejszego postępowania pozostawały w oczywistej sprzeczności, zgodnie z dyspozycją art. 520 § 2 k.p.c., Sąd obciążył wnioskodawców obowiązkiem zwrotu poniesionych przez uczestnika kosztów postępowania. Wysokość kwoty zasądzonej na rzecz uczestnika wynikała z dyspozycji § 8 ust. 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.2013.461 j.t.) tj. 1.200 zł. (pkt II postanowienia)

(...)

W., (...)