

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni G. S. wniosła o stwierdzenie, że z dniem 01 października 2005 r. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...), obejmującej część działki gruntu numer (...) o powierzchni 0,0034 ha. Nadto wniosła o zasądzenie od uczestników postępowania na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku podała, że jest właścicielką nieruchomości sąsiadującej

z przedmiotową działką gruntu, tj. działki numer (...), położonej w D. przy ul. (...), zaś właścicielami działki gruntu nr (...) są uczestnicy postępowania: Gmina Miejska D., M. D. (1) i W. D. (1) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej oraz Z. N. (1) i D. N. (1) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. Dodała, że od 1945 r. część przedmiotowej działki gruntu o powierzchni 0,0034 ha użytkował jej ojciec, zaś ona przejęła użytkowanie tej działki po nim. Podniosła, że taki spokojny, pierwotny stan posiadania istniał do stycznia 2011 r., kiedy to została wezwana do przeniesienia ogrodzenia z części zajmowanej działki gruntu nr (...). Skoro zaś koszt demontażu

i ponownego montażu ogrodzenia przekracza jej zdaniem wartość zajętej części działki, a złożone przez nią propozycje ustalenia stanu prawnego granic zgodnie z ostatnim stanem posiadania zostały odrzucone, wniosek o zasiedzenie tej części nieruchomości stał się konieczny.

Uczestnik postępowania Gmina Miejska D. wniosła o oddalenie wniosku

i zasądzenie od wnioskodawczyni na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Motywując swoje stanowisko podniosła, że wnioskodawczyni nie udowodniła spełnienia przesłanek z art. 172 k.c., albowiem nie udowodniła, w jakich latach i przez kogo zostało posadowione ogrodzenie oraz że przez 30 lat korzystała z zajmowanej części nieruchomości jak właściciel.

Na rozprawie w dniu 27 stycznia 2014 roku uczestniczka postępowania W. D.

w imieniu własnym i uczestnika postępowania M. D. wniosła o oddalenie wniosku, zaprzeczając twierdzeniom wniosku. Uczestnik postępowania Z. N. również wniósł

o oddalenie wniosku, nie zgadzając się z twierdzeniami wnioskodawczyni. Z kolei uczestniczka postępowania D. N. także wniosła o oddalenie wniosku, podając, że jej dziadek wraz

z ojcem wnioskodawczyni przesunęli ogrodzenie, to jest wykonali to ogrodzenie w taki sposób, jaki jest obecnie stan faktyczny, a nie tak, jak przedstawiała to mapa nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 14 stycznia 2015 r. pełnomocnik uczestnika postępowania Gminy Miejskiej D. oświadczyła, że zebrany materiał dowodowy, zdaniem tego uczestnika, potwierdza zaistnienie przesłanek do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, w związku z tym przychyliła się do wniosku. Nadto wniosła o nieobciążanie tego uczestnika kosztami postępowania. Z kolei uczestniczka postępowania W. D. w imieniu własnym i uczestnika postępowania M. D. oraz pełnomocnik uczestników postępowania Z. N. i D. N. zgodnie oświadczyli, że zgadzają się z wnioskiem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Ojciec wnioskodawczyni S. K. (1) na przełomie 1945/1946 roku otrzymał jako repatriant gospodarstwo rolne w D., składające się z działki gruntu nr (...)

o powierzchni 4161 m². Gospodarstwo to było ogrodzone drewnianym płotem, z tym że płot ten obejmował swoim zasięgiem również część sąsiadującej działki gruntu nr (...). Ogrodzenie to było kilkakrotnie zmieniane, jednak teren zajętej działki pozostawał zawsze taki sam.

W dniu 01 lutego 1980 r., na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego, wnioskodawczyni stała się właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Kilka lat później, tj. na przełomie lat 1986/1987, zmieniła ona to ogrodzenie, tj. zastąpiła próchniejące sztachety deskami ściśle do siebie przylegającymi, tworząc jak gdyby mur.

W dniu 17 stycznia 1989 r. zmarła matka wnioskodawczyni, zaś w dniu 09 stycznia 1995 r. jej ojciec S. K.. Od tego czasu przedmiotową nieruchomość posiadała tylko wnioskodawczyni, przy czym w granicach, w jakich użytkował ją początkowo jej ojciec.

Nigdy nie było przy tym konfliktów na tle rozmiaru posiadanej działki gruntu przez rodzinę wnioskodawczyni czy też na tle istniejącego ogrodzenia.

Dowód: wyrys z mapy ewidencyjnej Starostwa Powiatowego w D. z dnia 25 stycznia 2011 r., odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) z dnia 21 października 2013 r., przesłuchanie wnioskodawczyni, przesłuchanie uczestniczki postępowania W. D..

Dopiero w 2010 r. okazało się, że część ogrodzenia wnioskodawczyni posadowiona jest na terenie sąsiedniej działki gruntu numer (...), a mianowicie na jej części o powierzchni 0,0034 ha. W związku zaś z interwencjami mieszkańców budynku położonego w D. przy ulicy (...), Urząd Miasta w D. pismem z dnia 18 stycznia 2011 r. wezwał wnioskodawczynię do przeniesienia ogrodzenia zgodnie z wcześniej ustalonymi przez uprawnionego geodetę punktami granicznymi.

Wówczas wnioskodawczyni wystąpiła do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...) o dokonanie zamiany części działek gruntu (...) i (...), bądź też ewentualnie o dokonanie wykupu posiadanej przez nią części działki gruntu. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości nie wyraziła jednak na to zgody i jednocześnie podtrzymała żądanie przeniesienia posadowionego między działkami gruntu ogrodzenia.

W tej sytuacji wnioskodawczyni zaproponowała jeszcze przeprowadzenie postępowania rozgraniczeniowego, przy czym również i ta propozycja została odrzucona.

Dowód: pisma Urzędu Miasta w D. Wydziału Geodezji, Architektury i (...) do wnioskodawczyni z dnia 18 stycznia 2011 r., 21 maja 2011 r. i 21 marca 2012 r., pismo wnioskodawczyni do Urzędu Miasta w D. Wydziału Geodezji, Architektury i (...) z dnia 14 lutego 2012 r., protokół z czynności wznowienia znaków granicznych z dnia 14 października 2010 r., kserokopia uchwały nr 2/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...) z dnia 21 marca 2014 r., pismo (...) Zarządu (...).

z o.o. w D. do Urzędu Miasta w D. Referatu Geodezji i (...) z dnia 25 kwietnia 2012 r.

Właścicielem działki gruntu numer (...) o powierzchni 1516 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 289,14 m², położonej w D. przy ulicy (...), dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest Gmina Miejska D.. Gmina ta nabyła prawo własności tej działki z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r., na podstawie Decyzji Wojewody (...) z dnia 08 maja 1992 r. Wcześniej zaś działka ta

stanowiła własność państwową.

Następnie przedmiotowa działka gruntu została oddana w użytkowanie wieczyste

w odpowiednich udziałach poszczególnym właścicielom lokali mieszkalnych położonych

w budynku przy ulicy (...) w D.. Tak więc uczestnicy postępowania M. D. (1) i W. D. (1) oraz Z. N. (1) i D. N. (1) na prawach wspólności ustawowej są współużytkownikami wieczystymi tej działki gruntu

i współwłaścicielami budynku mieszkalnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności,

Dowód: dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nr (...),

odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) z dnia 29 listopada 2013 r.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu wniosku nie można uwzględnić.

Wnioskodawczyni wystąpiła o stwierdzenie, że z dniem 01 października 2005 r. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...), obejmującej część działki gruntu numer (...) o powierzchni 0,0034 ha. Z treści wniosku wynika zaś, że wnioskodawczyni oparła swoje żądanie na podstawie przepisu art. 172 k.c. definiującym zasiedzenie. Według bowiem powołanego przepisu, posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność nieruchomości, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1), po upływie zaś lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2). Cytowany przepis ma swoje zastosowanie także do nabycia w drodze zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Ta reguła ma swoją wieloletnią praktykę, została jednoznacznie też wyjaśniona w licznych orzecznictwie Sądu Najwyższego i nie wymaga w tym miejscu głębszej analizy.

W niniejszej sprawie mamy natomiast do czynienia z sytuacją, kiedy osoby fizyczne od drugiej połowy lat 40. ubiegłego stulecia władają cudzą nieruchomością, a mianowicie częścią działki gruntu nr (...). W świetle zebranego w sprawie materiału nie może budzić żadnych wątpliwości, że posiadanie to miało i ma charakter posiadania samoistnego, a zatem że spełniona została przesłanka zarówno corpus, jak i animus. Wnioskodawczyni przejęła z kolei w dniu

01 lutego 1980 r., na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego, przedmiotową nieruchomość od swojego ojca, przy czym cały czas posiadała ją w granicach, w jakich użytkowali ją początkowo jej rodzice. Po ich śmierci wnioskodawczyni stała się zaś wyłącznym posiadaczem tej nieruchomości, przy czym wówczas nie zdawała sobie sprawy z tego, że zajmuje część sąsiadującej działki gruntu nr (...), albowiem nigdy nie było konfliktów na tle rozmiaru posiadanej przez jej rodzinę działki czy też na tle istniejącego ogrodzenia. Świadczy to więc jednoznacznie o samoistności posiadania.

Podkreślić jednak należy, że z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr (...) wynika, iż działka gruntu nr (...) stanowiła własność Skarbu Państwa, przez co nabycie jej własności przez zasiedzenie do dnia 30 września 1990 r. było niemożliwe. Z dniem

27 maja 1990 r. właścicielem tej nieruchomości stał się uczestnik postępowania Gmina Miejska D., następnie zaś uczestnicy postępowania M. i W. D. oraz

Z. i D. N. stali się współużytkownikami wieczystymi gruntu i współwłaścicielami budynku mieszkalnego znajdującego się na tym gruncie. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 marca 2012 r. (sygn. akt II CSK 127/11, LEX nr 1170220) wyraził natomiast pogląd, że posiadacz samoistny nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste. Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Najwyższy wyjaśnił, że

z funkcji i charakteru użytkowania wieczystego wynika, iż instytucja ta pozwala Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego na „scedowanie” uprawnień właścicielskich bez wyzbycia się prawa własności, i to tak dalece, że z chwilą oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w relacje prawnorzeczowe z osobami trzecimi wchodzi tylko użytkownik wieczysty.

W innym razie Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego musiałyby na bieżąco śledzić losy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Jednakże takie monitorowanie niewiele by dało, ponieważ właściciel gruntu (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) nie ma instrumentów prawnych, które umożliwiłyby mu ingerencję

w uprawnienia użytkownika wieczystego z tej przyczyny, że nieruchomością oddaną

w użytkowanie wieczyste włada osoba trzecia. Rozwiązanie użytkowania wieczystego nie byłoby możliwe tylko z tego powodu, że nieruchomością włada osoba trzecia, jeżeli tylko nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przepisami i umową o oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Oznacza to, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wpływa także na relacje prawne między właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste a osobami trzecimi. Dlatego samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, lecz, co najwyżej, użytkowanie wieczyste.

W tym stanie rzeczy Sąd, mimo spełnienia przez wnioskodawczynię przesłanek z art. 172 k.c., nie mógł uwzględnić żądania wniosku i stwierdzić zasiedzenie prawa własności części przedmiotowej działki gruntu. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z dotychczas prezentowanym jednolitym stanowiskiem Sądu Najwyższego, zakres niezwiązania sądu żądaniem w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia wynika z zawartego w art. 610 § 1 k.p.c. odesłania do art. 677 k.p.c. i dotyczy możliwości określenia innego nabywcy, innej daty nabycia ewentualnie innego, ograniczonego przedmiotowo, zakresu nabycia własności. Nie obejmuje natomiast możliwości orzekania o innym przedmiocie ani o innym prawie, które nie było przedmiotem żądania. W tym zakresie na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. w postępowaniu procesowym odpowiednie zastosowanie znajduje art. 321 § 1 k.p.c. (postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 27 marca 2013 r. V CSK 202/12, niepubl., z dnia 13 października 2010 r., I CSK 582/09, niepubl., i z dnia 7 października 2005 r., IV CK 133/05, niepubl.).

Mając na uwadze powyższe, w oparciu o powołane przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie

I postanowienia.

Skarb Państwa w niniejszej sprawie poniósł tymczasowo wydatki na przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości w kwocie 22,80 zł. Stosownie zaś do przepisów art. 113 ust. 1

i 2 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, wydatkami tymczasowo poniesionymi przez Skarb Państwa sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży strony (uczestników postępowania nieprocesowego), przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu (postępowania), czyli w tym przypadku przepisu art. 520 § 3 k.p.c. W związku z tym Sąd nakazał wnioskodawczyni uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 22,80 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze Skarbu Państwa.

Z powyższych względów, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie II postanowienia.

Według natomiast zasady wyrażonej w przepisie art. 520 § 1 k.p.c., każdy uczestnik postępowania nieprocesowego ponosi koszty, które sam wydatkował bezpośrednio lub które powstały na skutek uwzględnienia przez sąd jego wniosku o przeprowadzenie określonych czynności. W niniejszej sprawie Sąd nie znalazł podstaw do odejścia od powyższej zasady, dlatego też w punkcie III postanowienia oddalił wniosek wnioskodawczyni o zasądzenie od uczestników postępowania kosztów postępowania.

Z/

1) (...)

2) (...)

3) (...)

12.02.2015 г.

(...)