

Sygn. akt I Ns 807/12

POSTANOWIENIE

Dnia 2 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: Ewelina Świrta

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2014 r. w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z wniosku D. P.

przy udziale M. C., E. C. i Ł. C.

o zasiedzenie

postanawia

I. oddalić wniosek;

II. nakazać wnioskodawcy D. P. by uiścił na rzecz Skarbu Państwa – kasa tut. Sądu tytułem wynagrodzenia biegłego tymczasowo poniesionego przez Skarb Państwa kwotę 4.977,23 zł (cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem złotych 23/100);

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

UZASADNIENIE

Wnioskodawca D. P. wniósł o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 8 lipca 2010 roku, nieruchomości stanowiącej część działki nr (...), położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi KW nr (...) o pow. (...) m², położoną wzdłuż granicy między działkami nr (...) na długości 19 m i szerokości 5 m od strony północnej, przylegającej do działki nr (...) oraz szerokości 4, 20 m i długości 14 m od strony południowej.

W uzasadnieniu podał, że uczestnicy są obecnie właścicielami nieruchomości zabudowanej – działki gruntu nr (...) położonej przy ul. (...), która powstała z podziału działki nr (...) i sąsiaduje bezpośrednio z nieruchomością stanowiącą własność wnioskodawcy opisaną w (...).

Wnioskodawca wskazał, że na podstawie umowy sprzedaży bez zachowania formy aktu notarialnego w dniu 7 lipca 1980 roku poprzednik prawny wnioskodawcy jego ojciec J. P. (1) kupił działkę położoną przy (...) od ówczesnego właściciela K. C. i wszedł w samoistne posiadanie nieruchomości. Działkę opisano jako położoną wzdłuż granicy między działkami o długości 19 m i szerokości 5 m od strony nieruchomości sąsiadów państwa B. i szerokości 1,5 m i długości 14 m od strony stodoły o łącznej powierzchni 116 m², a granice są łatwe do ustalenia z uwagi na posadowione ogrodzenie i przy pomocy opinii biegłego geodety. Pismem z dnia 5 marca 2013 roku wniosek został sprecyzowany przez określenie, że chodzi o część działki (...) powstałą z działki (...).

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy wnieśli o jego oddalenie w całości.

W uzasadnieniu uczestnicy wskazali, że nie był im znany fakt zawarcia umowy dołączonej do wniosku z 7 lipca 1980 roku, a objęcie w posiadanie nie nastąpiło w dacie zawarcia umowy, ale dopiero D. P. objął działkę na potrzeby procesu inwestycyjnego – budowy domu, co miało miejsce w 1994 roku, a bezpośrednio przed tym odbyła się sprawa spadkowa po K. C. celem uzyskania zgody jego spadkobierców.

Uczestnicy wskazali, że wnioskodawca przed złożeniem wniosku podjął rozmowy dotyczące odsprzedania mu części nieruchomości i Ł. C. przystąpił do działań zmierzających do sprzedaży wykonując podział geodezyjny, co może stanowić uzasadnione przyjęcie uznania prawa własności.

W toku sprawy uczestnicy podnieśli, że bieg terminu zasiedzenia został dwukrotnie przerwany w latach 2005 i 2009, przez zajęcie nieruchomości w toku egzekucji komorniczych i ujawnienie tego zajęcia w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej (...), co skutkowało utratę samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uczestnicy M. C., E. C. i Ł. C. są właścicielami nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi KW nr (...).

Dowód:

- odpis z księgi wieczystej k- 9-12

Właściciel działki położonej przy ulicy(...) wydzielonej z gospodarstwa rolnego K. C. granicy nieruchomości ojca wnioskodawcy J. P. (1), sprzedał część działki na długości 19 metrów i szerokości 5 m od strony p. B. i szerokości 1,5 m i długości 14 m od strony stodoły, o powierzchni 116 m²., nieformalną umową sprzedaży z dnia 7 lipca 1980 roku. Liczby dotyczące długości działki i jej powierzchni są w umowie poprawiane, pod naniesionymi długopisem wartościami widoczne są inne.

Dowód:

- umowa K- 13

Wnioskodawca jest właścicielem sąsiedniej działki nr (...) opisanej w KW (...) zabudowanej domem mieszkalnym, którą otrzymał w spadku po ojcu J., zmarłym w 1998 roku postanowieniem Sądu z 20 czerwca 2011 roku.

Dowód:

Wypis z rejestru gruntów K- 14-15

Postanowienie K- 20

W 1994 roku wnioskodawca rozpoczął rozbudowę domu położonego przy ul.(...) . Przed uzyskaniem zezwolenia na rozbudowę wnioskodawca uzyskał zezwolenie spadkobierców K. C..

Sprawa o wyrażenie zgody imieniem małoletniego toczyła się przed Sądem w Kłodzku. Wszyscy spadkobiercy wyrazili zgodę na rozbudowę domu przez wnioskodawcę. Zgoda była konieczna z uwagi na bezpośrednie graniczenie spadkowej działki z budową.

Dowód:

- wniosek k- 17, Postanowienie K- 18, zezwolenie K- 19,

-projekt rozbudowy k- 124

-protokół, wniosek, postanowienie z akt (...)k- 267

W roku 2008 spadkobiercy K. C.dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości przy (...) i działkę nr (...)otrzymał B. C..

Dowód:

- akta sprawy (...) k- 83-84

Rodzina wnioskodawcy trzy razy wymieniała ogrodzenie na działce i zmieniał się jego przebieg, było przesuwane. Rodzina zakupiła działkę by zwiększyć komfort zamieszkiwania, powiększyć zbyt mały teren wokół domu. Na działce brak śladów starych granic i nie można ustalić jaki dokładnie teren zakupił ojciec wnioskodawcy.

Dowód:

zeznanie świadków J. P. (2), J. G., W. P. k- 65-68

zdjęcia K- 99-105, 118-122, 125

przesłuchanie wnioskodawcy k- 126-127

ogłędziny nieruchomości protokół i zdjęcia z ogłędzin K- 128-143

przesłuchanie uczestników K- 161-163

Przed wniesieniem sprawy o zasiedzenie strony prowadziły negocjacje dotyczące sprzedaży części działki objętej wnioskiem na rzecz wnioskodawcy, do sprzedaży nie doszło, ale uczestnik Ł. C.zlecił podział geodezyjny i z działki (...)i powstały działki nr (...).

Dowód:

- wykaz zmian k- 16

- decyzja i mapa K- 46- 49

- przesłuchanie zainteresowanych k- 161-163

Powołany biegły geodeta J. Ś. sporządził dwa warianty mapy na potrzeby zasiedzenia nieruchomości, wskazując , że wariant B najbardziej odpowiada zawartej w 1980 roku umowie sprzedaży. W zakresie uwagi i zastrzeżeń złożonych przez zainteresowanych biegły wskazał, że granica nie była w 1980 roku opracowana i wyniesiona geodezyjnie dlatego jej odtworzenie na podstawie danych liczbowych zawartych w umowie z 1980 roku opisał w załączniku do umowy i zwrócił uwagę na zmianę w obrysie budynku powodującą, że wnioskodawca odczytując szkic twierdzi, że granica przebiegała w znacznie większej odległości względem tego budynku, a stan budynku w 1980 roku nie jest biegłemu znany, podczas gdy zna kierunek jego rozbudowy ujawniony na szkicu.

Dowód:

- opinia geodety K- 171-190

- opinia uzupełniająca K- 226, 239-241

Nieruchomość objęta wnioskiem była przedmiotem licytacji z nieruchomości dłużników B. C. i T. C. w roku 2005 i 2009.

Dowód:

- akta (...), (...), protokół K- 357 – protokoły licytacji w aktach (...)

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sad zważył co następuje:

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie wobec braku spełnienia przesłanek stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości wymaganych przepisami ustawy.

Zgodnie z 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).

§ 2. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W myśl postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 r. II CSK 70/09: „Stosownie do art. 172 k.c. do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływu ustawowego terminu. Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), czyli wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.). Posiadanie zależne może ulec przekształceniu w posiadanie samoistne, co wymaga uzewnętrznienia. LEX nr 530699

Postępowanie dowodowe w sprawie nie wykazało by wnioskodawca był samoistnym posiadaczem opisanej w sprecyzowanym wniosku części działki (...)powstałej z działki (...)i nie wykazało by samoistne posiadanie wnioskodawcy trwało nieprzerwanie przez wskazany w ustawie okres.

Na podstawie przesłuchania wnioskodawcy, zeznań świadków i przesłuchania uczestników oraz umowy z 1980 roku, aktów notarialnych, opinii głównej i uzupełniających biegłego oraz dołączonych przez zainteresowanych i wykonanych podczas oględzin nieruchomości zdjęć, całego materiału dowodowego powołanego w ustaleniach stanu faktycznego, Sąd nie ustalił nieprzerwanego samoistnego posiadania przez wnioskodawcę określonej części działki (...), powstałej z działki (...), położonej w K.przy ul. (...).

Sąd ustalił, że wnioskodawca jest spadkobiercą ojca J., zmarłego w 1998 roku, a postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku zostało wydane w 2011 roku.

Sąd ustalił, że na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży nabyta została od K. C. przez ojca wnioskodawcy działka o powierzchni około (...) m2 i podanych w umowie, poprawianych wymiarach i powierzchni.

Jak wskazał świadek, sąsiad zainteresowanych J. G., był on w latach 80 świadkiem przesuwania ogrodzenia na działce przy domu wnioskodawcy i wtedy dowiedział się że P. kupili działkę od pani C., co zdziwiło go ponieważ:” C. cm ziemi by nie oddała”.

Wszyscy zainteresowani, zezwolenia i decyzje oraz przesłuchanie świadków, wskazują, że dom wnioskodawcy został rozbudowany w 1994 roku, bo wcześniej była to mała chałupka.

W opinii głównej biegły geodeta wskazał, że nie jest w stanie podać rozmiarów domu przed rozbudową, zaproponował dwa warianty możliwego przebiegu działki opisanej w umowie z 1980 roku, a podczas oględzin nieruchomości przez Sąd nie ujawniono znaków granicznych pozwalających odtworzyć poprzedni zarys domu z chwili zawarcia umowy w 1980 roku.

Treść wniosku wskazuje, że na skutek zasiedzenia następuje tutaj nabycie nieruchomości nowej, stanowiącej wydzieloną część poprzedniej nieruchomości macierzystej. W takiej zaś części traci swe prawo właściciel nieruchomości macierzystej. Takie zasiedzenie wymaga precyzyjnego wskazania i ustalenia i samego posiadania samoistnego i granic jego posiadania.

Mając na względzie opisane stanowisko wnioskodawcy i opinię biegłego geodety Sąd przyjął, że wnioskodawca nie wykazał nie tylko jaką część działki chce zasiedzieć ale także, że jest lub był samoistnym posiadaczem tej części (...) przez okres 30 lat.

Jak wynika z akt powołanych spraw egzekucyjnych (...), oraz akt nadzoru nad licytacją (...) spadkobierca sprzedającego K. C., który w wyniku stwierdzenia nabycia spadku i zniesienia współwłasności stał się właścicielem działki (...) – był dłużnikiem, podobnie jak spadkobierca T. C., który był także dłużnikiem i przedmiotem egzekucji był udział 1/3 w nieruchomości KW(...), przed zniesieniem współwłasności tej nieruchomości..

Komornik w sprawie (...) złożył w Sądzie wniosek o wyznaczenie terminu licytacji w dniu 30 marca 2000 i Sąd nadzorował licytację z 1/3 nieruchomości opisanej w KW(...) aż do jej zakończenia w dniu 30 marca 2007 roku.

W sprawie (...), a nieruchomość opisana w KW (...) była także przedmiotem egzekucji z nieruchomości wszczętej na wniosek innego wierzyciela i prowadzonej przez innego komornika przeciwko dłużnikowi B. C., przed zniesieniem współwłasności.

Jak wynika z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r. III CZP 69/13

Bieg terminu zasiedzenia nieruchomości, w stosunku do której wszczęta została egzekucja sądowa świadczeń pieniężnych, przerywa zajęcie w egzekucji z nieruchomości.

OSNC 2014/7-8/74, OSP 2014/10/89, Biul. SN 2013/11/12-13.

Przytoczona uchwała wskazuje, że wobec ustalenia prowadzenia egzekucji z nieruchomości objętej wnioskiem przez okres od 2000 do 2007 roku, w tym właśnie okresie nastąpiła przerwa biegu zasiedzenia, a zatem nawet do chwili obecnej nie upłynął wymagany ustawą okres 30 lat do stwierdzenia przez Sąd zasiedzenia i wniosek o jego stwierdzenie w dacie 8 lipca 2010 roku podlega oddaleniu wobec nie spełnienia przesłanki samoistnego nieprzerwanego posiadania. Przepisy regulujące instytucję zasiedzenia jako sposobu nabycia własności nieruchomości przez nieuprawnionego posiadacza na skutek faktycznego wykonywania tego prawa przez oznaczony w ustawie czas (art. 172-176 k.c.), nie rozstrzygają samodzielnie kwestii związanych z biegiem zasiedzenia.

Zgodnie z art. 175 k.c., do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń, co oznacza, że do przerwy biegu zasiedzenia mają odpowiednie zastosowanie art. 123-125 k.c., tj. jeżeli nie kolidują z przepisami normującymi instytucję zasiedzenia i nie są dla niej bezprzedmiotowe (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 31).

Należy zatem mieć na względzie funkcję zasiedzenia, polegającą na eliminacji rozbieżności pomiędzy faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a rzeczywistym stanem własności. Konieczne jest dostosowanie właściwych przepisów do swoistości zasiedzenia, jego istoty i celu.

Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c., bieg terminu przedawnienia przerywa się przez każdą czynność podjętą 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. Do przerwy biegu zasiedzenia dochodzi przez skuteczne wniesienie pozwu lub wniosku, odpowiadające czynnościom wymienionym w tym przepisie, nie zaś przez wydanie orzeczenia w sprawie. Osiągnięcie rezultatu przerwy wymaga spełnienia kumulatywnie warunków, tj. podjęcia czynności przed organem powołanym do orzekania o danym roszczeniu, bezpośredniego zmierzania do realizacji roszczenia oraz podjęcia tej czynności przez osobę uprawnioną przeciwko osobie zobowiązanej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1992 r., III CZP 60/92, "Biuletyn SN" 1992, nr 5, s. 20).

Egzekucja z nieruchomości stanowi wyłączny sposób przymusowego zaspokojenia roszczeń pieniężnych ze składnika mienia dłużnika obejmującego własność nieruchomości. Przedmiotem egzekucji prowadzonej według przepisów art.

921-1003 k.p.c. jest nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c. oraz prawa wymienione w art. 929 k.p.c., co wyznacza zakres dokonanego zajęcia.

Jak wskazał w uzasadnieniu uchwały Sad Najwyższy publiczny charakter czynności zmierzających do opisu i oszacowania zajętej nieruchomości wyraża się w konieczności obwieszczenia o ich zamiarze i terminie ich przeprowadzenia (art. 945 k.p.c.) oraz w możliwości zgłoszenia roszczeń do nieruchomości lub przedmiotów zajętych wraz z nią. Osoba biorąca udział w licytacji prowadzonej przez komornika pod nadzorem sędziego (art. 972 k.p.c.) uzyskuje zapewnienie, że prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przysądzenia własności na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, iż wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję (art. 953 § 1 pkt 6 k.p.c.) oraz wyjaśnienie dotyczące utrzymania w mocy albo wygaśnięcia użytkowania, służebności, praw dożywotnika, przewidziane w art. 953 § 1 pkt 7 k.p.c. Podejmując decyzję o udziale w licytacji, osoba zamierzająca nabyć nieruchomości działa w zaufaniu do organów reprezentujących autorytet państwa.

Samoistny posiadacz nieruchomości, w stosunku do której dokonane zostało zajęcie w ramach egzekucji świadczenia pieniężnego będącego długiem właściciela, jest objęty skutkami zajęcia najpóźniej od chwili dokonania wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej, stosownie do art. 925 § 1 k.p.c., jeśli nie dowiedział się wcześniej o tym zdarzeniu z innego źródła. Specyfika sądowego postępowania egzekucyjnego polega na tym, że zajęcie nieruchomości przez komornika sądowego dokonywane jest w interesie wierzyciela, który złożył wniosek o wyegzekwowanie świadczenia pieniężnego w drodze egzekucji z nieruchomości, ale również w interesie dłużnika, skoro prowadzi do spłaty długu według reguł ustawowych, gwarantujących ochronę i jego interesu. Przepisy regulujące egzekucję z nieruchomości nie przewidują utrzymania władania nieruchomością przez samoistnego posiadacza po zajęciu nieruchomości przez komornika, a tym bardziej po nabyciu własności przez osobę wymienioną w postanowieniu o przysądzeniu własności. Podzielenie założenia, że prowadzenie egzekucji z nieruchomości nie ma wpływu na posiadanie nieruchomości i bieg zasiedzenia, prowadziłyby do nieuzasadnionego przyznania posiadaczowi szerszego zakresu ochrony niż osobom, którym przysługiwały prawa rzeczowe na tej nieruchomości, nawet ujawnione w księdze wieczystej. (...)

Mając na względzie opisane przepisy, uchwałę i poglądy orzecznictwa Sąd uwzględnił przepis art. 175. K.c. wskazujący, że do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń i przyjął, że czynności w postępowaniu egzekucyjnym

Z powyższych względów Sąd wniosek oddalił, orzekając o kosztach na podstawie Art. 520. § 2 k.p.c.

Zasadą jest że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Jednakże w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma § 2. , wskazujący : Jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników.