

Sygn. akt I Ns 1464/15

POSTANOWIENIE

Dnia 21 stycznia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant : Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 stycznia 2016 roku w Kłodzku

sprawy z wniosku E. H.

przy udziale L. G. i K. K. (1)

o zasiedzenie

p o s t a n a w i a:

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić od wnioskodawczyni E. H. na rzecz uczestnika postępowania K. K. (1) kwotę 1217 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

E. H. wniosła o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie, w dniu 26 lutego 2010r., nieruchomości, położonej w K. przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...). W uzasadnieniu podała, że jest współwłaścicielką sąsiedniej nieruchomości zabudowanej, działki nr (...), która to nieruchomość została nabyta przez jej rodziców w dniu 3 czerwca 1975r. Przedmiotową nieruchomość w tym samym czasie nabył uczestnik L. G.. Ojciec wnioskodawczyni w 1980r. zawarł z L. G. warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jednak nie doszło do formalnego przeniesienia własności. Działka w całości została przejęta w posiadanie przez rodziców wnioskodawczyni, którzy wykorzystywali ją pod uprawę warzyw i owoców, hodowali tam kury. W latach 1986 i 2001 rodzice wnioskodawczyni darowali jej swoje udziały we własności nieruchomości działce nr (...) i zarazem przekazali jej w posiadanie działkę (...). Wnioskodawczyni podała, że od wielu lat wyłącznie ona zajmuje się tą działką, dba o nią, gospodaruje na niej. Po śmierci rodziców, w 2015r. wnioskodawczyni dowiedziała się, że w notarialnej umowie przedwstępnej z 26.02.1980r., jako kupujący figuruje K. K. (1), brat wnioskodawczyni. Dotychczas wnioskodawczyni była przeświadczona, że przedmiotową działkę kupił od L. G. jej ojciec. Podniosła, że to on był faktycznym kupującym i to on miał w swoim samoistnym posiadaniu działkę nr (...). Posiadanie to zostało następnie przeniesione na wnioskodawczynię. Wnioskodawczyni doliczyła do swojego okresu posiadania okres, w jakim posiadaczem był jej ojciec, od 26 lutego 1980r. Podała, że uczestnik K. K. (1) nigdy nie mieszkał w domu na ul. (...) w K., nigdy też w żaden sposób nie korzystał z działki nr (...).

Uczestnik L. G. nie sprzeciwił się wnioskowi. Podał, że sprzedał działkę K. K. (1) i od tej pory się nią nie interesował, że działkę uprawiali rodzice wnioskodawczyni i uczestnika K. K. (1).

Uczestnik K. K. (1) wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania, podnosząc zarzut zasiedzenia przez siebie przedmiotowej nieruchomości z dniem 26 lutego 2010r. Podał, że działka nr (...) została kupiona dla niego, aby miał działkę sąsiadującą z rodzicami. Pieniądze fizycznie zapłacił ojciec uczestnika, ale były to środki K. K.

(1), na które zapracował, budując dom rodzinny i wykonując prace w firmie ojca. Rodzice zawsze uznawali własność syna co do tej działki i namawiali go na wybudowanie tam domu, czego uczestnik nie zrobił ze względów finansowych i rodzinnych. Podniósł, że użyczał rodzicom część działki nr (...), w uzgodnieniu z nimi wykonał jedno ogrodzenie dla obu działek. Udostępnił grunt do korzystania swoim rodzicom, niemniej jednak nigdy korzystanie to nie miało prowadzić do wkroczenia przez rodziców w sferę jego praw. Działka ta zarówno przez zbywcę, jak i nabywcę K. K. (1) oraz jego rodziców jako jego własność, pomimo niezawarcia ostatecznej umowy sprzedaży. Podał, że do jesieni 2012r. korzystał z tej działki, jako z ogrodu, sadu, dla celów rekreacyjnych. Przez cały czas płacił podatek od nieruchomości. Podniósł, że nie doszło do zawarcia z L. G. ostatecznej umowy sprzedaży, z uwagi na żądanie dopłaty, podczas gdy cała cena została uiszczona przy zawarciu umowy przedwstępnej. Podniósł, że wnioskodawczyni wiedziała, że działka należy do jej brata, co wynikało z licznych rozmów w gronie rodzinnym, dlatego o zasiedzenie wystąpiła dopiero po śmierci rodziców, bowiem oni nigdy nie potwierdziliby fałszywych podawanych przez nią we wniosku okoliczności.

Sąd ustalił:

Przedmiotowa nieruchomość, położona K. przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), od 1975r. stanowiła własność uczestnika L. G..

Dowód:

odpis z księgi wieczystej (k-6),

kopia mapy ewidencyjnej (k-7).

Nieruchomość ta sąsiaduje z działką nr (...), kupioną w 1975r. przez rodziców wnioskodawczyni i uczestnika K. S. i W. K., którzy na swojej nieruchomości wybudowali dom mieszkalny (ul. (...)), w którym zamieszkali wraz z wnioskodawczynią w 1984r.

Dowód:

umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 3.06.1975r. (k-8-9);

kopia mapy ewidencyjnej (k-7).

S. K. zabiegał u L. G. o sprzedaż działki nr (...), negocjował cenę, informując, że działka ta ma być kupiona dla jego syna, K.. Ojciec chciał wówczas, aby syn K. wybudował tam sobie dom. W dniu 26 lutego 1980r. doszło do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości pomiędzy L. G. a uczestnikiem K. K. (1), pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. Cena została zapłacona przez S. K.. Do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nie doszło. Po zawarciu umowy, L. G. nie interesował się już przedmiotową nieruchomością, uznając, że ma już nowego właściciela – K. K. (1).

Dowód:

warunkowa umowa sprzedaży z dnia 26.02.1980r. (k-14);

zeznania uczestnika L. G. (k-110);

zeznania świadków: R. Ł. (1) (k-106v.), Z. O. (k-107), J. P. (k-107), J. W., E. K. (k-107v.), częściowo zeznania świadka J. W. (k-109)

zeznania uczestnika K. K. (1) (k-110).

Uczestnik K. K. (1) pomagał ojcu przy budowie domu oraz w jego pracy zawodowej, w warsztacie ślusarskim i przy budowie studni, wybudował płot, okalający działki nr (...). Działki te nie były od siebie w żaden sposób oddzielone, część uprawna (na działce (...)) nie była odgraniczona od części mieszkalnej (na działce (...)). W trakcie budowy

domu, część przedmiotowej nieruchomości (działki nr (...)) została zajęta pod wjazd. Uczestnik K. K. (1) nigdy tam nie zamieszkał. Mieszkał z rodziną w K. przy ul. (...). Na przedmiotową działkę przyjeżdżał co jakiś czas. Wraz z rodziną wykorzystywał działkę rekreacyjnie, zbierał owoce. Rodzice wnioskodawczynie sadzili tam drzewa owocowe, krzewy, uprawiali warzywa, dbali o czystość i porządek, ojciec hodował kury. Pomiędzy uczestnikiem K. K. (1) a jego ojcem dochodziło do konfliktów, skutkujących dłuższymi okresami nieobecności uczestnika na terenie spornej nieruchomości i brakiem kontaktów. Po śmierci S. K. w 2002r. ogródek na przedmiotowej działce uprawiała W. K. oraz wnioskodawczynie, która dbała o nasadzenia i porządek, oddała także część terenu na spornej nieruchomości w dzierżawę swojemu znajomemu K. K. (3), który trzymał tam opony.

Dowód:

zeznania świadka M. H. (1) (k-104v.), K. K. (3) (k-105)

częściowo zeznania świadka R. Ł. (2) (k-105v.), M. H. (2) (k-106), B. O. (k-106), R. Ł. (1) (k-106v.), Z. O. (k-107), J. P. (k-107), E. K. (k-107v.), D. K. (k-108v.)

zeznania wnioskodawczynie (k-109-110);

zeznania uczestnika K. K. (1) (k-110).

Uczestnik K. K. (1) opłacał podatek od przedmiotowej nieruchomości.

Dowód:

zaświadczenie Burmistrza K. z dnia 22.09.2015r. (k-82);

zeznania świadka E. K. (k-107v.).

W latach `90 XX wieku uczestnik K. K. (1) postanowił rozpocząć budowę domu na spornej nieruchomości, wówczas okazało się, że nadal stanowi ona własność L. G.. Żona uczestnika E. K. udała się do L. G., aby nakłonić go do sfinalizowania sprawy sprzedaży. Nie doszło do tego, gdyż żona L. G. domagała się dopłaty do zapłaconej uprzednio ustalonej ceny.

Dowód:

zeznania świadka E. K. (k-107v.)

zeznania uczestnika L. G. (k-110);

zeznania uczestnika K. K. (1) (k-110).

W 1985r. rodzice wnioskodawczynie i uczestnika K. K. (1) rozwiedli się. W dniu 24 lutego 1986r. S. K. podarował wnioskodawczynie należący do niego udział w 1/2 części w nieruchomości przy ul. (...) w K.. W dniu 9 maja 2001r. swój udział w nieruchomości podarowała wnioskodawczynie i jej synowi M. matka W. K..

Dowód:

umowa darowizny z dnia 24.02.1986r. (k-10-11);

umowa darowizny z dnia 9.05.2001r. (k-12-13).

W. K. zmarła 29 marca 2015r. Spadek po niej nabył w całości syn K. K. (1).

Dowód:

postanowienie SR w Kłodzku z dnia 25 listopada 2015r., (...) (k-102).

Od 2008-2009 roku uczestnik K. K. (1) nie miał kluczy do bramy wjazdowej. Aby się dostać na posesję, on i jego żona, musieli dzwonić, otwierała mu matka lub wnioskodawczyni. Po śmierci matki, wnioskodawczyni zabroniła bratu i jego rodzinie przychodzenia na sporną działkę.

Dowód:

zeznania świadka E. K. (k-107v.),

częściowo zeznania świadka D. K. (k-108v.);

zeznania uczestnika K. K. (1) (k-110).

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 172§1 kc, posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem, nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat 30, posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§2).

Istotą zasiedzenia jest nabycie własności rzeczy przez jej posiadacza samoistnego po upływie oznaczonego przez ustawodawcę terminu. Równocześnie następuje utrata prawa własności przez dotychczasowego właściciela. W niniejszej sprawie właściciel nieruchomości – działki nr (...), położonej w K., L. G. nie zgłosił pretensji do przedmiotowej nieruchomości, przyznając, że w 1980r. sprzedał ją na rzecz uczestnika K. K. (1) i od tej pory nie interesował się nią. Uczestnik nie zdawał sobie wówczas sprawy z tego, że zawarta warunkowa umowa sprzedaży nie przenosiła formalnie własności nieruchomości na rzecz nabywcy, taktując K. K. (1), jak nowego właściciela. Sporne w niniejszej sprawie było, kto był samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w okresie od 26 lutego 1980r. (data zawarcia warunkowej umowy sprzedaży).

Domagając się stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 26 lutego 2010r., wnioskodawczyni twierdziła, że działka znajdowała się w samoistnym posiadaniu jej rodziców W. i S. G., którzy przekazali jej ją w posiadanie wraz z udziałami we współwłasności sąsiedniej nieruchomości działki nr (...), na której posadowiony jest jej dom rodzinny (przy ul. (...) w K.).

Posiadaczem samoistnym rzeczy, w myśl przepisu art. 336 kc, jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Stan posiadania samoistnego współtworzą więc element władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru władania nią dla siebie „jak właściciel”. Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych, wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Innymi słowy, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela.

Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje natomiast na dobrą lub złą wiarę posiadania. Dobra wiara posiadacza polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. W sprawie poza sporem było, że obejmujący w posiadanie przedmiotową nieruchomość był posiadaczem w złej wierze.

Zgodnie z przepisem art. 176 § 1 kc, 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.

Następstwo w posiadaniu ze skutkami określonymi w art. 176 kc, tzn. doliczenie czasu posiadania poprzednika, ma jednak znaczenie w przypadku biegu terminu zasiedzenia, wyłącznie wówczas, gdy posiadanie poprzednika miało charakter samoistny. Tymczasem w niniejszej sprawie - jak wynika z zeznań przesłuchanych świadków R. Ł. (1) (k-106v.), Z. O. (k-107), J. P. (k-107), E. K. (k-107v.), a także częściowo J. W. (k-109) i uczestników postępowania L. G. i K. W. i S. K. (rodzice wnioskodawczyni i uczestnika K. K. (1)) objęli przedmiotową nieruchomość w posiadanie zależne. Ustalono bowiem, że S. K. zabiegał u L. G. o sprzedaż działki nr (...), negocjował cenę, z zamiarem nabycia jej przez syna K.. Chciał wówczas, aby syn wybudował tam sobie dom. Taką wolę ujawnił nie tylko wobec uczestnika K. K. (1) i jego żony, ale także wobec świadków R. Ł. (1), Z. O. oraz wobec uczestnika L. G.. Potwierdza to fakt, że stroną warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26 lutego 1980r. - jako nabywca nieruchomości - był uczestnik K. K. (1), który ponadto przez cały czas opłacał podatek od przedmiotowej nieruchomości. Rodzice wnioskodawczyni i uczestnika K. K. (1) uprawiali tą działkę, korzystali z niej rolniczo, ale nie jak właściciele. Ich posiadanie nie miało charakteru samoistnego i nie prowadziło do zasiedzenia. Nie zmienia tego fakt, że dla otoczenia właścicielem, gospodarzem spornej działki mogli być właściciele domu. Osoby trzecie mogły tak sądzić, widząc jedno ogrodzenie, okalające obie działki, oraz pracujących tam wnioskodawczynię i jej rodziców, co jednak nie świadczy o samoistnym posiadaniu, skoro w świadomości rodziców uprawiali oni działkę syna, co wynika także z zeznań świadka J. P.. Uczestnik nie musiał tam fizycznie pracować, jeśli uprawa działki nie była mu potrzebna, godził się na korzystanie z działki przez rodziców. Brak tu zatem wystąpienia po stronie posiadacza intelektualnego elementu zamiaru władania rzeczą dla siebie, co dyskwalifikuje posiadanie poprzedników wnioskodawczyni, jako posiadanie samoistne, prowadzące do zasiedzenia. Pomiędzy S. K. a uczestnikiem K. K. (1) dochodziło wprawdzie do poważnych konfliktów, skutkujących dłuższymi okresami, w których nie utrzymywali kontaktów, jednakże nie ustalono, aby doszło do jakiegos szczególnego wydarzenia, które świadczyłoby jednoznacznie o zmianie charakteru posiadania spornej nieruchomości przez ojca stron.

Sąd ocenił jako niewiarygodne zeznania wnioskodawczyni, jakoby nic nie wiedziała o umowie sprzedaży spornej nieruchomości na rzecz brata, skoro wiedzę na ten temat mieli postronni świadkowie. Istotna jest również sprzeczność jej zeznań z zeznaniami syna M. H. (2). Wnioskodawczyni zeznała, że cały czas myślała, iż właścicielem jest L. G. i to on płaci podatki od nieruchomości. M. H. (2) zeznał natomiast, że zawsze traktował tą działkę, jakby była mamy, nie pomyślał nawet, aby należała do kogoś innego, że nigdy nie było mowy, aby działka miała należeć do kogoś innego (k-106). Nie bez znaczenia jest również fakt, że wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem o zasiedzenie dopiero po śmierci rodziców. Matka stron W. K. zmarła po wskazywanym przez wnioskodawczynię upływie terminu zasiedzenia. W sytuacji, gdy wnioskodawczyni, jak twierdziła, weszła w posiadanie spornej nieruchomości po rodzicach z chwilą darowania jej udziałów w nieruchomości przy ul. (...) (działce nr (...)), nie było przeszkód, aby wystąpiła z przedmiotowym wnioskiem jeszcze za życia matki, która mogłaby jednoznacznie potwierdzić charakter posiadania poprzedników wnioskodawczyni odnośnie spornej działki. Aktualnie, wobec sprzeczności interesów wnioskodawczyni i uczestnika K. K. (1), ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na jedynym pewnym dowodzie z postaci warunkowej umowy sprzedaży spornej nieruchomości na rzecz K. K. (1) oraz na zeznaniach bezstronnych świadków i uczestnika L. G., z których to dowodów wynika, że rodzice wnioskodawczyni faktycznie korzystali z przedmiotowej nieruchomości, uprawiali ją, jako przydomowy ogródek, traktując ją cały czas, jak własność syna, który w przyszłości miał tam wybudować swój dom, co świadczy o posiadaniu zależnym, które nie prowadzi, z upływem ustawowego terminu, do nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie.

Dopiero z chwilą otwarcia spadku po W. K. można przyjąć, że wnioskodawczyni ujawniła swą wolę posiadania dla siebie, zabraniając jawnie dostępu uczestnikowi K. K. (1) do spornej nieruchomości, samodzielnie korzystając z nieruchomości, zarządzając nią z zamiarem posiadania tej nieruchomości dla siebie. Nawet, gdyby liczyć ten okres od momentu, kiedy uczestnik nie miał już kluczy do posesji przy ul. (...), tj. od 2008-2009 roku- co jednak nie jest w ocenie Sądu właściwe - to i tak nie upłynął jeszcze okres posiadania wnioskodawczyni, skutkujący zasiedzeniem nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, należało uznać, że po stronie wnioskodawczyni nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia nieruchomości, co skutkowało oddaleniem jej wniosku.

Przyjmując, że interesy wnioskodawczyni i uczestnika postępowania K. K. (1) były sprzeczne, wobec oddalenia wniosku, zasądzono od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 1217 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania. W skład tych kosztów wchodzi wynagrodzenie pełnomocnika, będącego adwokatem i opłata skarbową od pełnomocnictwa. Orzeczenie w pkt II postanowienia oparto na podstawie art. 520 § 2 kpc w zw. z § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.