

Sygn. akt I Ns 1109/21

POSTANOWIENIE

Dnia 22 kwietnia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Wioletta Sychniak

Protokolant: stażysta Aleksandra Sikora

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2022 roku w Łodzi na rozprawie

sprawy z wniosku E. G.

z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł.

o zasiedzenie

postanawia:

1. stwierdzić, że E. G. nabyła z dniem 1 lutego 2019 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), w obrębie (...) oznaczonej aktualnie jako działka numer (...) o powierzchni 0,0590 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...);
2. ustalić, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 1109/21

UZASADNIENIE

We wniosku złożonym 19 października 2020 roku E. G. wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie, z dniem 1 lutego 2019 roku, własność nieruchomości zabudowanej o powierzchni 0,607 ha, położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) w obrębie (...) uregulowanej w księdze wieczystej nr (...).

Wnioskodawczyni powoływała się na wejście w posiadanie powyższej nieruchomości w styczniu 1989 roku po wprowadzeniu we władanie przez Z. K. (1) – brata ówczesnej właścicielki nieruchomości S. Z. (1).

/wniosek k. 4-6/

W odpowiedzi na wniosek Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. wniósł o oddalenie wniosku i o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uczestnik w pierwszej kolejności zarzucił nieścisłości we wniosku, bo w 1989 roku właścicielem nieruchomości nie była S. Z. (1), lecz R. Z.. Z argumentu Wnioskodawczyni o jej wprowadzeniu w posiadanie nieruchomości przez Z. U. wywiódł, że E. G. nie była posiadaczką samoistną nieruchomości, lecz zależną, władającą nieruchomością na podstawie umowy użyczenia. Podniósł, że nie jest wystarczające powołanie się na domniemanie z art. 339 k.c. **/odpowieź na wniosek k. 21-22**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni 0,0590 ha w obrębie (...) jest objęta księgą wieczystą (...) i stanowi własność Skarbu Państwa. Przy tym oznaczenie nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej nie zostało zaktualizowane, bo nadal nieruchomość opisana jest jako plac niezabudowany o pow. 0,0607 ha.

Skarb Państwa nabył własność tej nieruchomości w drodze dziedziczenia po poprzednim jej właścicielu R. Z.. Ujawnił się w księdze wieczystej na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku o sygn. (...) z 6 lipca 1993 roku.

/bezsporne, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 14-18

wypis z rejestru gruntów k. 11, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 12/

Aktualnie nieruchomość jest zabudowana murem jednorodzinny; pozostały teren działki zagospodarowany jest pod zielenią.

Na nieruchomości zamieszkuje E. G. z rodziną.

Do listopada 2020 roku E. G. była ujawniona w rejestrze gruntów i budynków jako użytkownik opisanej wyżej nieruchomości. W 2020 roku Skarb Państwa podjął czynności w celu ustalenia stanu nieruchomości oraz tytułu, w oparciu o który Wnioskodawczyni korzysta z nieruchomości. Pomiędzy Wnioskodawczynią i Uczestnikiem doszło do wymiany korespondencji w celu wyjaśnienia tej kwestii. W konsekwencji 12 listopada 2020 roku Prezydent Miasta Ł. wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wydał decyzję nr (...).2020 nakazującą wprowadzenie zmiany w rejestrze ewidencji gruntów i budynków dla działki nr (...), polegającej na wykreśleniu z pozycji użytkownika E. G. i wpisaniu Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania majątkiem w Urzędzie Miasta Ł. jako władającego w imieniu Skarbu Państwa. Za zmianą wpisu w rejestrze ewidencji gruntów i budynków nie poszła zmiana co do faktycznego władania nieruchomością.

/protokół z oględzin nieruchomości k. 24, fotografie nieruchomości k. 25-27,

pisma Skarbu Państwa k. 21, 31, 34, decyzja nr (...).2020 k. 37-38/

E. G. weszła w posiadanie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w styczniu 1989 roku. W tamtym okresie czasu była osobą pełnoletnią, samodzielnie się utrzymującą. Ze swoim mężem była w okresie narzeczeństwa. Wnioskodawczyni i jej narzeczony mieli wspólne plany na przyszłość, zamierzali zawrzeć związek małżeński.

Rodzice Wnioskodawczyni starali się jej pomóc w uzyskaniu samodzielnego mieszkania; poszukiwali dla niej domu.

Ojciec Wnioskodawczyni znał Z. K. (1). Z. K. (1) wiedział o poszukiwaniach domu i to on wskazał nieruchomość przy ul. (...) jako nieruchomość na sprzedaż.

Z. K. (1) określał się jako administrator nieruchomości i pełnomocnik właściciela. Wnioskodawczyni i jej rodzicom nie przedstawił żadnego pełnomocnictwa, ale ze względu na znajomość z ojcem Wnioskodawczyni był dla niej wiarygodny. Była mowa o konieczności uregulowania spraw spadkowych, bo ciotki Z. K. (1) (według przekonania Wnioskodawczyni właścicielki nieruchomości) nie żyły. Pomimo nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, E. G. zawarła ze Z. K. (1) umowę sprzedaży nieruchomości w zwykłej formie pisemnej. Rodzice Wnioskodawczyni przy zawarciu tej umowy wręczyli Z. K. (1) 150 000 000 starych złotych. Po uregulowaniu spraw spadkowych strony miały zawrzeć umowę u notariusza. Rodzice Wnioskodawczyni ustalili ze Z. K. (1), że wówczas będzie jeszcze dopłata ceny.

/zeznania Wnioskodawczyni k. 60-61 i 72 [00:02:45-00:42:14] oraz k. 70v [00:04:50-00:24:58],

zeznania świadka J. P. k. 62v-63 i 72 [01:11:03-01:30:02]/

Umowę pisemną zawarła E. G., a pieniądze na zakup wyłożyli jej rodzice. Rodzice Wnioskodawczynie chcieli w ten sposób pomóc córce w usamodzielnieniu się. Nie mieli zamiaru nabycia nieruchomości dla siebie.

Dokument w postaci pisemnej umowy, zawartej pomiędzy Z. K. (2) i E. G. przechowywała matka Wnioskodawczynie, J. P.. Ten dokument zaginął.

***/zeznania Wnioskodawczynie k. 60-61 i 72 [00:02:45-00:42:14] oraz k. 70v [00:04:50-00:24:58],
zeznania świadka J. P. k. 62v-63 i 72 [01:11:03-01:30:02]/***

Po zawarciu nieformalnej umowy sprzedaży, Wnioskodawczynie weszła na nieruchomość i rozpoczęła jej porządkowanie, remont i zagospodarowywanie.

Nieruchomość w 1989 roku była w złym stanie, zdewastowana. Ogrodzenie praktycznie nie istniało, były jedynie fragmenty siatki metalowej; każdy mógł wejść na teren nieruchomości.

Wnioskodawczynie wykonała ogrodzenie nieruchomości z furtką i bramą. Postawiła je w miejscu fragmentów starego ogrodzenia, nie zmieniała jego przebiegu.

W 1989 roku dom na nieruchomości nie był zamieszkały i nie nadawał się do zamieszkania. W domu nie było drzwi, w oknach nie było szyb.

Wnioskodawczynie finansowała remonty na nieruchomości. Fizycznie w pracach pomagał jej ówczesny narzeczony.

***/zeznania Wnioskodawczynie k. 60-61 i 72 [00:02:45-00:42:14] oraz k. 70v [00:04:50-00:24:58],
zeznania świadków:***

S. Z. (2) k. 62 i 72 [00:54:22-01:09:05],

J. P. k. 62v-63 i 72 [01:11:03-01:30:02]/

Na nieruchomość E. G. wprowadziła się po ślubie z mężem, na przełomie 1992 i 1993 roku. Po zawarciu małżeństwa pieniądze na sfinansowanie remontów i ulepszeń na nieruchomości pochodziły ze środków wspólnych małżonków. W miarę upływu czasu Wnioskodawczynie dokonywała zmian na nieruchomości i modernizacji budynku mieszkalnego. Na nieruchomości wszystkie nasadzenia roślinne robiła Wnioskodawczynie; posadziła wszystkie drzewa na tej nieruchomości; została wykonana pergola. Ponadto została wybudowana studnia głębinowa, zostało wykonane szambo. W domu wykonano ogrzewanie, wymieniono okna na PCV, wymieniono poszycie dachu (położono blachodachówkę); kilka lat temu wymieniono podłogi.

***/zeznania Wnioskodawczynie k. 60-61 i 72 [00:02:45-00:42:14] oraz k. 70v [00:04:50-00:24:58],
zeznania świadków:***

E. Z. k. 61v-62 i 72 [00:46:00-00:52:55],

S. Z. (2) k. 62 i 72 [00:54:22-01:09:05]/

Kiedy Wnioskodawczynie wprowadzała się na nieruchomość, to miała kontakt ze Z. K. (1). Wbrew zapewnieniom, on nie uregulował spraw spadkowych, ale zbywał Wnioskodawczynie i jej rodziców. W pewnym momencie kontakt z nim urwał się. Z. K. (1) prawdopodobnie zmarł około 2010 roku.

E. G. nie sprawdziła, czy sprawy spadkowe zostały uregulowane przez Z. K. (1). Nie miała z nim kontaktu, do niej też nikt się nie zgłaszał w sprawie nieruchomości. Wnioskodawczynie korzystała z nieruchomości bez zakłóceń. Nie

było żadnych sporów o nieruchomości. Po raz pierwszy Skarb Państwa zwrócił się do Wnioskodawczynie w sprawie nieruchomości przy ul. (...) w 2020 roku.

***/zeznania Wnioskodawczynie k. 60-61 i 72 [00:02:45-00:42:14] oraz k. 70v [00:04:50-00:24:58],
zeznania świadka J. P. k. 62v-63 i 72 [01:11:03-01:30:02]/***

Wnioskodawczynie po objęciu nieruchomości w posiadanie nie płaciła nikomu za korzystanie z niej. Płaciła podatek od nieruchomości. Początkowo decyzje podatkowe były wystawiane na nazwisko Z., a następnie na nazwisko Wnioskodawczynie. E. G. jest stroną umowy o dostarczanie energii elektrycznej do nieruchomości.

/zeznania Wnioskodawczynie k. 60-61 i 72 [00:02:45-00:42:14] oraz k. 70v [00:04:50-00:24:58]/

Przed objęciem przez Wnioskodawczynię w posiadanie nieruchomości przy ul. (...) w Ł., nieruchomość stała pusta, w ruinie.

W latach 70 –tych ubiegłego wieku właścicielką nieruchomości była S. Z. (1). Na jej nazwisko sporządzony został projekt budynku mieszkalnego.

Na nieruchomości mieszkały starsze kobiety, Panie Z.. Syn jednej z nich, R. Z. wszedł w konflikt z prawem; na nieruchomości urządzano libacje alkoholowe, były interwencje policji. Jako nieletni przebywał w zakładzie poprawczym. Po śmierci Pań Z. w latach 80 – tych, nieruchomość była pustostanem.

Po wprowadzeniu się Wnioskodawczynie na nieruchomość, przez sąsiadów była odbierana jako jej właścicielka. Sąsiedzi pozytywnie odbierali działania Wnioskodawczynie, dzięki której na nieruchomości był spokój, a sama nieruchomość została uporządkowana i zagospodarowana.

***/zeznania Wnioskodawczynie k. 60-61 i 72 [00:02:45-00:42:14] oraz k. 70v [00:04:50-00:24:58],
zeznania świadków:***

E. Z. k. 61v-62 i 72 [00:46:00-00:52:55],

S. Z. (2) k. 62 i 72 [00:54:22-01:09:05],

kopia odpisu z księgi wieczystej k. 65, kopia projektu budynku k. 66-68/

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Podstawą prawną żądania Wnioskodawczynie jest przepis art. 172 k.c. Dla uzyskania własności przez zasiedzenie wymagane jest kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania przedmiotu zasiedzenia przez podmiot niebędący jego właścicielem i upływu wskazanego w ustawie czasu. Długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania.

Posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (corpus possessionis) oraz woli władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Władztwo nad rzeczą istnieje wówczas, gdy podmiot znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. O posiadaniu można mówić jedynie w przypadku, gdy władanie nie napotyka skutecznego oporu osób trzecich, prowadzącego do trwałej utraty władania rzeczą. Wola władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako własną, nieograniczoną sferę działalności. Przeważa przy tym obiektywne ujmowanie elementu animi, w którym o władaniu rzeczą jak właściciel albo inny uprawniony decyduje ocena otoczenia posiadającego. Nie można jednak pominąć w tej ocenie rzeczywistej woli władającego.

Prowadzące do nabycia własności przez zasiedzenie posiadanie musi być posiadaniem samoistnym. Stosownie do treści art. 336 k.c. istotą posiadania samoistnego jest faktyczne władztwo nad rzeczą, wykonywane w takich granicach, w jakich uprawniony jest czynić to jej właściciel, a które wyznacza art. 140 k.c. Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to jest domniemaniem wzruszalnym. Ciężar jego obalenia spoczywa na tym, kto wywodzi z tego skutki prawne (art. 6 k.c.). Ustalenie charakteru posiadania następuje poprzez ocenę manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą.

Dla istoty posiadania, jako przesłanki zasiedzenia jest niezbędne, by wykonywane władztwo odpowiadało treści prawa, które posiadacz nabędzie przez zasiedzenie. Konieczne jest wykonywanie takich czynności faktycznych, które wskazują na samodzielny niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Kodeks cywilny używa zwrotu „kto nią faktycznie włada jak właściciel” (art. 336 in principio k.c.). W zwrocie tym mieści się istotna treść władania. Jest to skrót myślowy, obejmujący tak wypadki, gdy posiadacz ma jakiś niedoskonały tytuł, jak też gdy żadnego tytułu nie ma, lecz rzeczą włada tak jak właściciel. Zwrot ten nie oznacza posiadania w przeświadczeniu, że nie narusza się cudzego prawa. Jest to bowiem osobny problem złej czy dobrej wiary. Konieczne natomiast jest, by posiadanie, które ma doprowadzić do zasiedzenia, było jawne. Władać jak właściciel można jedynie przez podejmowanie czynności widocznych dla otoczenia (postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2014-12-09, III CSK 354/13 Opubl: www.sn.pl).

Drugim wymaganiem ustawowym do nabycia własności przez zasiedzenie jest, aby posiadanie samoistne trwało przez określony okres czasu. Przepis art. 172 k.c. w obecnym brzmieniu (mającym zastosowanie w niniejszej sprawie) przewiduje okres 20-letni zasiedzenia w przypadku dobrej wiary i okres 30-letni w przypadku złej wiary posiadacza samoistnego.

Przenosząc powyższe uwagi, natury ogólnej, na grunt niniejszej sprawy, podkreślić należy, że dowody zaoferowane przez E. G. są wystarczające do ustalenia, że zostały spełnione przesłanki zasiedzenia przez nią nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

W świetle zeznań złożonych przez Wnioskodawczynię i powołanych przez nią świadków, nie ulega wątpliwości, że E. G. objęła przedmiotową nieruchomość w posiadanie w styczniu 1989 roku. Nastąpiło to po zawarciu przez nią nieformalnej umowy sprzedaży nieruchomości od osoby, która podawała się za uprawnioną do jej zbycia. Przy tym dla osób uczestniczących w czynności (Wnioskodawczyni, Z. K. (1)) oraz im towarzyszących (rodzice Wnioskodawczyni) było jasne, że jest to niejako wstępny etap transakcji, a ostatecznie muszą jej dokonać u notariusza. Na to się umawiali, mając świadomość, że nie ma uregulowanych spraw spadkowych po właścicielach nieruchomości.

Zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Powyższe domniemanie jest wzruszalne, a ciężar jego obalenia spoczywa na tym, kto wywodzi z tego skutki prawne (art. 6 k.c.). W realiach niniejszej sprawy bezspornie Wnioskodawczyni obejmując nieruchomość w posiadanie była w złej wierze. Wskazują na to przytoczone powyżej zeznania Wnioskodawczyni i świadka J. P.. Wnioskodawczyni występując z wnioskiem o zasiedzenie przyznała, że objęcie nieruchomości nastąpiło w złej wierze, bo wniosek został sformułowany od razu z uwzględnieniem 30 – letniego okresu posiadania.

W zasadzie niesporny był moment objęcia nieruchomości w posiadanie. Wnioskodawczyni nie była w stanie wskazać konkretnej daty, bo choć nastąpiło to w styczniu 1989 roku, to zaginął dokument – nieformalna umowa. Jest wiarygodne, że po kilkudziesięciu latach Wnioskodawczyni nie pamięta dokładnej daty umowy. W tej sytuacji przyjęcie daty początkowej od 1 lutego 1989 roku należy zaakceptować jako datę pewną, zakładając że skoro objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło w styczniu 1989 roku, to mógł to być również ostatni dzień tego miesiąca. Wprawdzie świadek J. P. zeznała, że Wnioskodawczyni przebywała na przedmiotowej nieruchomości już od połowy lat 80-tych, ale zeznań tych nie potwierdziła sama Wnioskodawczyni. W tym zakresie Sąd dał wiarę Wnioskodawczyni, uznając, że świadek będąca starszą osobą mogła daty pomylić lub źle zapamiętać.

Sporny w sprawie był charakter posiadania przez E. G. przedmiotowej nieruchomości, bo Uczestnik wywodził, że było to posiadanie zależne, oparte na umowie użyczenia.

Stanowiska Uczestnika nie sposób podzielić. Wnioskodawczyni powoływała się na fakt zawarcia nieformalnej umowy sprzedaży nieruchomości. Dokumentu wprawdzie nie przedstawiła, ale fakt ten został potwierdzony zeznaniami świadka i samej Wnioskodawczyni. Możliwe jest zaginięcie dokumentu, biorąc pod uwagę, że od jego sporządzenia upłynęło kilkadziesiąt lat. Nie ma w sprawie żadnych dowodów, w oparciu o które zasadne byłoby zakwestionowanie wiarygodności zeznań świadka i Wnioskodawczyni tak co do faktu zawarcia umowy, jej charakteru, jak i faktu jej zaginięcia. Twierdzenie Uczestnika, że skoro w dalszej perspektywie Wnioskodawczyni umawiała się ze Z. K. (1) na zawarcie umowy notarialnej, to umowę nieformalną należy traktować jako użyczenie, jest zbyt daleko idące, a przede wszystkim nie ma żadnego oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Umowa użyczenia jest umową nieodpłatną, zaś z zeznań E. G. i J. P. wynika jednoznacznie, że przy zawarciu umowy zostało wręczonych 150 mln starych złotych, co stanowiło cenę nieruchomości. Nawet jeśli nie była to cała cena nieruchomości, to nie ma podstaw do przyjęcia, że Wnioskodawczyni weszła w posiadanie nieruchomości jako posiadacz zależny. Zapłata całej ceny nie jest warunkiem wydania rzeczy. W realiach rozpoznawanej sprawy Z. K. (1), który podawał się za uprawnionego do dysponowania nieruchomością, nie miał do niej tytułu i nie mógł zawrzeć umowy sprzedaży we właściwej formie. Nie miał więc żadnych powodów, by utrudniać Wnioskodawczyni przejęcie nieruchomości, albo uzależniać je od spełnienia przez nią dodatkowych warunków. Zawarcie tej umowy było przede wszystkim w jego interesie, bo wziął pieniądze za nieruchomość, która nie należała do niego. Nie ma żadnych podstaw do twierdzenia, że Z. K. (1) działał w porozumieniu z właścicielem nieruchomości, bo sam mówił o konieczności uregulowania spraw spadkowych.

Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to jest domniemaniem wzruszalnym. Ciężar jego obalenia spoczywa na tym, kto wywodzi z tego skutki prawne (art. 6 k.c.). W niniejszej sprawie to na Uczestniku spoczywał ciężar obalenia domniemania z art. 339 k.c. Temu ciężarowi Uczestnik nie sprostał. Jego twierdzenia co do zależnego charakteru posiadania nieruchomości przez Wnioskodawczynię są gołosłowne i nie znajdują żadnego potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Podsumowując: zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na stwierdzenie, że doszło do zasiedzenia nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) przez E. G. w dacie przez nią wskazywanej. Z powyższych względów wnioski podlegały uwzględnieniu w całości.