

Sygn. akt I Ns 662/17

POSTANOWIENIE

Dnia 18 października 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Joanna Borkowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Miller

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2018 roku w Łodzi

sprawy z wniosku Z. W., L. W.

z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zasiedzenie

postanawia:

stwierdzić, że z dniem 17 maja 2016 roku Z. i L. małżonkowie W. nabyli przez zasiedzenie, do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską, prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0052 ha, położonej w Ł. przy ulicy (...), obręb W-6, składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem 4/3 na mapie sporządzonej przez geodetę A. S., zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji w dniu 23 marca 2017 roku za numerem P. (...)2017.385, z działki numer (...), dla której w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...).

Sygn. akt I Ns 662/17

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 13 kwietnia 2017 roku Z. W. i L. W., reprezentowani przez pełnomocnika w osobie adwokata wnieśli o stwierdzenie, że z dniem 18 maja 2016 roku nabyli w drodze zasiedzenia do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), obręb W-6, wydzielonej z działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), będącej obecnie własnością (...) sp. z o.o.

W uzasadnieniu wskazano, że wnioskodawcy objęli przedmiotową nieruchomość w posiadanie z dniem 17 maja 1986 roku na mocy umowy sprzedaży zawartej pomiędzy F. G. (1) a wnioskodawcą L. W., bez zachowania wymaganej prawem formy. Wnioskodawcy przez cały wymagany czas zasiedzenia byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości, regularnie uiszczali także podatek od nieruchomości.

/wniosek k. 2-4/

W odpowiedzi na wniosek uczestnik (...) sp. z o.o. wniósł o oddalenie wniosku w całości. W uzasadnieniu powołał się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, kwestionując możliwość zasiedzenia nieruchomości przez wnioskodawców. Zgodnie z argumentacją uczestnika, przysługujące mu prawo własności zostało ujawnione w księdze wieczystej, więc w przypadku niezgodności stanu ujawnionego w księdze ze stanem faktycznym wszelkie wątpliwości powinny zostać rozstrzygnięte na korzyść uczestnika. Poddał on również w wątpliwość spełnienie przez

wnioskodawców przesłanki samoistnego posiadania nieruchomości, jako że nie ujawnili oni faktu samoistnego władania nieruchomością w żadnym rejestrze. Uczestnik podważył okoliczność płacenia przez wnioskodawców podatku od nieruchomości, stwierdzając jej błędne oznaczenie na dokumentach bankowych. Wątpliwości uczestnika budziła także legitymacja F. G. (1) do zbycia nieruchomości, jako że rzeczona nieruchomość została mu oddana w użytkowanie wieczyste.

/odpowiedź na wniosek k. 55-62/

W piśmie z 2 sierpnia 2018 roku pełnomocnik uczestników zakwestionował argumenty przedstawiane przez uczestnika. Nie zgodził się on ze stanowiskiem, zgodnie z którym wnioskodawcy nie objęli nieruchomości w posiadanie samoistne. Jak wskazał, w przypadku oceny posiadania ważne jest wola władania rzeczą i faktyczne władanie, a nie uiszczanie podatków bądź wpis do ewidencji gruntów. Nie zgodził się on także z poglądem, iż zmiana właściciela nieruchomości przerywa bieg przedawnienia, na poparcie swojej tezy przytaczając, że uczestnik przez cały okres biegu przedawnienia nie wystąpił przeciwko wnioskodawcom z żadnym powództwem petytoryjnym, jak i nie dokonał żadnych czynności mających wykazać jego władztwo nad nieruchomością.

/ pismo procesowe k. 173 – 176/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem Sądu Powiatowego w Ł. z dnia 14 maja 1960 roku została wydzielona na rzecz J. G. nieruchomość znajdująca się w Ł., przy ul. (...), o powierzchni 4 ha. Została również założona dla niej odrębna księga wieczysta o numerze (...).

/postanowienie k. 208 – 209/

12 lutego 1986 roku zmarł J. G.. Na postawie pozostawionego przez niego testamentu własność przedmiotowej nieruchomości nabył jego syn F. G. (1).

/postanowienie k. 210/

17 maja 1986 roku między F. G. (1) a L. W. została zawarta umowa sprzedaży pasa gruntu o wielkości 52 m², wyodrębnionego z działki leżącej przy ul. (...) w Ł.. Umowa ta została zawarta bez zachowania wymaganej prawem formy aktu notarialnego, gdyż w stanie prawnym na dzień zawarcia umowy niedozwolone było wyodrębnianie działek rolnych mniejszych niż 1 ha. Oprócz L. W. podobne działki zakupiło jeszcze czterech sąsiadów wnioskodawców.

/wniosek k. 2-4, umowa k.8, zeznania wnioskodawcy L. W. k. 199-200 znacznik czasowy 00:07:34, zeznania świadka W. D. k. 161 – 163 znacznik czasowy 00:58:31/

Wnioskodawcy przyłączyli zakupioną działkę do swojej nieruchomości leżącej przy ul. (...). Jednocześnie postawili wokół działki – z przyłączonym pasem gruntu - ogrodzenie w formie siatki z podmurówką oraz zasadzili żywopłot.

/zeznania wnioskodawcy L. W. k. 199-200 znacznik czasowy 00:07:34, zeznania świadka G. D. k. 161 - 163 znacznik czasowy 00:40:51/

3 października 1994 roku F. G. (2) zbył 1/2 własności nieruchomości na rzecz swojej siostry E. G. w formie darowizny.

/ akt notarialny k. 211-213/

16 września 1998 roku F. G. (1) i E. G. przenieśli własność nieruchomości leżącej przy ul (...) na (...) spółkę z o.o.

/akt notarialny k. 214-216/

Zarówno F. G. (1), E. G. jak i (...) sp. z o.o. nie korzystali z nieruchomości. W 2014 roku zostały przeprowadzone na niej pomiary geodezyjne związane z planowaną inwestycją, która jednak nie doszła do skutku.

/oświadczenie wnioskodawcy L. W. k. 161 - 163 znacznik czasowy 00:17:58, 00:31:07/

Wnioskodawcy od chwili objęcia rzeczonoego pasa gruntu w posiadanie cały czas z niego nieprzerwanie korzystali. Postawili ogrodzenie, efektywnie włączając go do przysługującej im nieruchomości przy ul. (...). Rzeczony fragment został przeznaczony na ogródek, znajdowały się na nim nasadzenia o charakterze dekoracyjnym.

/wniosek k. 2-4, zeznania świadka G. D. k. 161 - 163 znacznik czasowy 00:40:51 – 00:48:29/

W przekonaniu wnioskodawców rzeczony grunt należał do nich. Podejmowali oni starania o przyłączenie gruntu, jednakże nie mogli otrzymać pozytywnej decyzji ze względu na prawne ograniczenia dotyczące wielkości komasowanych gruntów. Regularnie opłacali oni podatek od rzeczonoj nieruchomości, a brak stwierdzenia nadpłaty utwierdzał ich w przekonaniu, że przedmiotowa działka jest ich własnością.

/oświadczenie wnioskodawcy L. W. k. 161 - 163 znacznik czasowy 00:21:31 – 00:31:07/

Przez cały okres biegu przedawnienia nie zostało wytoczone przeciwko wnioskodawcom powództwo petytoryjne, ani żadne inne działanie skutkujące przerwaniem biegu przedawnienia. (...) sp. z o.o. nie kontaktował się ze wnioskodawcami w przedmiocie ustalenia prawa własności nieruchomości.

/oświadczenie wnioskodawcy L. W. k. 161 - 163 znacznik czasowy 00:21:31/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy. Sąd uznał wszystkie złożone przez uczestników postępowania dokumenty za rzetelne i wiarygodne. W szczególności Sąd stwierdził wiarygodność przedłożonych przez wnioskodawców potwierdzeń płatności podatku od nieruchomości, uznając zarzuty uczestnika względem ich rzetelności - ze względu na wynikające z nich włączenie przedmiotowego gruntu pod adres nieruchomości wnioskodawców – za bezzasadne.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd opierał się zwłaszcza na dopuszczonych dowodach z zeznań świadków, które zostały uznane za cenne źródło dowodowe. Przedstawiony przez nich przebieg zdarzeń nie budził wątpliwości Sądu. Sąd dał wiarę także zeznaniom wnioskodawcy na okoliczność chwili objęcia nieruchomości w posiadanie oraz okoliczność nieprzerwanego jej posiadania przez okres 30 lat.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa przez czas oznaczony w ustawie. Celem zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich, a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym. Właśnie cel instytucji zasiedzenia przemawia za tym, iż jakkolwiek odbywa się ona na szkodę dotychczasowego właściciela, któremu przysługuje konstytucyjne prawo do ochrony własności, to jednak ma miejsce na skutek jego zaniedbania, przejawiającego się długotrwałym tolerowaniem cudzego posiadania. Zatem w kontekście ogólnego interesu społeczno – gospodarczego upada idea trwałej ochrony prawa własności, uzyskuje zaś przewagę tendencja ciągłego porządkowania stosunków własnościowych. Zadaniem ustawodawcy jest jednak właściwe wyważenie proporcji poprzez nadające się do aprobaty ukształtowanie przesłanek zasiedzenia (Gniewek E., Komentarz do art.172 Kodeksu cywilnego [w:] Gniewek E., Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz., Zakamycze 2001).

W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostaje fakt objęcia przez wnioskodawców w posiadanie przedmiotowej nieruchomości, a także nieprzerwalność tego posiadania. Uczestnik w żaden sposób nie wykazał, że faktycznie

władał rzeczonym gruntem jak właściciel. Nie zwrócił się on także do wnioskodawców z żądaniem wydania mu nieruchomości, ani w żaden inny sposób nie korzystał z przysługujących mu środków ochrony prawa własności.

Uczestnik powołał się natomiast na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, zgodnie z którą w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto jest w niej ujawniony jako nabywca prawa.

Przewidziana w art. 5 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, dalej oznaczana jako "u.k.s.w.") rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej. Wyłącza działanie wywodzącej się z prawa rzymskiego zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, w imię ochrony zaufania do stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych, jako rejestrze mającym zapewnić bezpieczeństwo obrotu i kredytu hipotecznego. Rękojmia ksiąg wieczystych chroni osoby, które przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabyły własność lub inne prawo rzeczowe, nawet jeśli w czasie poprzedzającym transakcję inny podmiot nabył prawo do zasiedzenia własności nieruchomości.

W orzecznictwie (vide IV CSK 481/12, wyrok Sądu Najwyższego z 21 lutego 2013 roku, Lex 1292266; postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 w sprawie IV CSK 272/11) nie budziła również i nie budzi wątpliwości możliwość objęcia ochroną wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przypadku, w którym przyczyną niezgodności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze a rzeczywistym stanem prawnym był upływu terminu zasiedzenia nieruchomości biegnącego przeciwko jej wpisanemu właścicielowi.

Rację ma uczestnik postępowania gdy twierdzi, iż nabywca nieruchomości, której rzeczywisty stan prawny sprzeczny był ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, korzysta z ochrony wynikającej z przewidzianej w art. 5 u.k.w.h. rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych co do prawa do nieruchomości ujawnionego w księdze jako przysługujące zbywcy. Art. 5 u.k.w.h., rozstrzyga kolizję między prawem nabytym w drodze zasiedzenia a prawem nabytym na mocy rękojmi na korzyść tego ostatniego.

Jednakże przytoczone orzeczenia dotyczą innego stanu faktycznego niż ten, który występuje w rozpoznawanej sprawie. Rękojmia wiary publicznej księgi wieczystej chroni nabycie nieruchomości w sytuacji, w której została ona ***uprzednio*** zasiedziana przez osobę trzecią, ***co zostało stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu, jednakże nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.***

W stanie faktycznym niniejszej sprawy bieg terminu zasiedzenia zakończył się ***po nabyciu własności*** przez obecnego właściciela i biegł również przeciwko niemu. Jak już uprzednio wskazano uczestnik nie podjął żadnego działania celem przerwania biegu terminu zasiedzenia.

Wobec powyższego zarzut uczestnika powołującego się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zasiedzenie może być dokonane jedynie przez posiadacza rzeczy. Stosownie do ugruntowanego w doktrynie i orzecznictwie poglądu, posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się w spełnieniu kumulatywnie dwóch przesłanek: władztwie nad rzeczą (*corpus possessionis*) oraz woli władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Istnienie pierwszego z elementów następuje 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. Nie jest jednocześnie wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, albowiem za wystarczającą uznaje się samą możliwość z niej korzystania o której można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet ją zniszczyć. O posiadaniu można mówić jedynie w przypadku, gdy władanie nie napotyka skutecznego oporu osób trzecich, prowadzącego do trwałej utraty władania rzeczą. Drugi czynnik w postaci woli 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. Do przejawów posiadania o charakterze właścicielskim należą używanie rzeczy, czerpanie z niej pożytków, a także dysponowanie nią. Ustalenie czy posiadanie w danej sprawie ma charakter samoistny czy zależny następuje poprzez ocenę manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. Dokonywana ocena zawsze musi następować z uwzględnieniem szczegółowo ustalonych okoliczności konkretnego przypadku. Jako przejawy samoistnego posiadania nieruchomości wymienia się przykładowo ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie niepogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych (por. postanowienie SN z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 271/13, LEX nr 1444459). Nadto wskazać należy, iż posiadanie samoistne zachodzi nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że przysługuje mu prawo własności, ale także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale posiada rzecz i włada nią tak, jakby był jej właścicielem (por. postanowienie SN z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 133/13, LEX nr 1463868). W szczególności objęcie rzeczy w posiadanie wskutek nieważnej umowy przeniesienia własności uznawane jest jako typowa okoliczność wskazująca na samoistność posiadania.

W opinii Sądu nie budzi wątpliwości fakt, że wnioskodawcy władali gruntem jak posiadacze samoistni. Nabyli oni przedmiotowy pas gruntu w posiadanie wskutek dokonania nieważnej czynności prawnej sprzedaży nieruchomości. Niedochowanie formy aktu notarialnego spowodowane było próbą obejścia prawa zabraniającego podziału nieruchomości rolnych na działki mniejsze niż 1 ha. Wnioskodawcy byli świadomi, że zawierana przez nich umowa była nieważna. Dla stron tej umowy nieistotna była forma zawarcia umowy, lecz przeniesienie uprawnienia do władania nieruchomością i potwierdzenie, jakich dokonali między sobą uzgodnień. Wnioskodawcy od momentu objęcia gruntu w posiadanie traktowali go jak swoją własność. Niezwłocznie ogrodzili go, a także zagospodarowali poprzez zasadzenie roślin. Regularnie uiszczali podatki, zaliczając przedmiotową działkę w poczet będącej ich własnością nieruchomości sąsiedniej. Na podstawie ustalonego przez Sąd stanu faktycznego należy stwierdzić, że w żadnym momencie wnioskodawcy nie dali podstaw do stwierdzenia, że władają nieruchomością jak posiadacze zależni.

Stosownie do treści art. 172 § 1 i 2 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). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Poza sporem pozostaje fakt, że wnioskodawcy wiedzieli, że nie są właścicielami nieruchomości. Od objęcia zatem nieruchomości w posiadanie pozostawali w złej wierze. Zastosowanie w tej sytuacji ma więc trzydziestoletni okres biegu terminu zasiedzenia.

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd stwierdził, że wnioskodawcy objęli nieruchomość w posiadanie samoistne z dniem 17 maja 1986. Termin biegu okresu zasiedzenia upłynął zatem 17 maja 2016 roku.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w sentencji.