

Sygn. akt I Ns 1017/13

POSTANOWIENIE

Dnia, 21 stycznia 2015r

Sąd Rejonowy w Oleśnicy Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Adrian Paluch**

Protokolant Agnieszka Mazur

Po rozpoznaniu w dniu: 14 stycznia 2015r

na rozprawie rozpoznał sprawę z wniosku **H. S., J. S.**

przy udziale **A. W., R. W. (1), A. K. (1), W. K. (1), K. W., P. W., T. W., R. Z.**

o zasiedzenie

p o s t a n a w i a:

I. wniosek oddalić;

II. tytułem zwrotu kosztów procesu zasądzić od wnioskodawców H. S., J. S., W. K. (2), A. K. (2) oraz W. K. (2) kwotę 1.217,00 zł na rzecz uczestników postępowania A. W. oraz R. W. (1), z tym zastrzeżeniem, że zapłata zasądzonej kwoty, przez któregokolwiek z wnioskodawców zwalnia pozostałych;

III. tytułem zwrotu kosztów procesu zasądzić od wnioskodawców H. S., J. S., W. K. (2), A. K. (2) oraz W. K. (2) kwotę 405,66 zł na rzecz uczestnika postępowania K. W., z tym zastrzeżeniem, że zapłata zasądzonej kwoty, przez któregokolwiek z wnioskodawców zwalnia pozostałych;

IV. tytułem zwrotu kosztów procesu zasądzić od wnioskodawców H. S., J. S., W. K. (2), A. K. (2) oraz W. K. (2) kwotę 405,66 zł na rzecz uczestnika postępowania P. W., z tym zastrzeżeniem, że zapłata zasądzonej kwoty, przez któregokolwiek z wnioskodawców zwalnia pozostałych;

V. tytułem zwrotu kosztów procesu zasądzić od wnioskodawców H. S., J. S., W. K. (2), A. K. (2) oraz W. K. (2) kwotę 405,66 zł na rzecz uczestnika postępowania T. W., z tym zastrzeżeniem, że zapłata zasądzonej kwoty, przez któregokolwiek z wnioskodawców zwalnia pozostałych;

VI. tytułem zwrotu kosztów procesu zasądzić od wnioskodawców H. S., J. S., W. K. (2), A. K. (2) oraz W. K. (2) kwotę 1.217,00 zł na rzecz uczestnika postępowania R. Z., z tym zastrzeżeniem, że zapłata zasądzonej kwoty, przez któregokolwiek z wnioskodawców zwalnia pozostałych.

Z/ kal 21 dni

21.01.2015r

Sygn. akt I Ns 1017/13

UZASADNIENIE

H. S., J. S. oraz W. K. (1) domagali się stwierdzenia, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 16.02.1997 r. udział po 1/3 we współwłasności w działce (...) o powierzchni 1.400 m² stanowiącej działkę dojazdową do działek (...), położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą (...), a nadto zasądzenie na rzecz wnioskodawców, kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wniosku podali, że H.i J. S.nabyli własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), a W. K. (2)działkę nr (...)z dniem 16 lutego 1977 r. od rodziców uczestniczki postępowania A. H.i A. Z. (1), na podstawie umowy sprzedaży – aktu notarialnego Rep. A nr (...)sporządzonego przed notariuszem E. J.z Państwowego Biura Notarialnego w O..

Wskazali, że notariusz sporządzając akt notarialny pominął w nim sprzedaż udziałów po 1/3 w działce (...) stanowiącej drogę gruntową zapewniającą jedyny dostęp do drogi publicznej dla nabytych przez wnioskodawców działek budowlanych, pomimo zapłaty przez nich całej ceny za udziały w tej drodze w wysokości odpowiadającej powierzchni działek odpowiednio 8 tys. zł i 9 tys. zł., a nie zostało to uregulowane prawnie. Podali, że powyższe miało być załatwione przez H. i A. Z. (2), o czym jedynie przez cały czas zapewniali, jednakże nie uregulowali tego za życia, zaś fakt ten wykorzystuje R. W.. Podnieśli, że jako pierwsi nabyli działki budowlane i na własny koszt wykonali pełny remont drogi polnej, aktualnie Sportowej od ul. (...) do ul. (...), w szczególności wykonali przepust w rowie przydrożnym oraz kilkakrotnie utwardzając piaskiem, tłuczniem lub szlaką na własny koszt. Wskazali, że wykonali utwardzenie drogi na działce nr (...) wykonując związane z tym roboty budowlane: korytowanie, podbudowę z piasku oraz utwardzając nawieziony tłuczeń, gruz, kliniec stanowiące nawierzchnie do wjazdu. Podali, że byli przeświadczeni, że są właścicielami spornej nieruchomości. Między innymi bowiem w trakcie wykonywania instalacji w drodze zostali przyłączeni do sieci gazowej i wodociągowej bez konieczności uzyskiwania zgody od innych osób. Wówczas również żaden z uczestników nie kwestionował uprawnień wnioskodawców do korzystania z nieruchomości jak właściciele.

W odpowiedzi na wniosek A. i R. W. (1) wnieśli o odrzucenie wniosku, ewentualnie o jego oddalenie oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

Podał, że pomiędzy stronami toczy się postępowanie o ustanowienia służebności drogi koniecznej, a także o zapłatę za bezumowne korzystanie z działek objętych wnioskiem.

W dniu 24 marca 2014 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania A. K. (1) i W. K. (1) (spadkobierców H. K.).

Postanowieniem z dnia 16 czerwca 2014 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania K. W., P. W., T. W. oraz R. Z. (tj. pozostałych współwłaścicieli nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie – (...)).

Sąd ustalił:

W roku 1976 A.i H. Z.dokonali podziału należącej do nich nieruchomości położonej we wsi K., gm. D.w ten sposób, że wydzielili z niej szereg działek m.in. oznaczonych numerami (...). Działka nr (...)została wydzielona jako droga dojazdowa m.in. do działek oznaczonych numerami (...).

Dowód:

- umowa sprzedaży z dnia 16.02.1977 r., k.9-10;
- zeznania H. S.,
- zeznania W. K. (1),
- decyzja nr (...)

Na podstawie umowy zawartej w dniu 16 lutego 1977 r. A. i H. Z. sprzedali:

a. małżonkom J. i H. S. działkę oznaczoną nr (...), położoną we wsi K., gm. D., o powierzchni 800 m², za cenę 24.000,00 starych zł;

b. małżonkom W. i H. K. działkę oznaczoną nr (...), położoną we wsi K., gm. D. o powierzchni 900 m², za cenę 27.000,00 starych złotych.

Dowód:

- umowa sprzedaży z dnia 16.02.1977 r., k.9-10;

Cena nabycia została uiszczona przed zawarciem umowy sprzedaży w/w działek.

Z uwagi na potrzebę wydzielenia gruntu przeznaczonego pod drogę dojazdową do działek o nr (...), J. i H. S. zapłacili A. Z. (1), obok ceny nabycia, jeszcze kwotę 8.000,00 starych złotych, natomiast W. i H. K., z tego samego tytułu przekazali A. Z. (1) kwotę 9.000,00 zł (środki te miały stanowić ekwiwalent za wydzielony pod drogę grunt). W zamian za otrzymane pieniądze A. Z. (1) zobowiązał się przekazać grunt (przeznaczony na drogę) gminie. Miał to uczynić w ciągu pięciu lat od sprzedaży działek. Nie uczynił tego. Od połowy lat 80-tych XX w. wnioskodawcy uważali, że droga wytyczona na przez działkę nr (...) stanowi drogę gminną.

Dowód:

- zeznania W. K. (1),

- zeznania H. S.;

- zeznania T. B.;

Działka nr (...) (stanowiąca drogę do działek nr (...)) została utwardzona po nabyciu działek przez J. i H. S. oraz W. i H. K. (jej utwardzenie było potrzebne, aby zapewnić prawidłowy dojazd do działek). Ponadto właściciele tych działek wykonali przepust umożliwiający dojazd do nieruchomości od ul. (...).

Dowód:

- zeznania J. G., k.140;

- zeznania T. B., k.139;

Na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego, zawartej w dniu 12.09.1985 r. A. i H. Z. przekazali A. i R. W. (1) własność działek o nr (...).

Dowód:

- umowa z dnia 12.09.1985 r., k. 57-58

W roku 1986 A. i R. W. (1) rozpoczęli budowę domu na działce oznaczonej nr (...). Dojazd do tej działki zapewniała droga wytyczna na działce nr (...).

W roku 1999 (tj. po awarii wodociągu) A. i R. W. (1) zlecieli wykonanie usługi polegającej na wzmocnieniu drogi (działki nr (...)). Na ich zlecenie wykonano korytowanie drogi, a następnie ułożono płyty betonowe na długości ok 3/4 drogi. Na pozostałym odcinku drogi usypano tłuczeń.

Koszy wykonania tych prac ponieśli A. i R. W. (1).

Dowód:

- zeznania R. W. (1),
- faktury VAT, k.59-61;
- zdjęcia, k. 79-82;
- pismo Urzędu Gminy w D. z dnia 09.03.1999 r., k.76;

W dniu 14.06.1998 r. J. S. zawarł umowę z Zakładem Usług (...) z/s w K. o dostawę wody do nieruchomości położonej w K. przy ul. (...).

Dowód:

- umowa o dostawę wody, k.20;

W dniu 11 marca 2013 r. Wójt Gminy D. zwrócił się do A. i R. W. (1) z propozycją odkupienia od nich działki nr (...) (w celu ujednoczenia stanu prawnego dróg w obrębie ulic (...) w K..

W odpowiedzi na tą propozycję A. i R. W. (1) przedstawili Gminie D. ofertę sprzedaży działki nr (...) za cenę 119,00 zł/m². Wskazali, że na wysokość proponowanej ceny miał fakt wykonania przez nich wjazdu z kostki brukowej oraz ułożenia płyt betonowych na 3/4 długości w/w działki.

Dowód:

- pismo z dnia 11 marca 2013 r., k.66;
- pismo

W dniu 27.08.2013 r. Wójt Gminy D. zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w obrębie K., oznaczonej jako działka nr (...), na dwie działki oznaczone numerami (...).

Dowód:

- decyzja nr (...), k.118;

Sąd zważył:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. Wnioskodawcy domagali się stwierdzenia, że nabyli przez zasiedzenie udziały wynoszące po 1/3 w prawie własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...)(poprzednio nr (...)). Podali, że początek biegu zasiedzenia rozpoczął swój bieg w dniu 16.02.1977 r., zaś zasiedzenie nastąpiło w dniu 16.02.1997 r.

Zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie) (§1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własności, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Dodać należy, iż zarówno doktryna, jak i judykatura SN dopuszczają możliwość zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości (zob. W. Hans, Dwugłos w sprawie zasiedzenia udziału we współwłasności, NP. z 1956 r., Nr 9, uchw. SN z 26.01.1978 r., III CZP 96/77, OSN 1978, nr 11, poz. 195).

Artykuł 172 k.c., stanowi, że do nabycia własności nieruchomości (jak i udziału we współwłasności) należy spełnić łącznie dwie przesłanki:

1. posiadać nieruchomość nieprzerwanie jako posiadacz samoistny oraz;
2. wykazać się odpowiednio długim, ustawowo określonym, terminem posiadania.

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Posiadacz samoistny to ten, kto może faktycznie korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób, a więc pobierać pożytki i inne przychody z rzeczy, może również rzeczą rozporządzać.

Posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako corpus possessionis (corpus), oraz psychicznego elementu animus rem sibi habendni (animus), rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie. Oba te elementy muszą być spełnione łącznie. W przypadku posiadania samoistnego wymaga się, aby władztwo posiadacza odpowiadało treści władztwa wykonywanego przez właściciela, a nadto łączyło się z zamiarem władania rzeczą dla siebie.

W przedmiotowej sprawie elementy te nie zostały spełnione. Z zeznań wnioskodawców wynika, że wykonywane przez nich władztwo nad będącą przedmiotem zasiedzenia działką, stanowiącą drogą dojazdową do ich posesji, nie może być kwalifikowane jako posiadanie samoistne, a tym samym nie może prowadzić do zasiedzenia udziału w jej współwłasności.

Wprawdzie brak jest podstaw do zakwestionowania zeznań wnioskodawców, w części, w której podawali, że przy zakupie działek nr (...), przekazali ich zbywcy (A. Z. (1)) kwoty 8 tys. i 9 tys. starych złotych, to jednak nie daje to podstaw do przyjęcia, że w wyniku tego stali się współposiadaczami samoistnymi drogi (działki) wiodącej do ich posesji.

Z zeznań tych wynika bowiem, że przekazane przez nich środki stanowiły „rekompensatę” (dla A. Z. (1)) za wytyczenie drogi dojazdowej biegnącej po należącym do niego gruncie. Nie wynika z nich zatem, aby w umowie z dnia 16.02.1977 r. notariusz „pominął” sprzedaż udziałów w tej drodze (działce nr (...)- obecnie noszącej numer (...)). Wprawdzie działka ta stanowiła drogę dojazdową do ich posesji, to jednak z zeznań wnioskodawców wyraźnie wynika, że A. Z. (1) jedynie obiecał im, że działkę przekaże na rzecz Gminy. Miał to uczynić w ciągu 5 lat od sprzedaży działek. Co istotne wnioskodawcy zgodnie podali, że uważali, iż właścicielem spornej działki jest Gmina. Szczególnie wyraźnie wynika to z zeznań H. S., która kilkakrotnie podkreślała o swym przekonaniu, że to Gmina jest właścicielem spornej nieruchomości (k.171). Także W. K. (1) przyznał, że uważał, iż to gmina była właścicielem drogi (k.170).

Z powyższego wynika zatem, że wnioskodawcy nie traktowali siebie jak właścicieli spornej nieruchomości. Wyraźnie akcentowali, że byli przekonani, iż droga jest gminna. Nie chodzi tu jednak wyłącznie o świadomość braku tytułu prawnego do spornej nieruchomości (gdyż ma to znaczenie wyłącznie dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza), lecz o to, że w połączeniu ze sposobem sprawowanego przez nich władztwa nad tą nieruchomością (polegającego na korzystaniu z niej w zakresie drogi dojazdowej do swych nieruchomości), brak jest podstaw do przyjęcia, że byli oni współposiadaczami samoistnymi wskazanej we wniosku nieruchomości. Jakkolwiek z chwilą zakupu działek o nr (...), zaczęli korzystać z niej, traktując ją jako drogę dojazdową do swych posesji, to jednak zauważyć należy, że w taki sam sposób korzystał z niej A. Z. (1) (pozostał on bowiem właścicielem pozostałych wytyczonych wzdłuż tej drogi działek). Wnioskodawcy wiedzieli, że droga jest jego (miał ją dopiero „przekazać” Gminie). Wiedzieli zatem, że wyłącznie on był uprawniony do rozporządzenia tą nieruchomością. Wynika z tego zatem, że to A. Z. (1) był posiadaczem samoistnym wskazanej we wniosku nieruchomości. Natomiast władztwo wykonywane przez wnioskodawców może być kwalifikowane wyłącznie jako zależne (analogicznie jak w przypadku władztwa wykonywanego przez posiadacza służebności drogi koniecznej). Tego rodzaju posiadanie nie prowadzi do zasiedzenia nieruchomości. Nie jest bowiem posiadaniem samoistnym.

Oceny tej nie zmienia fakt, że wnioskodawcy samodzielnie wykonywali prace związane z umocnieniem spornej drogi oraz, że w jej ciągu zbudowali przepust umożliwiający dojazd do ich nieruchomości od strony ul. (...). Tego rodzaju

zachowania charakterystyczne są również dla posiadaczy służebności drogi koniecznej, albowiem w ich interesie leży utrzymanie drogi w stanie umożliwiającym prawidłowe z niej korzystanie.

Ponadto dodać należy, iż na właścicielski charakter sprawowanego przez wnioskodawców władztwa nad sporną nieruchomością nie wskazuje to, że „na własny koszt” doprowadzili do swych nieruchomości napowietrzną linię energetyczną. Okoliczność ta bowiem nie ma związku ze sposobem wykonywania władania sporną nieruchomością.

Także to, że wnioskodawcy bez zgody właściciela drogi mogli przyłączyć się do położonych w niej mediów (sieci gazowej i wodociągowej), nie wskazuje na samoistny charakter wykonywanego przez nich władztwa nad tą nieruchomością. Zważyć bowiem należy, iż właściciel drogi nie był dysponentem znajdującej się w drodze infrastruktury technicznej. Przyłączenie się do niej, nie wymagało jego zgody, lecz zgody właściciela (lub posiadacza) tej infrastruktury. Wskazuje na to wyraźnie dołączone do wniosku zezwolenie Zakładu Usług (...) w D. na wykonanie przyłącza do wodociągu we wsi K. (k.19) oraz umowa na dostarczanie wody (k.20). To, że wnioskodawcy takie działania podejmowali, nie zmienia zależnego charakteru wykonywanego przez nich władztwa nad sporną nieruchomością.

Z powyższego wynika zatem, że wnioskodawcy nigdy nie stali się samoistnymi posiadaczami wskazanej we wniosku nieruchomości, stąd też nie mogli stać się jej współwłaścicielami w drodze zasiedzenia.

Nie ma dowodów na to, aby nastąpiła zmiana sposobu wykonywania władztwa nad sporną nieruchomością (z zależnego na samoistne), a w szczególność, aby została przez wnioskodawców w sposób wyraźny zmanifestowana.

Ponadto zauważyć należy, iż sami wnioskodawcy nie mieli pewności, co do charakteru sprawowanego przez nich władztwa nad sporną nieruchomością. We wcześniej wszczętym postępowaniu domagali się bowiem obciążenia spornej nieruchomości służebnością drogi koniecznej (zob. akta sprawy I Ns 967/12).

Brak spełnienia podstawowej przesłanki zasiedzenia (tj. samoistnego posiadania) w zasadzie zwalnia z konieczności omawiania drugiej z przesłanek wymienionych w art. 172 k.c. (tj. wymaganego ustawą upływu terminu zasiedzenia), niemniej jednak, dla porządku, zważyć należy, iż nawet gdyby przyjąć, że wnioskodawcy z chwilą zakupu swych działek, objęli w posiadanie samoistne sporną nieruchomość (czego jednak Sąd nie stwierdził), to niewątpliwie sprawowane przez nich władztwo charakteryzowała zła wiara.

Z zeznań ich wynika, że od początku wiedzieli, że nie są właścicielami spornej nieruchomości. Wymagało byt to przyjęcia 30-letniego terminu zasiedzenia. Ten zaś upłynąłby najwcześniej w lutym 2007 r. Zważyć jednak należy, iż jeszcze przed tą datą, najpierw A. Z. (1), a potem R. W. (1) wykonywali w pełnym zakresie swe właścicielskie uprawnienia w stosunku do spornej nieruchomości. Najpierw A. Z. (3) przeniósł własność tej nieruchomości na rzecz A. i R. W. (1) (w 1985 r.), po czym wymienieni rozpoczęli budowę domu na działce przyległej do drogi (stałe korzystając z niej jako drogi dojazdowej do swej posesji). Ponadto w roku 1999 r., uczestnicy postępowania ułożyli na tej działce płyty betonowe oraz wysypali tłuczeń (celem jej wzmocnienia). Wreszcie jednak, to uczestnicy postępowania (A. i R. W. (1)) ponosił ciężary związane z władnością spornej nieruchomości (opłacali należny od niej podatki). Godzi się również wskazać, że także Gmina D. stała traktowała ich jak wyłącznych właścicieli tej nieruchomości (zob. k.76). Z kolei sposób korzystania ze spornej nieruchomości przez wnioskodawców w zasadzie pozostawał bez zmian od chwili zakupu działek od A. Z. (1) i stałe polega na korzystaniu z niej w celu dojazdu do posesji. Jak to już wielokrotnie wyżej wskazano, taki sposób wykonywania przez nich władztwa nad sporną nieruchomością, nie daje podstaw do przyjęcia, że wnioskodawcy byli (i są) samoistnymi posiadaczami tej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt.I postanowienia.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto na zasadzie art. 520§2 k.p.c., przyjmując, że interesy wnioskodawców oraz uczestników postępowania były sporne. W tej sytuacji uczestnikom należy się zwrot poniesionych przez nich kosztów postępowania, na które składają się koszty wynagrodzenia, reprezentujących ich pełnomocników.

I tak uczestnikom postępowania należy się A. i R. W. (1) należy się zwrot kwoty 1.217,00 zł (tj. zwrot kosztów poniesionych w związku z ustanowieniem przez nich pełnomocnika oraz opłaty od pełnomocnictwa), którą to kwotę na podstawie art. 520§2 k.p.c. należało na ich rzecz zasądzić od wnioskodawców, zastrzegając, że zwrot tych kosztów przez któregokolwiek z zobowiązanych, zwolni pozostałych.

Na takiej samej zasadzie rozstrzygnięto o kosztach postępowania należnych R. Z..

Z kolei P., K. i T. W. byli reprezentowani przez jednego pełnomocnika, stąd też należy im się zwrot po 1/3 kosztów ustanowienia pełnomocnika.

Z tych względów orzeczono jak w pkt.II-VI postanowienia.