

Sygnatura akt I Ns 1299/12

POSTANOWIENIE

Jelenia Góra, dnia 16-12-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Paweł Siwek

Protokolant Marcin Szczypiński

po rozpoznaniu w dniu 03-12-2013 r. w Jeleniej Górze na rozprawie sprawy

z wniosku B. N., Z. N.

przy udziale Gminy M.

o zasiedzenie

postanawia:

I. oddalić wniosek,

II. zasądzić solidarnie od wnioskodawców B. N. i Z. N. na rzecz uczestnika postępowania Gminy M. kwotę 1.800 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I Ns 1299/12

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 03 września 2012 r. Z. N. i B. N. domagali się stwierdzenia, że nabyli przez zasiedzenie z dniem (...) na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej własność działek gruntu o numerze:

- (...) w części zaznaczonej na mapce kolorem zielonym,

- (...) w całości oprócz części zaznaczonej na mapce kolorem niebieskim

- (...) w całości

- (...) w części zaznaczonej kolorem pomarańczowym

stanowiących własność Gminy M..

W uzasadnieniu swojego wniosku Z. N. i B. N. wskazali, że od (...) korzystają z działek o numerach (...) w części zaznaczonej na mapce kolorem zielonym, (...) w całości oprócz części zaznaczonej na mapce kolorem niebieskim, (...) w całości, (...) w części zaznaczonej kolorem pomarańczowym, stanowiących własność Gminy M..

Przez wiele lat działki te nie były podzielone jak obecnie, była to jedna działka i jako taka została oddana wnioskodawcom w trybie art. 56 Karty Nauczyciela.

Od momentu objęcia w samoistne posiadanie przedmiotowych nieruchomości wnioskodawcy władają nimi jako właściciele, a więc ponad (...). Działki w oznaczonym wyżej zakresie są od tego czasu ogrodzone, nasadzone zostały drzewa owocowe, były one cały czas użytkowane i pielęgnowane przez wnioskodawców, na działce o obecnym numerze działki (...) został przez wnioskodawców posadowiony budynek. Skoro w myśl art. 172 § 2 k.c. nabycie zasiedzenia możliwe jest po trzydziestu latach nieprzerwanego posiadania samoistnego, a okres ten rozpoczął się (...), a z dniem

01 października 1990 r. został zniesiony zakaz zasiedzenia własności państwowej na podstawie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmienne ustawy Kodeksu Cywilnego, to zasiedzenie przedmiotowych nieruchomości nastąpiło na rzecz wnioskodawców z dniem (...).

W odpowiedzi na wniosek Gmina M. wniosła o oddalenie wniosku.

W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestnik postępowania zarzucił, że nieruchomości w K. przy ul. (...) oddał nieodpłatnie do osobistego użytkowania B. N..

Biorąc powyższe pod uwagę nie sposób się zgodzić ze stanowiskiem wnioskodawców, iż od momentu objęcia przedmiotowych nieruchomości gruntowych położonych w K. przy ul. (...), wnioskodawcy władają nimi nieprzerwanie jak właściciele, a co za tym idzie są jej posiadaczami samoistnymi.

Uczestnik postępowania podniósł, iż władztwo wnioskodawców nad rzeczonymi nieruchomościami wynika ze stosunku prawnego, tj. ustnej nieodpłatnej umowy, którą wnioskodawcy w dniu (...) na podstawie art. 56 ustawy Karta Nauczyciela zawarli z Gminą M., stając się posiadaczami zależnymi.

Wnioskodawcy kilkakrotnie zwracali się do Gminy M. o uregulowanie sprawy użytkowania działki „nauczycielskiej”. W oświadczeniach kierowanych do uczestnika wskazywali, że użytkują przedmiotową działkę od (...) i pragną w dalszym ciągu ją utrzymywać.

Wnioskodawcy byli świadomi, że jedynym uprawnionym do rozporządzania rzeczonymi nieruchomościami gruntowymi jest Gmina M..

Ponadto w ostatnich latach wnioskodawcy nie użytkowali działek.

W wyniku przeprowadzonych w dniu (...) oględzin w/w nieruchomości stwierdzono, że grunty te są porośnięte trawą i brak jest oznak ich użytkowania od szeregu lat.

Wobec powyższego Gmina M. zleciła podział działki nr (...) celem jej zbycia w drodze przetargu nieograniczonego. Jednak z uwagi na złożony przez Pana N. wniosek o wykup spornych nieruchomości Rada Gminy M. w dniu (...) podjęła uchwałę nr (...), w której wyraziła zgodę na zbycie wnioskodawcom działki nr (...) w trybie bezprzetargowym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu (...) B. N. otrzymał w użytkowanie fragment gruntu położonego w K. przy ulicy (...) stanowiący poprzednio fragment działki gruntu nr (...), a obecnie działki nr (...).

Podstawą otrzymania gruntu były zapisy ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela.

Właścicielem gruntu jest Gmina M..

(Dowód: - okoliczność bezsporna

- mapka k. 5

- wypis z rejestru gruntów k. 25

- opinia biegłego sądowego A. O. k. 127 - 132)

B. N. i Z. N. przez ponad 30 lat użytkowania działki zagospodarowali ją, postawili płot, zasadzili krzewy i drzewa owocowe oraz postawili altanę.

(Dowód: - zeznania świadka C. B. k. 58v - 59

- zeznania świadka W. W. k. 59
- zeznania świadka D. N. k. 59 – 60
- zeznania świadka B. K. k. 60
- zeznania świadka E. D. k. 152 - 153
- dokumentacja fotograficzna k. 56 – 57, 97 - 100)

B. N. nie uiszczał Gminie M. żadnych opłat związanych z użytkowana działką.

B. N. uiszczał jedynie należność za prąd dostarczany na jego działkę przez przedsiębiorstwo energetyczne.

(Dowód: - zeznania wnioskodawcy B. N. k. 153 – 153v)

Pismem z dnia 23 czerwca 2006 r. skierowanym do Wójta Gminy M. B. N. wraz z innymi osobami zwrócili się o możliwość wykupienia działki nr (...) położonej w K..

Pismem z dnia 03 stycznia 2007 r. skierowanym do Wójta Gminy M. B. N. wraz z innymi osobami potwierdził zamiar zakupu działki nr (...) w K..

(Dowód: - pismo z dnia 03.01.2007 r. k. 30

- pismo z dnia 23.06.2006 r. k. 33)

Pismem z dnia 20 czerwca 2011 r. B. N. zwrócił się do Urzędu Gminy w M. o uregulowanie kwestii użytkowania działki nr (...) położonej w K..

(Dowód: - pismo z dnia 20.06.2011 r. k. 26)

Uchwałą z dnia 03 sierpnia 2012 r. Rada Gminy M. wyraziła zgodę na zbycie działki nr (...) na rzecz B. i Z. N..

(Dowód: - uchwała z dnia 03.08.2012 r. k. 24)

Sąd zważył co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Jak stanowi 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). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Na mocy art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Jak się wskazuje w doktrynie i orzecznictwie na posiadanie składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Corpus oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Animus zaś oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie (np. Kidyba Andrzej, Dadańska Katarzyna, Filipiak Teresa Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe. LEX, 2012).

Artykuł 336 k.c. wyróżnia dwa rodzaje posiadania: posiadanie samoistne i posiadanie zależne.

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności.

Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności, na przykład użytkownika (art. 252 k.c.), zastawu (art. 306 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.). Nie rości więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że wnioskodawca wszedł w posiadanie fragmentu gruntu, którego domagał się stwierdzenia zasiedzenia w dniu (...), w oparciu o art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela (Dz. U. Nr 3 poz. 19).

Takie stwierdzenie wnioskodawców zostało zawarte już w uzasadnieniu wniosku.

Zgodnie z tym przepisem nauczyciel zatrudniony na terenie wsi ma prawo otrzymać do osobistego użytkownika i jego rodziny działkę gruntu szkolnego.

Natomiast na mocy art. 56 ust. 2 ustawy organ prowadzący szkołę przydziela w miarę możliwości potrzebny obszar gruntu, o ile grunty szkolne nie wystarczają na realizację uprawnienia określonego w ust. 1, jednak o powierzchni nie większej niż 0,25 ha (poprzednio przepis brzmiał: terenowe organy administracji państwowej stopnia podstawowego przydzielą w miarę możliwości potrzebny obszar gruntu, o ile grunty szkolne nie wystarczają na realizację uprawnienia określonego w ust. 1, jednak o powierzchni nie większej niż 0,25 ha).

Powyższe było o tyle istotne, iż jak wynikało z tego przepisu wnioskodawca otrzymał sporny fragment gruntu w posiadanie zależne, a nie samoistne. Wskazane przepisy tworzyły bowiem na gruncie ustawy – Karta Nauczyciela tytuł prawny do użytkownika gruntu. Tytuł ten był związany z faktem bycia nauczycielem w szkole znajdującej się w K..

Przy czym nie pozbawiał ten tytuł prawny w żaden sposób samoistnego posiadania gruntu przez Gminę (art. 337 k.c.).

W tym miejscu trzeba było wskazać, że bez znaczenia były twierdzenia wnioskodawców, że grunt został przyznany przez (...). Kwestia bowiem w jakim trybie były przyznawane konkretnym nauczycielom fragmenty gruntu miała charakter jedynie techniczny, wewnątrzorganizacyjny i wykonawczy wobec zapisów ustawy. Musiał albowiem istnieć jakiś organ który przyznawałby działki do korzystania. Tym niemniej sam stosunek prawny – uprawnienie do użytkownika działki przez B. N. – powstawał między nim a Gminą M..

Trzeba było również zauważyć, że było wiedzą powszechną, iż użytkowane przez nauczycieli działki stanowią własność Gminy M. na co wskazują pisma z dnia 23 czerwca 2006 r., 03 stycznia 2007 r. i 20 czerwca 2011 r., jak również zeznania świadków C. B. i D. N. oraz zeznania samego wnioskodawcy B. N..

Uwagę należało również zwrócić na fragment zeznań B. N. złożonych na rozprawie w dniu 03 grudnia 2013 r.

Wynikało z nich, że kiedy rozglądał się za gruntem pod ogród został poinformowany, że jest fragment gruntu przekazany szkole ale nieużytkowany, który może sobie zagospodarować.

Czyli wnioskodawca (będący nauczycielem) miał świadomość, że wszedł w posiadanie gruntu będącego jedynie we władaniu szkoły. Przy czym przeniesienie posiadania miało swoje podstawy prawne, albowiem dokonał tego podmiot uprawniony do dysponowania tym gruntem – jako posiadacz zależny.

Wszystkie powyższe okoliczności potwierdzały, że wnioskodawcy weszli w posiadanie spornej nieruchomości jako posiadacze zależni, w oparciu o zapisy ustawy Karta Nauczyciela, na co sami wskazywali w uzasadnieniu swojego wniosku.

Oczywiście w prawie polskim nie obowiązuje zasada, że nikt nie może zmienić sobie samowolnie rodzaju lub tytułu posiadania, w związku z czym posiadacz zależny może zmienić swoje posiadanie na samoistne, ale skuteczność z punktu widzenia zasiedzenia takiego przekształcenia wymaga aby uczynił to jawnie, tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia. Zmiana która nie została uzewnętrzniona i ograniczyła się tylko do samej świadomości posiadacza jest prawnie bezskuteczna (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 07 marca 2013 r., II CSK 462/12, Lex nr 1314393).

W ocenie Sądu Rejonowego, w niniejszej sprawie, wnioskodawcy nie zmanifestowali zmiany rodzaju posiadania nieruchomości na posiadanie samoistne.

Nie można było bowiem za takie zmanifestowanie uznać było zagospodarowania działki i jej ogrodzenie.

Zdaniem tutejszego Sądu, świadczyło to tylko o dbałość wnioskodawców o stan użytkowanej działki i wykorzystywanie jej zgodne z przeznaczeniem.

Należało mieć bowiem baczenie, że przy uwzględnieniu art. 60 ustawy Karta Nauczyciela (przewidującego, że uprawnienie z art. 56 ustawy przysługuje również na emeryturze) B. N. mógł się spodziewać, że będzie mógł ją użytkować aż do śmierci – na co wskazywała w swoich zeznaniach również świadek D. N..

A zatem nie było niczym dziwnym, że wnioskodawca dołożył tak wiele staranności w jej zagospodarowaniu – oczyszczeniu, zasadzeniu krzewów i drzew owocowych, jak również przez postawienie altany.

O tym, że jego oczekiwania nie były pozbawione racjonalnych podstaw winno było świadczyć chociażby to, że faktycznie użytkuje nieruchomość od ponad (...).

Z tych samych względów także do zmanifestowania zmiany rodzaju posiadania nie było wystarczające postawienie przez wnioskodawców płotu.

Zwłaszcza, że odwołując się do doświadczenia życiowego należało wskazać, że ogrodzenie działek ogrodowych nie jest niczym niezwykłym, a wręcz przeciwnie, szeroko praktykowanym, zwłaszcza jeżeli obok znajdują się działki użytkowane przez inne osoby (umożliwia to uniknięcie konfliktów) lub też sąsiadują z terenami gdzie mogą przebywać dzikie zwierzęta (umożliwia uniknięcie szkód).

Toteż sam fakt dbałości o nieruchomość nie mógł przesądzić o tym, że wnioskodawcy zmanifestowali swoje samoistne jej posiadanie.

O braku samoistności posiadania świadczą również inne zachowania wnioskodawców.

I tak wnioskodawcy nie uiszczali żadnych opłat na rzecz Gminy M. związanych z nieruchomością. Oczywiście płacenie podatków nie jest ani warunkiem koniecznym, ani wystarczającym do wykazania samoistnego posiadania nieruchomości (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 17 listopada 2010 r., IV SA/Po 497/10, ZNSA 2011/6/154 – 162). Ale w okolicznościach sprawy stanowiłoby jasny sygnał dla właściciela nieruchomości, że wnioskodawcy uważają się za posiadaczy samoistnych tej nieruchomości.

Również pisma kierowane przez B. N. do uczestnika postępowania w żaden sposób nie wskazywały, że uważa się za posiadacza samoistnego.

W pismach z dnia 23 czerwca 2006 r. i 03 stycznia 2007 r. wprost bowiem zwracał się o możliwość wykupu działki, powołując się na jej charakter wynikający z Karty Nauczyciela.

I o ile zwracanie się przez samoistnego posiadacza nieruchomości do jej właściciela z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swojego posiadania samoistności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia

14 października 2011 r., III CSK 251/10, Lex nr 1095830; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999/11/198).

To jednak powoływanie się na zapisy Karty Nauczyciela, zgodnie z którą wnioskodawców można uznać jedynie za posiadaczy zależnych działki, nie tylko nie wskazywało na samoistny charakter posiadania, ale wręcz mogło wprowadzać uczestnika postępowania w błąd co do woli wnioskodawcy odnośnie w charakterze jakiego posiadacza (zależnego czy samoistnego) chce być traktowany.

W każdym razie nie wskazywało na zmianę posiadania nieruchomości na samoistne.

I dlatego, biorąc powyższe pod uwagę, skoro wnioskodawcy nie wykazali, ani że weszli w posiadanie spornej nieruchomości jako posiadacze samoistni, ani że w międzyczasie zmanifestowali swoją wolę bycia posiadaczami samoistnymi, ich wniosek podlegał oddaleniu jako bezzasadny.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 520 § 2 który stanowi, że jeżeli 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.

Biorąc pod uwagę, że interesy uczestników postępowania były sprzeczne zasądzono solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania 1.800 zł kosztów zastępstwa prawnego (§ 7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.)).