

Sygn. akt: I Ns 40/15

POSTANOWIENIE

Dnia 22 września 2015 r.

Sąd Rejonowy w Żninie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Tomasz Michalak
-----------------	---------------------

Protokolant:	Aneta Kaźnica
--------------	---------------

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2015 r. w Żninie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. G., E. G. (1)

z udziałem M. K. (1), K. L. (1), K. L. (2)

o zasiedzenie

postanawia:

1. wniosek oddalić;
2. zasądzić solidarnie od wnioskodawców na rzecz uprawnionych solidarnie uczestników K. L. (1) i M. K. (1) kwotę 1834 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

/-/ T. M.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. i E. G. (2) domagali się stwierdzenia, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 31.07.2010 r. własność udziału 1/2 w nieruchomości, położonej w Ż. przy ul. (...).

Wywiedli, że od lipca 1980 r. mieszkają w tej nieruchomości utrzymując całe pierwsze piętro oraz ogród – około 400 metrów kwadratowych władając tą nieruchomością jak właściciele okazując też swoje władztwo na zewnątrz.

Mają założony osobny licznik na energię elektryczną oraz podlicznik na wodę. Dokonali szeregu nakładów na nieruchomość.

Uczestnicy M. K. (1) i K. L. (1) wniesli o oddalenie wniosku.

W odpowiedziach na wniosek wywiedli, że nieruchomość została nabyta przez rodziców wnioskodawczyni w dniu 28.11.1984r., a wnioskodawcy za ich zgodą zamieszkali na piętrze na zasadzie użyczenia. Ustalono też zasady korzystania z nieruchomości oraz ponoszenia przez wnioskodawców kosztów. Zaprzeczyli też, by wnioskodawcy

wykonali szereg nakładów. Według uczestników to rodzice wnioskodawczynie czuli się jedynymi właścicielami nieruchomości i tylko oni podejmowali wszelkie decyzje związane zawieraniem umów dotyczących nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 23.04.2015r. na podst. art. 510 § 2 kpc wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestnika K. L. (2).

Sąd ustalił, co następuje:

Właścicielami nieruchomości położonej w Ż., przy ul. (...), zapisanej obecnie w księdze wieczystej (...) byli W. i B. E..

W dniu 29.08.1974 r. zawarli z rodzicami wnioskodawczynie J. i D. S. umowę zobowiązującą do przeniesienia własności tej nieruchomości.

(dowód: umowa k. 427-428)

Rodzice wnioskodawczynie na nieruchomości tej w latach siedemdziesiątych postawili budynek mieszkalny.

Mieszkali tam razem z wnioskodawczynią i jej bratem .

Po zawarciu związku małżeńskiego z wnioskodawczynią w 1980 roku zamieszkał tam też E. G. (1).

Wnioskodawcy zajęli piętro budynku.

(bezsporne)

W dniu 28.11.1984r. W. i B. E. zawarli z rodzicami wnioskodawczynie umowę o przeniesienie na ich rzecz własności nieruchomości.

(dowód: umowa k. 427-428)

Wnioskodawcy wykonywali na terenie budynku i działki prace remontowe , modernizacyjne i porządkowe.

Zajmowali się częścią ogrodu , sadząc tam m.in. rośliny ozdobne. Mają osobny licznik energii elektrycznej i podlicznik na wodę.

Wnioskodawca zaangażował się też w doprowadzenie ciepłociągu.

Część sąsiadów i przechodzących obok osób uważało wnioskodawców za współwłaścicieli .

(dowód: zeznania wnioskodawców- płyta E- protokół z dnia 8.09.2015r. k.640; zeznania świadków: K. E. k. 572 , M. P. k. 572, D. P. k. 572-573, J. W. k. 573, M. W. (1) k. 573, T. S. k.549, A. S. (1) k. 549-550, P. S. (1) k.550, S. M. k.550, H. S. k.550-551, P. S. (2) K. 551, A. G. – płyta E- protokół z 18.06.2015 r. k.596 i dokumenty k. 21-409)

Nakłady na nieruchomość dokonywali także rodzice wnioskodawczynie oraz jej brat. Dbali też o porządek na nieruchomości.

(dowód : zeznania świadków : A. A. k. 573, Z. K. (1) k. 573, M. K. (2) k. 574, J. Ś. k. 574, J. S. (1) , F. F. , R. S., A. S. (2), H. J., J. S. (2) i D. S.- płyta- E- protokół z 18.06.2015r. k. 596; dokumenty k. 475-502,601-611)

Rodzice wnioskodawczynie zawierali też umowy ubezpieczenia domu oraz umowy dotyczące dostaw mediów.

(dowód : umowy i polisy k. 617-636,503-504,506-509, 512-515)

W dniu 1.06.2002 roku rodzice wnioskodawczynie oraz R. S. podpisali oświadczenie o wyrażeniu zgody na użyczenie bratu wnioskodawczynie i jego żonie części nieruchomości stanowiącej własność małżonków S..

(dowód: pismo k. 474)

W dniu 5.09.2006r. J. S. (2) zawarł umowę o pośrednictwo sprzedaży przedmiotowej nieruchomości .

(dowód: umowa k. 518-519)

Na skutek zawiadomienia złożonego przez J. S. (2) wnioskodawca został uznany za winnego popełnienia wykroczenia polegającego na wycięciu 15.05.2012r. gruszy na szkodę rodziców wnioskodawczyni.

(dowód: wniosek o ukaranie k. 520-521; wyrok k. 523)

W dniu 23.06.2014r. małżonkowie S. sprzedali nieruchomość uczestnikom M. K. (3) oraz K. i K. L. (1).

(dowód: odpis z księgi wieczystej k. 554-558)

Po nabyciu nieruchomości uczestnicy udali się do wnioskodawców w celu uzgodnienia opuszczenia nieruchomości przez małżonków G..

(dowód: zeznania uczestników M. K. (1) i K. L. (1) – płyta –E protokół z 8.09.2015t. k.640)

Sąd zważył, co następuje:

Nie ulega wątpliwości, że zgodnie z art.172kc możliwe jest nabycie własności nieruchomości w przypadku jej samoistnego posiadania przez odpowiedni czas.

Dopuszczalne jest też nabycie udziału w prawie własności nieruchomości.

Samoistne posiadanie konieczne do zasiedzenia polega na takim władaniu rzeczą jak robi to właściciel przy czym to władztwo musi być okazane na zewnątrz.

W niniejszej sprawie konieczne do zasiedzenia było samoistne posiadanie przez okres 30 lat.

Nie sposób bowiem przyjmować dobrej wiary

Wnioskodawcy wiedzieli przecież, że nie są właścicielami ani współwłaścicielami nieruchomości, a nawet jeżeli błędnie uważaliby inaczej, to tego ich mylnego przekonania nie można byłoby uznać za usprawiedliwione.

Złatwością zasięgając porady prawnej czy też zapoznając się z dokumentami –mogliby się dowiedzieć ,że właścicielami nie są.

Wnioskodawcy domagali się stwierdzenia, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 31.07.2010 r. własność udziału 1/2 w przedmiotowej nieruchomości.

Trzydziestoletni termin liczyli od zamieszkania tam wnioskodawców wspólnie w lipcu 1980 r. , powołując się na ustalenia między nimi a małżonkami S., które miały dotyczyć piętra budynku i ogrodu, oraz wskazując na decyzje dotyczące nieruchomości, które mieli podejmować i poczynione nakłady.

O nakładach tych i wykonywanych pracach poza wnioskodawcami zeznawali świadkowie : K. E., M. P., D. P., J. W., M. W. (2), T. S., A. S. (1) P. S. (1), S. M. , H. S., P. S. (2) i A. G..

Wnioskodawcy przedłożyli też dokumenty dotyczące poniesionych kosztów.

Zeznania te kwestionowali uczestnicy , a przesłuchani na ich wniosek świadkowie A. A., Z. K. (2), M. K. (2), J. Ś., J. S. (1) , F. F., R. S., A. S. (2), H. J. , J. S. (2) i D. S. albo zaprzeczali nakładom i pracom wykonywanym przez wnioskodawców

lub kwestionowali ich zakres , albo też zeznawali, że to rodzice wnioskodawczynie remontowali, modernizowali i dbali o porządek i utrzymanie nieruchomości.

Niezależnie jednak od oceny zeznań wszystkich tych osób Sąd nie miał podstaw do ustalenia , że małżonkowie G. przez wymagane 30 lat byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości lub jej części.

Wnioskodawcy po zawarciu związku małżeńskiego zamieszkali w 1980r. na piątym piętrze budynku na podstawie ustaleń dokonanych z rodzicami wnioskodawczynie, ale nawet małżonkowie S. nie byli wówczas samoistnymi posiadaczami tej nieruchomości.

Rodzina S. zajęła nieruchomość po zawarciu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, ale rodzice wnioskodawczynie nie kwestionowali konieczności przeniesienia tej własności przez małżonków E. – właścicieli do listopada 1984 r. skoro rzeczywiście taka umowa została zawarta w dniu 28.11.1984r.

Do tego czasu nie sposób zatem uznawać wnioskodawców za samoistnych posiadaczy nawet części nieruchomości.

Także w późniejszym okresie rodzice wnioskodawczynie samodzielnie podejmowali decyzje dotyczące całej nieruchomości zawierając np. umowy ubezpieczenia budynku czy dotyczące dostaw mediów (w przypadku energii elektrycznej od pewnego czasu wnioskodawcy mieli odrębny licznik) czy też użyczając synowi część nieruchomości.

Przedłożone przez uczestników pismo (...) SA z 4.06.2013 r. i faktura korygująca z 21.06.2013r. (k. 516,517) potwierdzają stanowisko uczestników, że wówczas J. S. (2) skutecznie sprzeciwił się zawarciu umowy grupowej na dostawę ciepła z podziałem na dwóch użytkowników.

Także ukaranie wnioskodawcy za ścięcie gruszy w 2012r. na skutek zawiadomienia małżonków S. świadczy, że to oni władali całą nieruchomością jak właściciele .

Również bez zgody , a nawet wiedzy wnioskodawców J. S. (2) w 2006r zamierzał sprzedać nieruchomość zawierając umowę z pośrednikiem.

Do takiej sprzedaży doszło natomiast w dniu 23.06.2014 r. i także wówczas małżonkowie S. nie konsultowali tej decyzji z wnioskodawcami , a nawet nie informowali ich o tym.

Po nabyciu nieruchomości uczestnicy w krótkim czasie podjęli z wnioskodawcami rozmowy dotyczące opuszczenia przez nich nieruchomości.

Małżonkowie G. nie wykazali zatem, że przez wymagany okres samoistnie posiadali przedmiotową nieruchomość lub jej część , czyli że władali nią samodzielnie i niezależnie od woli innych osób.

Wobec powyższego Sąd na podst. art. 172 kc a contrario wniosek oddalił.

O kosztach ze względu na oczywiście sprzeczne interesy wnioskodawców i uczestników Sąd orzekł zgodnie z art. 520§ 3 kpc.

/-/ T. M.