

UZASADNIENIE

Wnioskodawca S. S. (1) wniósł o stwierdzenie nabycia na jego rzecz, z dniem 16 marca 2012 roku, poprzez zasiedzenie prawa własności nieruchomości położonej w B. numer (...)składającej się z działki gruntu zabudowanej numer (...), nie mającej urządzonej księgi wieczystej.

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał m. in., że jest posiadaczem samoistnym w/w nieruchomości, a ponadto następcą prawnym poprzedniego posiadacza samoistnego – jego matki C. S. (1), która to nieruchomość została jej wskazana jako nie zasiedlona przez wójta gminy w 1982r., aby mogła się tam osiedlić z rodziną. Wskazał również, że poprzednia właścicielka nieruchomości, M. J. wyjechała na stałe do RFN i nie ma z nią kontaktu. Nigdy też tą nieruchomością się nie interesowała. Od 1982r., kiedy to C. J. zamieszkała w przedmiotowej nieruchomości, posiadała ją samoistnie, wykonując wszelkie uprawnienia i obowiązki związane z jej własnością, aż do śmierci, która miała miejsce 7 12 2010r. Wnioskodawca zamieszkiwał w niej wraz z matką od dziecka, a następnie po jej śmierci do chwili obecnej również wyłącznie on się nią interesował. Matka wnioskodawcy po zasiedleniu nieruchomości wyremontowała znajdujący się na niej budynek i częściowo przebudowała. Później wykonywała również wszelkie remonty bieżące, zagospodarowywała całą nieruchomość i zawarła umowy na dostawę mediów. Od zawsze traktowała siebie jak właściciela nieruchomości, nie występując do nikogo o pozwolenie na dokonywanie na niej zmian.

Uczestnik postępowania D. S. (1), wezwany do udziału w sprawie, nie oponował wnioskowi. Nie stawiał się również na przesłuchanie w charakterze strony, pomimo prawidłowego na nie wezwania.

W imieniu uczestniczki M. J. reprezentujący ją kurator dla nieznanego z miejsca pobytu wniósł o oddalenie wniosku oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego, nie opłaconego przez uczestniczkę.

Wskazał, że nie jest możliwe ustalenie miejsca zamieszkania uczestniczki, a w konsekwencji bezpośrednio ustosunkowanie się przez nią do wniosku. Wskazał też, że wnioskodawca nie udowodnił posiadania samoistnego nieruchomości opisanej we wniosku, bo dołączył do niego znikomą ilość dokumentów potwierdzających jego i jego poprzedniczki prawnej władztwo nad nią. Podniósł również, że wnioskodawca nie opłacał podatku od przedmiotowej nieruchomości. Ponadto wskazał, że wnioskodawca powołując się na swoją poprzedniczkę prawną, nie może nabyć przez zasiedzenie większej części nieruchomości, aniżeli wysokość jego udziału w spadku po niej, tj. 1/2.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) położona w B., jest zabudowana domem mieszkalnym, któremu został przypisany numer 19. Dla nieruchomości tej księga wieczysta nie jest prowadzona, nie ma też zbioru dokumentów. Jako nieruchomość opuszczona została ona przez ówczesnego wójta gminy D. przydzielona do zasiedlenia przez rodzinę C. S. (2) w początkach 1982r. Zamieszkała tam ona z mężem W. i dwojgiem synów S. i D.. Wnioskodawca został zameldowany na pobyt stały w tej nieruchomości w dniu 16 03 1982r.

Przedmiotowa nieruchomość, na podstawie protokołu ustalenia stanu władania z operatu formalno-prawnego z założenia ewidencji gruntów obręb B., została wpisana do ewidencji gruntów w 1964r. jako pozostająca we władaniu uczestniczki M. J., z uwagi na brak dokumentów potwierdzających jej prawo własności do przedmiotowej nieruchomości. M. J. prawdopodobnie wyjechała do RFN przed 1982r., opuszczając tą nieruchomość. Po opuszczeniu nieruchomości uczestniczka się nią nie interesowała. Nigdy nie skontaktowała się z gminą ani aktualnymi posiadaczami ani ona ani też jej następcy prawni. Nie udało się w toku postępowania ustalić, czy uczestniczka nadal żyje i gdzie zamieszkuje.

/bezsporne oraz dokumenty z ewidencji gruntów k. , /

Małżeństwo C. i W. S. w chwili objęcia w posiadanie nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) w B. pozostawali w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Zanim tam zamieszkali z dwojgiem małych dzieci, ponieważ budynek był zdewastowany, należało wykonać tam wiele remontów. Państwo S. wykonali je z własnych środków i remontowali dom w miarę posiadanych możliwości. Budynek mieszkalny był połączony z gospodarczym. Zlikwidowali więc istniejącą tam szopę i wymurowali w środku ściany działowe, tworząc całość budynku mieszkalnego z dwoma pokojami i kuchnią. Wymienili również dach, bo był kryty słomą, na papę krytą blachą. Wykonując przedmiotowe remonty nikogo nie pytali o zgodę, faktycznie zachowując się jak właściciele całej nieruchomości, traktując ją jak swoją własność. Ponadto zagospodarowali znajdującą się wokół domu działkę. C. S. (2) posadziła wokół domu kwiaty i drzewka, na bieżąco kosili trawę. Nieruchomość została również przez nich ogrodzona. Obok domu postawili też szopę na drzewo. Ponadto obok domu prowadziła również ogród warzywny. Ponadto w budynku w miarę upływu czasu i możliwości rodziny państwa S. były wstawione nowe okna, wymienione drzwi wejściowe i drzwi wewnętrzne. Ogrodzenie było wznoszone dwukrotnie. W 2008r. została do nieruchomości doprowadzona woda od ujęcia gminnego, na co wnioskodawca i C. S. (2) uzyskali zgodę gminy D.. W. S. zmarł w 1994r. Od tego czasu na nieruchomości mieszkała sama C. S. (2) wraz z synami. D. S. (1) wyprowadził się stamtąd w 2007r., bowiem założył rodzinę. Od tego czasu nie zajmował się już tą nieruchomością. Przyjeżdżał czasem w odwiedziny do matki, do chwili jej śmierci. C. S. (2) zmarła dnia 7 12 2010r. Wówczas dalej w nieruchomości mieszkał wnioskodawca, wtedy już z założoną przez siebie rodziną. Wnioskodawca wyprowadził się z tej nieruchomości na przełomie 2011r. i 2012r. na stację do O. wraz z rodziną. Jednakże najrzadziej co dwa tygodnie przyjeżdżał tam, w celu sprawdzenia jej stanu, na bieżąco płacił rachunki za wodę i utrzymywał porządek wokół domu. Rozebrał też ogrodzenie, które było już spróchniałe.

Wnioskodawca po śmierci matki, w 2012r. przed wyprowadzeniem się chciał założyć w domu łazienkę i poczynić dalsze inwestycje, jak choćby budowa nowego ogrodzenia, jednakże wówczas w urzędzie gminy dowiedział się, że nie jest jej właścicielem i musi powstrzymać się do czasu uregulowania stanu własności nieruchomości z realizacją tych planów. Wówczas, mając małe dzieci, wyprowadził się stamtąd na stację. Wnioskodawca był tym zaskoczony, bo zawsze myślał i traktował tę nieruchomość jak własną.

(dowody: zaświadczenia k.12 i 14, akt zgonu k. 13, umowa k. 15, faktury k. 16-22, pismo k. 59 i 90,97, wypis z rejestru gruntów k. 92,111, protokół k.98-99, pismo usc.k.117 i k. 140, pismo z parafii k.120, k.144, postanowienie k.133, pismo gminy k. 162, 213, zeznania świadków A. S. k.206, K. S. k.206-207, T. W. k.207, B. B. k. 218, S. T. k. 218, przesłuchanie stron k.252)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd kierował się zarówno dowodami z dokumentów, w tym urzędowych, jak choćby wypis z rejestru gruntów, dokumenty z ewidencji gruntów, jak i dokumenty dotyczące podłączenia nieruchomości do mediów, jak również zeznaniami świadków i wnioskodawcy. Należy tu zauważyć, że dokumenty z ewidencji gruntów nie dawały pewności w zakresie ustaleń własności przedmiotowej nieruchomości, bowiem nieruchomość, której wniosek dotyczy, nigdy nie miała założonej księgi wieczystej, zaś w chwili tworzenia zasobu ewidencji gruntów osoba uczestniczki, wskazana w tej dokumentacji jako władająca nią, nie dysponowała dokumentami dotyczącymi nabycia jej własności. Podkreślić również należy, że od dnia objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie przez C. S. (2), poprzedniczkę prawną wnioskodawcy, co miało miejsce przynajmniej w dniu 16 03 1982r., nigdy nikt nie upominał się o tę nieruchomość ani się nią nie interesował. C. S. (2) nie zadbała o prawdę o uregulowanie swego prawa do niej, jednakże w tamtym okresie, w tym na terenie gminy D., stany faktyczne obejmowania pozostawionych i opuszczonych nieruchomości po osobach, które na stałe wyjeżdżały do RFN, były dość powszechne, co Sądowi wiadomo z urzędu w związku z rozpoznawaniem wielu tego typu spraw. Osoby te, obejmując nieruchomości im wskazane, traktowały je jak własne, zarządzając nimi bez ingerencji i zgody innych osób czy organów zupełnie samodzielnie. Podobnie i poprzedniczka prawną wnioskodawcy, od początku traktowała nieruchomość jak własną, nie dbając o udokumentowanie stanu prawnego. Dokonała przerobienia domu mieszkalnego i jego

generalnego remontu, zagospodarowała również teren wokół niego i ogrodziła go. Wszyscy sąsiedzi w tej miejscowości traktowali ją jak właścicielkę nieruchomości. Dopiero po jej śmierci, w 2012r., kiedy nieruchomością zajął się wnioskodawca, został on przez pracowników urzędu gminy poinformowany o jej nie uregulowanym stanie prawnym. Również wszystkie sprawy urzędowe przed tą datą wnioskodawca i jego matka, poprzedniczka prawna, załatwiali bez żadnych utrudnień. Podłączyli do nieruchomości wodę i korzystali z prądu. W tym stanie faktycznym należy uznać, że poprzedniczka prawna wnioskodawcy objęła nieruchomość w posiadanie samoistne, z wyłączeniem innych osób, władając nią jak właściciel, w dobrej wierze.

Aby uwzględnić wniosek wnioskodawcy w niniejszej sprawie powinien on wykazać zaistnienie wszystkich elementów konstrukcyjnych instytucji zasiedzenia. Mianowicie jest ono pewnym stanem faktycznym, polegającym na tym, że uprawniony – posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem musi faktycznie posiadać ją w zakresie określonego prawa (zwykle prawa własności) przez okres niezbędny do jej zasiedzenia. W przypadku nieruchomości nabycie prawa jej własności przez zasiedzenie jest możliwe po upływie okresu 20 lat nieprzerwanego jej posiadania samoistnego w dobrej wierze, zaś w przypadku uzyskania posiadania w złej wierze jest to możliwe z upływem lat 30 (art.172 kc). Niewątpliwie w niniejszej sprawie uzyskanie posiadania nastąpiło w złej wierze. Obejmująca nieruchomość C. S. (2) wraz z rodziną wiedziała, że jej własność przysługuje innej osobie. Ponieważ nieruchomość ta była opuszczona, zasiedliła ją zgodnie ze wskazaniem ówczesnego wójta gminy. Od chwili objęcia jej w posiadanie wykonywała natomiast wszelkie prawa związane z jej własnością i korzystała z niej jak z własnej, nikogo nie pytającą zgodę na remonty czy zagospodarowanie. Wykonywała posiadanie w taki sposób, że przez sąsiadów była uważana za jej właściciela, aż do 2012r., kiedy to dopiero jej następca prawny – wnioskodawca – powziął wiadomość, że jego poprzedniczce prawnej nie przysługiwało do nieruchomości prawo własności. Ponieważ tylko wnioskodawca – S. S. (1) mieszkał na przedmiotowej nieruchomości po śmierci poprzedniczki prawnej C. S. (2) oraz kontynuował wykonywanie posiadania samoistnego w taki sposób, jak je wykonywała C. S. (2) do chwili śmierci, dbając o nieruchomość, korzystając z niej, płacąc na bieżąco za podłączone media i zamieszkując w niej, tylko na niego nastąpiło przeniesienie posiadania, o którym mowa w art.176 kc. Łącznie z czasem poprzedniego posiadania przez posiadacza samoistnego przedmiotowej nieruchomości, liczoną co najmniej od dnia 16 03 1982r. (wówczas wnioskodawca wraz C. S. (2) i jej rodziną mógł już zamieszkać na tej nieruchomości, jako że w tej dacie nastąpiło jego zameldowanie tam na pobyt stały), z dniem 16 03 2012r. nastąpiło więc zasiedzenie tej nieruchomości wyłącznie na jego rzecz. Należy tu bowiem podkreślić, że chociaż następca prawny D. S. (2) był również uczestnikiem tego postępowania, to jeszcze przed śmiercią matki C. opuścił on na stałe tą nieruchomość i zamieszkał gdzie indziej. Pomimo więc, że jest jej następcą prawnym, nie zachodzą w stosunku do niego żadne przesłanki do zaliczenia posiadania jego poprzednika prawnego, stosownie do treści art.176 kc, bowiem sam jako posiadacz samoistny nigdy tej nieruchomości nie posiadał. Ponadto D. S. (2) nigdy nie zaprzeczył prawu wnioskodawcy do tej nieruchomości. W konsekwencji, na podstawie powołanych powyżej przepisów, postanowiono jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520§1 kpc zgodnie z ogólnymi regułami obowiązującymi w postępowaniu nieprocesowym.