

Sygn. akt I Ns 495/17

POSTANOWIENIE

Dnia 22 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Bieńkowska-Kolarz

Protokolant: stażysta Iga Laskowska

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z wniosku Gospodarstwo (...) (...) z siedzibą w Ł.

z udziałem Krajowego Ośrodka (...) (...) w O. (poprzednio (...) w O.)

o zasiedzenie

postanawia

1) **oddalić wniosek**

2) **zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 5617,00 zł (pięć tysięcy sześćset siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów postępowania – wynagrodzenia pełnomocnika.**

SSR Joanna Bieńkowska-Kolarz

Sygn. akt **I Ns 495/17**

UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w Ł. wniósł o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości oraz kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego roszczenia wskazał, że w dniu 30 grudnia 2013r. nabył przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości o obszarze 1082 m⁽²⁾ położonej w O. przy ul. (...), obejmującej działkę zabudowaną o nr (...), obręb ewidencyjny (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wnioskodawca wskazał, że od 30 grudnia 1993r. (od dnia utworzenia spółki) jest samoistnym posiadaczem nieruchomości. Z chwilą utworzenia spółki rzeczona nieruchomość została wniesiona do spółki jako wkład niepieniężny przez Skarb Państwa – (...). Skarb Państwa uzyskał prawa do nieruchomości w związku z likwidacją Kombinat Państwowych Gospodarstw (...) w Ł., stosownie do zarządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 30 czerwca 1992r. W miejscu zlikwidowanego przedsiębiorstwa powołano podmiot gospodarczy pod nazwą Gospodarstwo (...) Skarbu Państwa.

Nieruchomość została zabudowana w latach 70-tych przez zlikwidowany w 1992r. Kombinat Państwowych Gospodarstw Rolnych w Ł., będącego wówczas zarządcą nieruchomości.

Wnioskodawca powołuje się na posiadanie w dobrej wierze, ponieważ był przekonany o wniesieniu aportem rzeczony nieruchomości podobnie jak też innych nieruchomości będących w zarządzie likwidowanego Kombinat Państwowych Gospodarstw (...) w Ł..

Wnioskodawca remontował posadowiony na nieruchomości pawilon na własny koszt i opatrzył go własnym znakiem towarowym.

Uczestnik Skarb Państwa – Krajowy Ośrodek (...) (...) w O. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania.

Uczestnik przyznał, że na mocy aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 30 grudnia 1993r. uczestnik utworzył na czas nieokreślony Gospodarstwo (...) Sp. z o.o. w Ł.. Zgodnie z § 11 ww. aktu, mienie stanowiące wkład niepieniężny stanowiło m.in. 16 punktów sprzedaży detalicznej, zlokalizowanych na gruntach dzierżawionych na terenie miasta O. i B., szczegółowo opisanych w załączniku nr 4 do umowy spółki. Faktycznie, pawilon handlowy, posadowiony na nieruchomości co do której wnioskodawca złożył wniosek o zasiedzenie znajduje się w wykazie mienia wniesionego aportem do spółki, niemniej jednak aportem nie został wniesiony do spółki grunt, na którym ów pawilon został posadowiony. W treści aktu wyraźnie wskazano, że nieruchomość gruntowa (działka gruntu) jest przedmiotem dzierżawy, a zatem posiadania zależnego. W konsekwencji wnioskodawca nie był posiadaczem w dobrej, a w złej wierze i nie upłynął okres zasiedzenia prowadzący do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd ustalił, co następuje:

Zarządzeniem Wojewody (...) z dnia 30 czerwca 1992r. uległ likwidacji Kombinat Państwowych Gospodarstw (...) w Ł., a jego majątek został przekazany na rzecz Agencji(...).

Zarządzeniem Dyrektora (...) (...) w O. z dnia 1 lipca 1992r. dokonano tymczasowego zagospodarowania mienia obejmującego ww. majątek Kombinatu. Tworząc (...).

Na mocy aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 30 grudnia 1993r. uczestnik utworzył na czas nieokreślony Gospodarstwo (...) Sp. z o.o. w Ł.. Zgodnie z § 8 ww. aktu, wszystkie udziały w spółce objął uczestnik, który pokrył je wkładem niepieniężnym (aportem), stanowiącym mienie Gospodarstwa Rolnego Skarbu Państwa w Ł..

Zgodnie z § 11 ww. aktu, mienie stanowiące wkład niepieniężny stanowiło:

Ust. 1. Grunty rolne częściowo zabudowane (...), stanowiące działkę nr (...) położoną we wsi Ł., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Olsztynie księga wieczysta o nr (...);

Ust. 2. Budynki szczegółowo opisane w załączniku nr 1 do umowy spółki;

Ust. 3. Budowle, szczegółowo opisane w załączniku nr 2 do umowy spółki;

Ust. 4. Urządzenia techniczne opisane w załączniku nr 3 do umowy spółki;

Ust. 5. **16 punktów sprzedaży detalicznej**, zlokalizowanych **na gruntach dzierżawionych** na terenie miasta O. i B. (...), szczegółowo opisanych w załączniku nr 4 do umowy spółki.

(bezsporne; zarządzenie z dn. 30.06.1992r. –k. 62, umowa spółki – akt not. Rep. A nr (...) z dn. 30.12.1993r. – k. 81-89, zarządzenie z dn. 1.07.1992r. – k. 57, protokół zdawczo-odbiorczy – k. 130-135)

W grudniu 1993r. złożono wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej położonej w O. przy ul. (...), dz. Nr (...) obręb nr (...) w O.. Składający wniosek Z. J., będący w owym czasie Tymczasowym Zarządcą Agencji (...) Gospodarstwa (...) w Ł., a kilka dni później członkiem zarządu nowopowstałego wnioskodawcy złożył podpis pod wnioskiem. Do wniosku o założenie księgi wieczystej, dołączono zaświadczenie Urzędu Rejonowego w O. (z dnia 29 grudnia 1993r.) w przedmiocie prawa własności nieruchomości przysługującego Skarbowi Państwa – (...) (...)/O. i pozostawiania nieruchomości w zarządzie Gospodarstwa (...) w Ł..

W dniu 17 stycznia 1994r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział VI Ksiąg wieczystych wydał postanowienie, na mocy którego założono księgę wieczystą o nr (...) (aktualnie (...)) dla nieruchomości gruntowej położonej w O. przy ul. (...), obręb (...), dz. Nr (...) o obszarze (...) m⁽²⁾.

W dziale II treści księgi, w miejscu wpisu właściciela nieruchomości wpisano Skarb Państwa (...).

Na przedmiotowej nieruchomości od lat 70-tych XX wieku znajduje się pawilon handlowy, w którym prowadzona jest m.in. sprzedaż warzyw i owoców z gospodarstwa rolnego w Ł.. Grunt stanowi przedmiot dzierżawy.

(bezsporne; postanowienie sądu wieczystoksięgowego z dn. 17.01.1994r. – k 60-61, wydruk z KW (...) – k. 135-142, zaświadczenie – k. 152)

Od początku istnienia (30 grudnia 1993r.) wnioskodawca użytkuje pawilon handlowy zlokalizowany na działce gruntu nr (...), obręb (...), położonej w O. przy ul. (...). Pawilon składa się z dwóch lokali użytkowych o powierzchniach 198 m² i 26 m². Powierzchnia pawilonów jest przedmiotem umów dzierżawy zawieranej przez wnioskodawcę z innymi podmiotami gospodarczymi. Wnioskodawca zawierał umowy dzierżawy gruntu, na którym posadowiony jest pawilon. Nie zawierał umów ubezpieczenia nieruchomości gruntowej.

(bezsporne; umowy dzierżawy wraz z aneksami – k. 16-36, wypis z kartoteki budynków – k. 153, zeznania świadka H. S. – k. 169, zeznania świadka Z. J. – k. 169v-170, przesłuchanie członka zarządu wnioskodawcy – k. 170v)

Spółka Gospodarstwo (...) do roku 2002 była spółką Skarbu Państwa.

(informacje z KRS – internet)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie z uwagi na brak upływu okresu zasiedzenia.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów i ich kopii. Uczestnicy nie kwestionowali okoliczności istnienia dokumentów o w/w treści. W zakresie ustaleń faktycznych Sąd dokonał dodatkowo w oparciu o fakty przyznane przez uczestnika (odnośnie objęcia aportem pawilonu zlokalizowanego na gruncie Skarbu Państwa).

Sąd dał wiarę przesłuchanym świadkom oraz członkowi zarządu wnioskodawcy, jednakże płynące z nich treści nie świadczą o spełnieniu przesłanek zasiedzenia, a jedynie o samoistnym posiadaniu spornej nieruchomości.

Zgodnie z art. 172 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego (Kc) posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa jej własność jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że wnioskodawca był posiadaczem w złej wierze i zastosowanie w sprawie miał okres 30-letni, który na dzień złożenia wniosku nie upłynął.

Wnioskodawca miał pełną świadomość, lub w wyniku dołożenia należytej staranności winien mieć tę świadomość, iż nieruchomość będąca przedmiotem postępowania nie była jego własnością (por. Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 23 lipca 2004 r., III CK 212/2003, LexPolonica nr 1573272). Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które, racjonalnie ocenione, powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Dobrą wiarę wyłącza bowiem ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie.

W dacie objęcia nieruchomości w posiadanie, tj. w grudniu 1993r. wnioskodawca miał podstawy aby uświadomić sobie, że nieruchomość gruntowa położona w O. przy ul. (...) nie stanowiła przedmiotu aportu do nowopowstałej spółki i nie stała się jej przedmiotem własności. Ewentualne twierdzenia wnioskodawcy o wciągnięciu nieruchomości w ewidencję środków trwałych było błędne. W zakresie ustaleń co do złej wiary wnioskodawcy koronnym był dowód

z k. 58-59 i 152. Powyższe stanowiły kopie wniosku złożonego w grudniu 1993r. do sądu wieczystoksięgowego. Składający wniosek Z. J., będący w owym czasie Tymczasowym Zarządcą Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Gospodarstwa (...) w Ł., a kilka dni później członkiem zarządu nowopowstałego wnioskodawcy złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla spornej nieruchomości. Do wniosku załączono zaświadczenie Urzędu Rejonowego w O. w przedmiocie przysługiwania własności nieruchomości Skarbowi Państwa – Zasobowi Własności Rolnej Skarbu Państwa (...)/O. (zaświadczenia tego wnioskodawca nie złożył, natomiast zostało ono przedłożone dopiero przez uczestnika). Do wniosku załączono również wypis z rejestru gruntów, w którym wskazano jako właściciela – Skarb Państwa, zaś jako użytkownika – Kombinat (...). Następnie postanowieniem z dnia 17 stycznia 1994r. Sąd wieczystoksięgowy dokonał założenia księgi i wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa. Odpis postanowienia został doreczony adresatowi.

Z. J. twierdził, że nie otrzymał odpisu postanowienia z sądu wieczystoksięgowego, niemniej jednak jego zeznania w tym zakresie Sąd uznał za niewiarygodne. Nawet jeżeli jednak Z. J. nie otrzymał odpisu postanowienia, to jako członek zarządu wnioskodawcy winien przy objęciu stanowiska zapoznać się ze stanem mienia spółki, którą miał zarządzać, a przynajmniej dowiedzieć się o losy nieruchomości, co do której wniosek wieczystoksięgowy składał samodzielnie. Niewiedza i nieświadomość Z. J. oraz pracowników spółki wynikała jedynie z faktu niezapoznania się w sposób wnikliwy z dokumentacją spółki, w tym wszystkimi załącznikami do umowy spółki z których wynika zakres wniesionego przez Skarb Państwa mienia.

Wniosek wieczystoksięgowy został złożony w dniu 29 grudnia 1993r. Spółka Gospodarstwo (...) sp. z o.o. w Ł. została utworzona w dniu 30 grudnia 1993r. W związku z brakiem utworzenia jeszcze w dacie złożenia wniosku wieczystoksięgowego spółki wnioskodawcy, jej prezes winien podjąć wszelkie działania celem usunięcia stanu niepewności prawnej w zakresie prawa własności nieruchomości. Oczywistym bowiem było, że sąd wieczystoksięgowy nie mógł wpisać w dziale II księgi wieczystej prawa własności na rzecz podmiotu, który na dzień złożenia wniosku o założenie księgi jeszcze nie istniał. Przyjęcie, że w dacie rozpoznania wniosku wieczystoksięgowego Sąd będzie dociekał ewentualnego wyniku zmian przekształceniowych było nieuprawnione. Wnioskodawca, pomimo wiedzy odnośnie założenia księgi wieczystej dla nieruchomości (a przynajmniej mając uzasadnione podstawy aby twierdzić, że do jej założenia doszło), jedynie przez swoje niedbalstwo nie dokonał jej weryfikacji. W chwili objęcia nieruchomości, tj. w dniu 30 grudnia 1993r. wnioskodawca nie wykazał się dobrą wiarą.

W ocenie Sądu powyższe działanie miało cechy objęcia nieruchomości w złej wierze.

Ustaień powyższych nie zmienia fakt zawierania przez wnioskodawcę umów dzierżawy (pawilonu lub też części nieruchomości gruntowej) ani fakt uiszczania podatków od nieruchomości. Powyższe może świadczyć jedynie o samoistnym posiadaniu nieruchomości, a nie o usprawiedliwionej nieświadomości co do prawa własności.

Skoro objęcie nieruchomości nastąpiło w dniu 30 grudnia 1993r., to trzydziestoletni okres zasiedzenia upłynie z dniem 30 grudnia 2023r.

Mając zatem na uwadze powyższe, w braku podstaw z art. 172 § 1 i 2 k.c. wniosek podlegał oddaleniu.

Na marginesie tylko wskazać należy, że Spółka do 2002 r. stanowiła własność Skarbu Państwa i do tego czasu nie mógł także biec termin do zasiadywania nieruchomości przy ul. (...), skoro właścicielem nieruchomości był w tamtym czasie i jej do tej pory Skarb Państwa.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 520 § 3 k.p.c. uznając, że interesy uczestników w przedmiotowej sprawie są sprzeczne i wnioskodawca winien zwrócić uczestnikowi kwotę 5.617 zł tytułem poniesionych kosztów postępowania związanych z reprezentacją przez zawodowego pełnomocnika.

SSR Joanna Bieńkowska-Kolarz