

POSTANOWIENIE

Dnia 22 kwietnia 2013r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Izabela Siewierska
Protokolant:	protokolant sądowy Grzegorz Broncel

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2013r. w Strzelcach Opolskich

na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy K.

z udziałem Parafii Rzymskokatolickiej pod wezwaniem Św. M.
w K., Skarbu Państwa – Starosty (...)

o stwierdzenie zasiedzenia

1. stwierdza, że uczestnik postępowania Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie w dniu 1 stycznia 1985 roku, własność nieruchomości położonej w Ż., składającej się z działek nr (...)z mapy (...) o łącznej powierzchni 0,2740 ha, stanowiącej inne tereny zabudowane, dla której Starostwo Powiatowe w K.prowadzi rejestr gruntów numer jednostki rejestrowej (...), a Księga wieczysta dla tej nieruchomości nie jest prowadzona, stanowiącej uprzednio własność Parafii Rzymskokatolickiej pod wezwaniem Św. M. w K.,
2. kosztami postępowania obciąża strony w zakresie w jakim je poniosły.

UZASADNIENIE

Gmina K.pismem z dnia 12 października 2012 roku wniosła o stwierdzenie, że w drodze zasiedzenia nabyła własność nieruchomości obejmującej działki nr (...)z mapy (...)obręb Ż., o łącznej powierzchni 0,2740 ha, położone w Ż., stanowiące teren zabudowany, dla których to działek prowadzony jest wyciąg z wykazu zmian danych ewidencyjnych.

Uzasadniając wnioskodawca podniósł, iż jest samoistnym posiadaczem nieruchomości, na których od około 1964 roku znajduje się Publiczne Przedszkole w Ż.. Pomimo faktu, że właścicielem działek jest Parafia Rzymskokatolicka św. M. w K. przedmiotowe działki użytkowane były od 1964 roku w celach związanych z realizacją zadań publicznych. Od momentu przekazania tychże zadań gminom przedmiotowe nieruchomości samoistnie posiada wnioskodawca. Władze kościelne nigdy faktycznie nie władaly tą nieruchomością. Wnioskodawca podniósł także, iż ponosi wszelkie wydatki i koszty remontów nieruchomości.

Pismem z dnia 1 marca 2013 roku złożonym wnioskodawcy, Parafia Rzymskokatolicka pw. Św. M. w K. oświadczyła, iż nie rości sobie żadnych praw do nieruchomości objętej postępowaniem, a nadto stwierdziła, iż nieruchomość jest

w faktycznym posiadaniu Gminy K.. W toku postępowania sądowego Parafia Rzymskokatolicka pw. Św. M. w K. nie zajęła stanowiska.

Na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2013 roku wezwano do udziału w sprawie Skarb Państwa – Starostę (...), którego pełnomocnik oświadczył, iż Gmina K. powinna zasiedzieć nieruchomość jako następca Skarbu Państwa. Gdyby zasiedzenie miało nastąpić na rzecz Skarbu Państwa to Gmina miałaby możliwość uwłaszczenia się na tym gruncie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Parafia Rzymskokatolicka św. M.w K.jest właścicielem nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...)z mapy (...)o powierzchni 0,2740 ha, obręb Ż., stanowiących tereny zabudowane, dla których Starostwo Powiatowe w K.prowadzi rejestr gruntów, nr jednostki rejestrowej (...). Księga wieczysta dla tej nieruchomości nie jest prowadzona.

Działki te początkowo przeznaczone były pod budowę kościoła, którego ostatecznie w tym miejscu nie wybudowano. W 1964 roku wybudowano na owej nieruchomości Państwowe Przedszkole ze środków państwowych. Przedszkole funkcjonuje do dnia dzisiejszego.

Od chwili przekazania gminom zadań z zakresu wychowania przedszkolnego oraz z chwilą wejścia w życie ustawy o samorządzie terytorialnym przedszkole stało się przedszkolem publicznym prowadzonym przez Gminę K..

Parafia Rzymskokatolicka św. M. w K. nie przejawiała zainteresowania przedmiotową nieruchomością, nie przeszkadzała także budowie i funkcjonowaniu Publicznego Przedszkola. Parafia nigdy też nie przejawiała zainteresowania w przejęciu przedszkola i prowadzeniu go.

Dowód:

- wypis i wyrys z rejestru gruntów k. 9
- wyciąg z wykazu zmian danych ewidencyjnych (...)k. 10-11
- wypis z kartoteki budynków k. 12
- wyrys z mapy ewidencyjnej k. 13
- wyciąg z matrykuły wraz z mapą oraz tłumaczeniem k. 14-17, 132-
- zeznania świadka G. W. k. 126-127
- zeznania świadka E. S. k. 127

Gmina K. od dnia, w którym stała się posiadaczem nieruchomości poczyniła w budynku służącym jako przedszkole znaczne inwestycje, które obejmowały kapitalny remont budynku tak, by dostosować przedszkole do wymogów prawnych stawianych instytucjom przedszkolnym.

Dowód:

- rachunki i faktury k. 18-27, 30-48, 50-66, 68-106
- umowy k. 28-29, 133-136
- protokół odbioru k. 67
- dokumentacja zdjęciowa k. 125, 137

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie, choć zgodnie z art. 610 k.p.c. w z art. 677 k.p.c. Sąd stwierdził zasiedzenia nie na rzecz wnioskodawcy, lecz Skarbu Państwa.

Instytucję zasiedzenia nieruchomości regulują przepisy prawa cywilnego zawarte w art. 172-176 kodeksu cywilnego, z wyłączeniem art. 174, który odnosi się do zasiedzenia rzeczy ruchomych.

Art. 172 kodeksu cywilnego stanowi, że: „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.

Przypomnieć jednak należy, że terminy te zostały wprowadzone ustawą z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321), z mocą obowiązującą od 1 października 1990 roku.

Istotnym dla niniejszej sprawy jest fakt, że przed wyżej wspomnianą nowelizacją terminy zasiedzenia własności nieruchomości były krótsze i wynosiły: dziesięć lat w wypadku dobrej wiary oraz dwadzieścia lat w wypadku złej wiary. Do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie tej ustawy, tj. 1 października 1990 roku, stosuje się nowe terminy. Jednakże do zasiedzenia nieruchomości, którego termin dwudziestoletni upłynął przed dniem 1 października 1990 r. nie ma zastosowania nowy termin trzydziestoletni (por. orzeczenie SN w sprawie o sygn. III CZP 73/90, OSN 1991, poz. 83).

Aby osoba nie będąca właścicielem nieruchomości nabyła jej własność, muszą być spełnione okoliczności wymagane prawem materialnym.

Cytowany wyżej art. 172 kodeksu cywilnego stawia wymóg dla nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, aby posiadanie było samoistne. Posiadaczem samoistnym jest osoba nie będąca właścicielem rzeczy, faktycznie władająca rzeczą tak jak właściciel, z wolą takiego władania. Natomiast użytkownik nieruchomości, najemca, dzierżawca lub osoba mająca do nieruchomości inny tytuł prawny (np. umowa z właścicielem), z którym łączy się określone władztwo nad tą nieruchomością, są posiadaczami zależnymi i jako tacy nie nabywają nieruchomości przez zasiedzenie. Przy posiadaniu samoistnym należy zauważyć, że chodzi tu bardziej o zewnętrzne przejawy takiego władania. Faktyczne zatem władanie rzeczą w sposób odpowiadający treści prawa własności wyczerpuje całość znamion posiadania. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swoją treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela. Posiadacz winien więc wykonywać wszelkie czynności wskazujące na samodzielny, niczym nie skrzepowany stan władztwa, bez jednoczesnej legitymacji prawnej w postaci prawa własności. Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiadał się na temat zachowań stanowiących wyraz posiadania, które stanowią przesłankę prowadzącą do zasiedzenia. Posiadaniem takim jest niewątpliwie władztwo uzewnętrzniające się poprzez np.: uprawę ziemi, oddawanie działki w dzierżawę sąsiadom, płacenie za działkę podatków, ujawnianie swojego stanu posiadania w ewidencji gruntów (por. post. SN z 18 kwietnia 1997 r., III CKN 35/97, OSNC 1997/10/150), ponoszenie wydatków związanych z ubezpieczeniem budynków (por. post. SN z 23 lutego 1998 r., III CKN 384/97, OSNC 1998/10/164), zabudowywanie i rozbudowywanie budynków na gruncie.

Posiadanie to powinno być nieprzerwane. Art. 340 kodeksu cywilnego wprowadza domniemanie ciągłości posiadania i stanowi, że niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa go.

Długość terminów, po upływie których następuje nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza. Przepis art. 7 kodeksu cywilnego wprowadza jedynie domniemanie, zgodnie z którym, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. W doktrynie i orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że dobra wiara oznacza stan świadomości posiadacza wyrażający się w błędnym przekonaniu o przysługującym mu prawie własności, mimo że rzeczywisty stan prawny jest odmienny, i przy jednoczesnym usprawiedliwieniu błędności tego przekonania. Ze złą wiarą, co niewątpliwie ma miejsce w niniejszym postępowaniu, będziemy mieli zatem do czynienia wówczas, gdy osoba ma świadomość, że nie przysługuje jej prawo

własności, albo też nie ma tej świadomości, jednakże powinna ją mieć, gdyby postępowała z należytą starannością i zgodnie z zasadami współżycia społecznego (por. wyrok SN z 14 kwietnia 1956 r., III CR 810/55, OSN 1956, poz. 117).

Zasiedzenie następuje z mocy ustawy, a terminy zasiedzenia nie mogą być w żaden sposób modyfikowane wolą stron.

Postępowanie dowodowe zdaniem Sądu jednoznacznie wykazało, że Skarb Państwa władał nieruchomością Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. M. w K. jak właściciel najpóźniej od dnia 31 grudnia 1964 roku, bliższej daty zaczęcia budowy przedszkola nie ustalono. Dowodem na samoistność posiadania jest budowa przedszkola bez zgody, czy porozumienia z właścicielem gruntu, za środki publiczne, utrzymywanie budynku przedszkola nieprzerwanie właściwie do dzisiaj, jego remonty, zawieranie umów z dostawcami mediów, czy ekipami remontowymi. Wszystkie te przedsięwzięcia były podejmowane w imieniu Skarbu Państwa, a później Gminy K., której przekazano zadania publiczne w zakresie opieki przedszkolnej. Okoliczności te wyraźnie wynikają z zeznań świadków E. S. i G. W., które sprawowały funkcję Dyrektora Przedszkola oraz z dokumentów w postaci umów o usługi budowlane, dostawę mediów, a nadto z faktur i rachunków za remont budynków przedszkolnych. Dowody te Sąd uznał za wiarygodne i przekonujące. Nadto jak ustalono zeznaniami świadków posiadanie Skarbu Państwa, a następnie wnioskodawcy było nieprzerwane i spokojne, właściciel przedmiotowej nieruchomości nigdy władztwa tego skutecznie nie przerwał.

Kolejnym zadaniem Sądu było ustalenie, czy Skarb Państwa władał przedmiotową nieruchomością w dobrej czy złej wierze. Zdaniem Sądu biorąc pod uwagę poglądy zacytowane wyżej jednoznacznie należy przyjąć, że Skarb Państwa władał przedmiotową nieruchomością w złej wierze, albowiem dokładnie zdawał sobie sprawę, że nie jest właścicielem gruntu, na którym wybudowano przedszkole, nie podejmował nawet starań, aby przejęcie gruntu usankcjonować prawnie. Okoliczności te uniemożliwiają przyjęcie dobrej wiary po stronie Skarbu Państwa.

Tym samym biorąc powyższe pod uwagę w przekonaniu Sądu wnioski o zasiedzenia mógł zostać uwzględniony, albowiem spełnione zostały przesłanki zasiedzenia określone art. 172 i następne k.c. Mając na względzie, że Publiczne Przedszkole wybudowano w 1964 roku, i od tej daty należy liczyć posiadanie Skarbu Państwa gruntu, na którym go wybudowano, to do stwierdzenia zasiedzenia winny mieć zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zasiedzenia sprzed ich nowelizacji, która weszła w życie 1 października 1990 roku.

Nie mniej jednak zdaniem Sądu zasiedzieć przedmiotowych nieruchomości nie mogła Gmina K., a jedynie Skarb Państwa. Skoro właściwym terminem zasiedzenia okazał się być dwudziestoletni termin, to mając na względzie, że przedszkole oddano do użytku w 1964 roku, nieruchomość składająca się z działek nr (...)mogła zostać nabyta na własność przez zasiedzenie po upływie tego terminu, co nastąpiło najpóźniej z dniem 1 stycznia 1985 roku. Gminówówczas w porządku prawnym nie było, zaś zasiedzenie na rzecz wnioskodawcy jest prawnie niedopuszczalnym, gdyż Gmina nieruchomość tą nabędzie na własność z mocy prawa na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych oraz przepisów inwentaryzacji mienia komunalnego.

Zasiedzenie z oczywistych względów na rzecz właściciela nie jest możliwe.

Orzeczenie o kosztach postępowania uzasadnia treść art. 520 § 1 k.p.c.

Mając zatem powyższe ustalenia na uwadze oraz w oparciu o treść powołanych przepisów Sąd orzekł, jak w sentencji postanowienia.