

Sygn. akt: I C 126/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Marek Osowicki
Protokolant:	sekretarz sądowy Paulina Barwińska

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2018 roku w Człuchowie

sprawy z powództwa **F. A., W. A. (1), W. A. (2), K. A.**

**przeciwko W. M. (1)**

o wydanie nieruchomości

1. oddała powództwo,
2. zasądza solidarnie od powodów F. A., W. A. (1), W. A. (2), K. A. na rzecz pozwanej W. M. (1) kwotę 617,00 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 126/15

## UZASADNIENIE

Powodowie W. A. (2), W. A. (1), K. A. i F. A. wnieśli przeciwko W. M. (1) o nakazanie wydania przez pozwaną powodom części nieruchomości, działki numer (...) o pow. 80 m<sup>(2)</sup>, położonych w C. przy ul. (...), dla której prowadzona jest Księga Wieczysta – KW nr (...) w Sądzie Rejonowym w C. V Wydział Ksiąg Wieczystych po uprzednim uprzątnięciu jej i rozebraniu wszelkich urządzeń i budowli, w tym przybudówki do budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) (...) oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, iż pozwana od pewnego czasu samowolnie korzysta z części tej działki, która to część przylega do należącej do niej – działki nr-(...). Korzystanie „polega na przechodzeniu do przybudówki posadowionej na tej działce, a przylegającej do budynku mieszkalnego pozwanej leżącego na działce nr (...) (ul. (...) (...)). Poprzednio pozwana ogrodziła tę część gruntu – ogrodzenie zostało już zdemontowane, prowadziła też prace ogrodowe. Prawdopodobnie w latach 70 – tych ub. w. samowolnie ze swoim mężem postawiła wspomnianą przybudówkę, na którą do chwili obecnej nie uzyskała pozwolenie na budowę. Pozwana mimo wezwań i faktycznych działań poprzedników prawnych powodów nie chciała opuścić zajmowanej części działki nr (...).

Pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa i podniósł zarzut zasiedzenia przedmiotowej części nieruchomości.

**Sąd ustalił co następuje:**

Powodowie W. A. (2), W. A. (1), K. A. i F. A. 28.02.2014 r. nabyli od I. R. własność nieruchomości tj. działki numer (...) o pow. 0,2440 ha, położonej w C. przy ul. (...), dla której prowadzona jest Księga Wieczysta – KW nr (...) w Sądzie Rejonowym w C. V Wydział Ksiąg Wieczystych.

(dowód: akt notarialny Repertorium A (...) r. Kancelarii Notarialnej J. A. w C. oraz wydruk księgi wieczystej k.3-5).

W dniu 25 listopada 1967 roku wnioskodawczyni W. M. (1) wraz z mężem W. M. (2) podpisali warunkową umowę kupna działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ulicy (...) w C.. Wraz z podpisaniem umowy nastąpiło objęcie jej w posiadanie. W dniu 16 stycznia 1990 roku została sporządzona umowa przeniesienia własności nieruchomości na wnioskodawczynię i jej męża.

Wnioskodawczyni wraz z mężem równocześnie z nabyciem ww. nieruchomości objęła również w posiadanie powierzchnie wynoszącą 0,0063 ha działki (...) położonej przy ul. (...), która bezpośrednio graniczyła z ich posesją. Działka (...) stanowiła własność Skarbu Państwa, a była w zarządzie Przedsiębiorstwa Produkcji (...). Zajmowany przez niech teren ogrodzili i zaczęli wykorzystywać poprzez utrzymanie zieleni, nasadzeń i pielęgnowanie roślin. Zrobili tam m.in. piaskownicę, w której bawiły się ich dzieci. Była też huśtawka. Z terenu tego korzystali również w celu dostania się do piwnicy w budynku stanowiącym ich własność.

W 1975 r. na zajętej części działki (...) wnioskodawczyni i jej mąż wybudowali przybudówkę, która stanowiła klatkę schodową oraz jedyne przejście do piwnicy znajdującej się w ww. budynku mieszkalnym. Wejście do tego pomieszczenia było tylko od strony działki nr (...) przez którą trzeba był przejść w celu dostania się do środka budynku. Wnioskodawczyni jej rodzina nadal korzystała z wcześniej ogrodzonej części działki poprzez uprawę zieleni, parkowanie samochodu.

W dniu 30 stycznia 1995 r. (...) Przedsiębiorstwo Produkcji (...) zbyło prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej położonej w C. przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą k.w. numer (...) wraz z prawem własności budynków na rzecz T. i A. P.. Po nabyciu nieruchomości przez małżonków P., W 1998 r. T. i A. P. przekształcili prawo użytkowania wieczystego ww. działki w prawo własności, a następnie w dniu 11 czerwca 2013 r. na podstawie umowy darowizny przekazali nieruchomość swojej córce I. R..

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny po rozpoznaniu sprawy z wniosku W. M. (1) z udziałem F. A., W. A. (2), W. A. (1) i K. A. o zasiedzenie prawomocnym postanowieniem z 17 marca 2017r. stwierdził, że W. M. (1) z dniem 1 stycznia 2006 roku nabyła przez zasiedzenie własność części nieruchomości położonej w C., przy ulicy (...), działki numer (...), o powierzchni 0,0063 ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Człuchowie prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) w granicach ustalonych przez biegłego J. B. w opinii z dnia 20 kwietnia 2016r., która stanowi integralną część niniejszego postanowienia.

(dowód: akta Sądu Rejonowego w C. I (...), postanowienie z 17.03.2017 r. k. 221 z jego pisemnym uzasadnieniem k.228-237 i postanowienie Sądu Okręgowego w S. IV Wydziału Cywilnego Odwoławczego k.270).

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 k.c. legitymowanym do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym jest właściciel rzeczy. W myśl art. 6 k.c. na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności rzeczy, której żąda wydania.

Natomiast biernie legitymowana jest osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Może to być posiadacz (art. 236 k.c.), jak też osoba władająca nią w cudzym imieniu, czyli dzierżyciel (art. 237 k.c.).

Na właścicielu spoczywa też obowiązek udowodnienia, że pozwany włada rzeczą (art. 6 k.c.).

W niniejszej sprawie bezsporne było, iż pozwana z dniem (...) roku nabyła przez zasiedzenie własność części nieruchomości położonej w C., przy ulicy (...), działki numer (...), o powierzchni 0,0063 ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Człuchowie prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...).

Podkreślić należy, że postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia ma charakter deklaratoryjny a nie konstytutywny i jest skuteczne wobec wszystkich (erga omnes), a samo nabycie własności poprzez zasiedzenie ma charakter pierwotny (M. Malczyk, w: Góra-Błaszczkowska, Komentarz KPC, 2015, Legalis). Sąd stwierdza nabycie własności przez zasiedzenie na dzień spełnienia jego przesłanek (post. SN z 11.10.2012 r., III CSK 316/11, Legalis). W sentencji orzeczenia sąd uwidoczniła, z jaką datą nastąpiło zasiedzenie (por. uzasadnienie post. SN z 15.11.1968 r., III CRN 257/68, Legalis, cyt. za: J. Gudowski, w: Ereciński, Komentarz KPC, t. 3, 2012, s. 356). Prawomocne postanowienie stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej osoby nabywającej własność w drodze zasiedzenia jako właściciela. Odpis prawomocnego orzeczenia sąd przesyła do właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów w celu uwidocznienia tych zmian w ewidencji. O każdej zmianie właściciela nieruchomości sąd zawiadamia właściwy wydział ksiąg wieczystych, stosując wzór zawiadomienia stanowiący załącznik Nr 2 do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17.9.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Prawomocne postanowienie stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej osoby nabywającej własność w drodze zasiedzenia, jako właściciela.

Zatem pozwana nabyła z mocy samego prawa (ipso iure), z dniem ziszczenia się ustawowych zasiedzenia, własność przedmiotowej części nieruchomości tj. z dniem 1 stycznia 2006 roku. Z drugiej strony upływ terminu zasiedzenia spowodował utratę prawa własności do przedmiotowej części nieruchomości przez ówczesnych właścicieli T. i A. P..

I. R. nie mogła sprzedać powodom przedmiotowej części nieruchomości, bowiem nie była jej właścicielką, gdyż jej rodzice w momencie **darowizny** w dniu 11 czerwca 2013 r. nie byli już jej właścicielami. Więc powodowie nie mogli nabyć od I. R. prawa własności przedmiotowej części nieruchomości, bo sprzedająca nie była jej właścicielem (Nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet). Wpisu do księgi wieczystej I. R. jako obdarowanej nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

***Rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych a do takich należy umowa darowizny art. 6 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 6 lipca 1982 r. Dz.U. Nr 19, poz. 147, tj. z dnia 11 maja 2017 r. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007, (porównaj też : wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 11.02.2016 r. I ACa 671/15).***

Ponadto domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest domniemaniem wzruszalnym; wpis prawa własności ma charakter deklaracyjny i może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. (vide: I CSK 555/10 - wyrok SN - Izba Cywilna z dnia 21-06-2011).

	Przepis art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 001 r. nr 124 poz. 1361 ze zm.) stanowi podstawę żądania usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Przepis ten przewiduje kilka postaci takiej niezgodności, która może być wynikiem tego, że: określone prawo nie zostało wpisane do księgi wieczystej lub zostało wpisane błędnie lub prawo określonej osoby zostało

dotknięte wpisem nieistniejącego prawa lub wpis dotyczy ograniczenia prawa.

Przez rzeczywisty stan prawny należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym.

Dla ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy podstawa wpisu, który uprawomocnił się, była prawidłowa. Istotne jest natomiast to, czy były merytoryczne podstawy do dokonania wpisu i czy w związku z tym wpis ten jest zgodny z prawem materialnym (por. postanow. SN z 2008.12.05, III CZP 121/08, LEX nr 490497).

W niniejszej sprawie przesłanką wyrokowania w procesie o wydanie nieruchomości istotna była kwestia prawa własności części nieruchomości położonej w C., przy ulicy (...), działki numer (...), o powierzchni 0,0063 ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Człuchowie prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...)

Z uwagi na prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające zasiedzenie przez pozwaną przedmiotowej części nieruchomości, stała się ona jej właścicielką i treść wpisu w księdze wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Człuchowie Kw nr (...) w części obejmującej powierzchnię 0,0063 ha jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem wpisani w księdze wieczystej powodowie nie są jej właścicielami.

Mając na uwadze powyższe sąd na podstawie przepisu art. 222 k.c. a contrario oddalił powództwo o wydanie nieruchomości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i § 6 pkt. 3 w zw. z § 10 pkt. 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz.U z 2013 r. poz. 1188 ze zm.), zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 617 zł, na które składa się 600 zł kosztów zastępstwa procesowego i 17 zł kosztów opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.