

Sygn. akt VIII Ns 98/19

POSTANOWIENIE

Dnia 18 sierpnia 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

z wniosku S. B.

z udziałem Skarbu Państwa Starosty (...) Wschodniego

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

1.stwierdzić, że wnioskodawczyni S. B. nabyła z dniem 12 lipca 2010 roku przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ulicy (...) bn., gminie A., powiecie (...) wschodnim, województwie (...), oznaczonej jako działka o numerze (...) o powierzchni 0,0604 ha na mapie do zasiedzenia, sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. C. w dniu 18 czerwca 2018 roku, zaewidencjonowanej za identyfikatorem ewidencyjnym materiału zasobu – operatu technicznego P. (...).2018. (...) przez Starostę (...) Wschodniego w dniu 3 sierpnia 2018 roku, dla której nie ma urządzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów;

2.ustalić, że wnioskodawczyni i uczestnik postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 98/19

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 28 września 2018 roku wnioskodawczyni - S. B. wniosła o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności działki nr (...) jako wchodzącej w skład nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu wnioskodawczyni wyjaśniła, że nieruchomość, o której mowa, składa się z działek nr (...), a jej powierzchnia ogólna wynosi 48 arów, przy czym powierzchnia działki nr (...) to 0,0604 ha. Nieruchomość ta znajduje się w samoistnym posiadaniu rodziny S. od 1980 roku, przy czym w maju 2002 roku została przekazana w drodze darowizny na rzecz wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni, a wcześniej jej rodzice, użytkowali działkę nr (...) wraz z sąsiadującymi działkami nr (...) w sposób nieprzerwany, suwerennie podejmując w jej zakresie wszelkie decyzje oraz traktując ją, jako swoją własność. Działka była regularnie koszona, były czynione na nią nakłady przykładowo w postaci nawiezienia ziemi do wyrównania. Działka ta nie ma dostępu do drogi publicznej, jak również tytułu prawnego.

Po upływie 30 lat od daty wejścia w jej posiadanie, w 2010 roku doszło do jej zasiedzenia przez wnioskodawczynię.

(wniosek k. 3-7)

Postanowieniem z dnia 20 maja 2019 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Skarb Państwa Starostę (...) Wschodniego.

(postanowienie k. 48)

W toku dalszego postępowania wnioskodawczyni podtrzymała stanowisko w sprawie. Dodatkowo wskazała, że działka o pierwotnym nr 342 to obecnie działka o numerze (...). Na rozprawie w dniu 10 grudnia 2019 roku uzupełniając wyjaśniła nadto, że działka nr (...) nie jest rowerem, rzeka Miazga płynie za działką nr (...), zaś dostęp do drogi publicznej jest za działką (...).

(pismo przygotowawcze k. 33-33v., protokół rozprawy k. 59-65, k. 78-80)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Działka nr (...), której dotyczy wniosek położona jest w B. przy ul. (...). Przedmiotowa działka znajduje się pomiędzy działkami (...) (poprzednio 342) oraz działką (...). Działka nr (...) ma powierzchnię 0,0604 ha, nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, ten jest za działką (...), przez działkę nie przebiega rów – rzeka Miazga płynie za działką (...). Działka (...) nie ma aktualnie urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów.

Dla działek nr (...) Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(mapa do zasiedzenia k. 8, odpis z KW k. 29-29v., dokumentacja fotograficzna k. 24, decyzja k. 38, wypis z rejestru gruntów k. 45, pisemne wyjaśnienia geodety k. 113, okoliczności bezsporne)

W dniu 24 kwietnia 1980 roku Urząd Gminy w A. wydał decyzję, w której wskazał S. S. (2) – ojca wnioskodawczyni, jako kandydata na nabywcę gruntu Państwowego Funduszu Ziemi położonego we wsi B. jako działka o nr (...) o pow. 0,37 ha i działka nr (...) o powierzchni 0,11 ha.

W dniu 11 lipca 1980 roku rodzice wnioskodawczyni – S. S. (2) i K. S. zawarli umowę sprzedaży działek (...). Od tego czasu objęli oni w posiadanie przedmiotowe działki. Nabyta nieruchomość graniczyła – przez rzekę Miazgę – z nieruchomością rodziców wnioskodawczyni, na której mieli dom i gospodarstwo.

(zeznania świadka K. S. 00:05:50-00:19:22 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 roku- k. 60-61, zeznania świadka S. S. (2) 00:20:50-00:28:14 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 roku – k. 61-62, decyzja k. 15, umowa sprzedaży k. 56-58, okoliczności bezsporne)

Nabywając przedmiotową nieruchomość S. S. (2) i K. S. objęli w posiadanie również działkę (...), przy czym nie mieli oni świadomości powyższego. Nabyty grunt traktowali jako jedną całość. Przy zakupie nie mierzyli jego powierzchni, nie weryfikowali również numeracji działek. Po nabyciu nieruchomości rodzice wnioskodawczyni posiali na całej jej powierzchni, w tym na działce (...), trawę, potrzebowali bowiem łąki do wypasu inwentarza. Trawa była koszona kilka razy do roku. Nie było fragmentu nieruchomości, którym małżeństwo S. by się nie zajmowało.

W dniu 14 września 1987 roku S. S. (2) i K. S. zawarli umowę majątkową małżeńską, mocą której ustanowili zasadę całkowitej rozdzielczości majątkowej jeżeli chodzi o nieruchomości, w myśl której, każda nieruchomość, jaka miała zostać nabyta przez małżonków w przyszłości będzie stanowiła odrębny majątek tego z małżonków, przez którego została nabyta, zaś nieruchomości już nabyte podlegające ich ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, stały się ich własnością w częściach równych – po połowie. Tego samego dnia rodzice wnioskodawczyni zawarli umowę podziału majątku wspólnego, na mocy której K. S. stała się jedyną właścicielką i posiadaczką nieruchomości położonej w B. o łącznej powierzchni 48 arów, w tym posiadaczką działki (...).

O istnieniu działki nr (...) wnioskodawczyni oraz jej rodzice powzięli wiedzę dopiero w 2015 roku, kiedy to na potrzeby podziału działki nr (...) geodeta dokonał pomiaru terenu.

(zeznania świadka K. S. 00:05:50-00:19:22 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 roku – k. 60-61, zeznania świadka S. S. (2) 00:20:50-00:28:14 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 roku – k. 61-62, zeznania świadka Z. M. 00:29:33-00:38:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 roku – k. 62-63, zeznania świadka C. J. 00:39:31-00:44:27 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 roku- k. 63, zeznania świadka P. K. 00:46:15-00:50:35 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 roku- k. 63-64, umowa podziału majątku wspólnego k. 17-18, umowa majątkowa małżeńska k. 19-19v., okoliczności bezsporne)

Umową darowizny z dnia 27 maja 2012 roku K. S. darowała córce S. S. (3) nieruchomości położoną w B., składającą się z działek nr (...), o łącznej powierzchni 47 arów 43 metry kwadratowe; matka wnioskodawczyni przekazała jej wówczas również posiadanie działki (...). Wnioskodawczyni od tego czasu stała się jedynym posiadaczem całej przedmiotowej nieruchomości.

(umowa darowizny k. 21-23v., okoliczności bezsporne)

W materiałach ewidencji gruntów Powiatu (...) Wschodniego brak jest dokumentów potwierdzających prawo własności Skarbu Państwa do działki nr (...).

(pismo k. 91)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto zeznania świadków.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek jest zasadny i zasługuje na uwzględnienie.

Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia własności. Jest to instytucja polegająca na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu, pozwalająca na eliminację długotrwałej rozbieżności pomiędzy stanem prawnym a rzeczywistym. Przedmiotem zasiedzenia są rzeczy (rzeczy ruchome lub nieruchomości) bądź też część rzeczy (część rzeczy ruchomej lub nieruchomości). Przepis art. 172 k.c. szczegółowo wskazuje, jakie przesłanki muszą być spełnione aby doszło do zasiedzenia. Są to po pierwsze posiadanie samoistne przedmiotu zasiedzenia, po drugie upływ czasu.

Posiadaczem samoistnym jest osoba władająca rzeczą jak właściciel, przy czym stan posiadania współtworzą fizyczny element władania rzeczą (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus). C. oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa. A. oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie, przy czym wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo (patrz komentarz do art. 172 kodeksu cywilnego E. Gniewka, Zakamycze 2001). W tym miejscu koniecznym jest podkreślenie, że bez znaczenia dla zasiedzenia pozostaje sposób traktowania (ocena zachowania „nieuprawnionych” do rzeczy) przez uprawnionego (właściciela), bowiem o tym z jakiego rodzaju posiadaniem w konkretnym/danym przypadku mamy do czynienia decyduje nie zachowanie właściciela, lecz posiadacza oraz ocena tego zachowania z punktu widzenia otoczenia (osób trzecich). Przypomnieć w tym miejscu należy, że przepis art. 339 k.c. wprowadza domniemanie, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym. Na korzyść osoby, która faktycznie posiada rzecz działają także inne domniemanie, tj.

domniemanie zgodności posiadania z prawem (art. 341 k.c.), ciągłości posiadania (art. 340 k.c.) oraz posiadania w dobrej wierze (art. 7 k.c.).

Druga z przesłanek – upływ czasu – jest uzależniona od dobrej bądź złej wiary posiadacza samoistnego, i tak w przypadku dobrej wiary jak wynika z treści

art. 172 k.c. dla zasiedzenia wystarczający jest upływ 20 lat, zaś przy złej wierze 30 lat. Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza,

że ma tytuł prawny do rzeczy (jest właścicielem rzeczy), a w złej ten, kto wie albo powinien wiedzieć, że nie ma tytułu prawnego do rzeczy (nie przysługuje mu prawo własności rzeczy, lecz innej osobie).

Na gruncie niniejszej sprawy nie budziło żadnych wątpliwości, że pierwotnie rodzice wnioskodawczynie, a następnie matka wnioskodawczynie i wreszcie sama wnioskodawczynie, władali działką nr (...) traktując ją jako część nieruchomości nabytej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 lipca 1980 roku a położonej w B.. Małżeństwo S. w sposób wyraźny, dostrzegalny na zewnątrz, zamanifestowali samoistne posiadanie działki nr (...), przeznaczając jej teren wraz z pozostałą nabytą nieruchomością na pastwisko dla posiadanego inwentarza. Na opisanym terenie została zasiana trawa, która była koszona kilka razy do roku, wypasały się na nim zwierzęta hodowane przez rodziców wnioskodawczynie. Jak wskazali świadkowie Z. M., C. J. i P. K., nie było fragmentu nieruchomości, który nie byłby przez rodziców wnioskodawczynie użytkowany (przedmiotowa działka znajdowała się pomiędzy działkami (...) stanowiącymi własność rodziców wnioskodawczynie), przy czym osoby te nie miały wątpliwości, że cała nieruchomość była traktowana przez małżeństwo S., jako jedna całość.

Podsumowując tę część rozważań, Sąd doszedł do wniosku, że od dnia 11 lipca 1980 władztwo rodziców wnioskodawczynie obejmowało cały teren działki nr (...), miało charakter suwerenny i nie zostało zakłócone przez działania innych osób. Osoby te zajmowały się przedmiotową działką, wykonywały na niej prace porządkowe. Powyższe akty władania nieruchomością uzasadniają kwalifikację takiego władztwa, jako samoistnego posiadania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1999 roku, II CKN 419/98, L.).

Drugą przesłanką zasiedzenia wskazaną w treści art. 172 k.c. jest upływ czasu (długość okresu posiadania). Przesłanka ta jest uzależniona od dobrej bądź złej wiary posiadacza samoistnego, w przypadku posiadacza w złej wierze termin ten jest dłuższy aniżeli dla posiadacza w dobrej wierze. Obecnie obowiązujący okres dwudziestu i trzydziestu lat został wprowadzony od dnia 1 października 1990 roku na skutek zmiany art. 172 k.c. Kodeks cywilny w pierwotnym brzmieniu przewidywał termin dziesięciu lat w dobrej wierze i dwudziestu lat w złej wierze. Stosownie do treści art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks Cywilny (Dz.U. z 1990 roku, nr 55, poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, stosuje się przepisy tejże ustawy. Aby doszło do nabycia rzeczy przez zasiedzenie, posiadanie samoistne powinno trwać nieprzerwanie przez określony w ustawie czas, przy czym do oceny ciągłości posiadania odnoszą się zasady określone w przepisach dotyczących posiadania: w szczególności wyrażone w art. 340 k.c. domniemanie ciągłości posiadania.

W realiach przedmiotowej sprawy, z uwagi na złą wiarę, zastosowanie znajduje termin 30-letni. Na powyższe nie tylko wskazywała już sama wnioskodawczynie we wniosku ale to, wynika również ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego – rodzice wnioskodawczynie, nie dokonali obmiaru nabytej nieruchomości, nie porównali powierzchni działek wskazanej w umowie sprzedaży ze wskazaną w decyzji z 24 kwietnia 1980 roku, nadto w sposób nieuprawniony przyjmowali, że nabyli nieruchomość stanowiącą jedną całą powierzchnię, choć w akcie sprzedaży wprost była mowa jedynie o działkach (...), przy czym co oczywiste między nimi musiała się znajdować działka nr (...). Tym samym traktując przedmiotową nieruchomość jako jedną całość z pewnością powinni sobie zdawać sprawę, że nie są faktycznymi właścicielami całej użytkowanej nieruchomości. Tym samym nie można ich uznać za posiadaczy w dobrej wierze. Nie budzi przy tym wątpliwości, że z mocy art. 176 § 1 k.c., wnioskodawczynie była uprawniona do doliczenia do czasu swojego posiadania działki nr (...), czas posiadania poprzedniego posiadacza.

W konsekwencji należy uznać, że z dniem 12 lipca 201 roku wnioskodawczynie nabyła przedmiotową nieruchomość jako, że końcem 11 lipca 2010 roku upłynął

30-letni okres uzasadniający nabycie przez nią prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) bn., gminie A., powiecie (...) wschodnim, województwie (...), oznaczonej jako działka o nr (...) o powierzchni 0,0604 ha, dla której nie ma urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie 1 postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.