

POSTANOWIENIE

Dnia 29 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w następującym składzie

Przewodniczący Sędzia SR Anna Anduła – Dzikowska

Protokolant st.sek.sąd. Ewa Napieralska-Dłużniewska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2016 roku w Zgierzu na rozprawie

sprawy z wniosku Z. T. i K. T. (1)

z udziałem M. S., K. K. (1), A. S., T. T. (1), G. T., K. T. (2) i H. K.

o zasiedzenie

postanawia:

1. stwierdzić, że Z. T. i K. T. (1) nabyli do wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie z mocy samego prawa z dniem 29 października 2009 roku:

a. prawo własności nieruchomości położonej w A. stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0146 ha, objętej księgą wieczystą o nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zgierzu,

b. służebność gruntową przejazdu i przechodu przez działkę o numerze ewidencyjnym (...) oznaczoną punktami A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L na mapie do zasiedzenia oraz ustalenia służebności gruntowych sporządzonej przez biegłego geodetę M. C. w dniu 5 listopada 2016 roku, zaewidencjonowanej w zasobie geodezyjnym Starostwa Powiatowego w Z. w dniu 25 listopada 2016 roku za numerem (...). (...),

c. służebność gruntową dostępu do studni położonej na działce o numerze ewidencyjnym (...) oznaczoną punktami W, X, Y, Z, A1, B1, C1, P, U na mapie do zasiedzenia oraz ustalenia służebności gruntowych sporządzonej przez biegłego geodetę M. C. w dniu 5 listopada 2016 roku, zaewidencjonowanej w zasobie geodezyjnym Starostwa Powiatowego w Z. w dniu 25 listopada 2016 roku za numerem (...). (...),

d. służebność gruntową dostępu do budynku mieszkalnego położonego na działce o numerze ewidencyjnym (...), obejmującą część działki o numerze ewidencyjnym (...) oznaczoną punktami P, R, S, T, Ł, M, N, O na mapie do zasiedzenia oraz ustalenia służebności gruntowych sporządzonej przez biegłego geodetę M. C. w dniu 5 listopada 2016 roku, zaewidencjonowanej w zasobie geodezyjnym Starostwa Powiatowego w Z. w dniu 25 listopada 2016 roku za numerem (...). (...),

2. ustalić, iż mapa do zasiedzenia oraz ustalenia służebności gruntowych sporządzona przez biegłego geodetę M. C. w dniu 5 listopada 2016 roku, zaewidencjonowana w zasobie geodezyjnym Starostwa Powiatowego w Z. w dniu 25 listopada 2016 roku za numerem (...) (...) stanowi integralną część niniejszego postanowienia,

3. zasądzić solidarnie od M. S. i K. K. (1) na rzecz K. T. (1) i Z. T. solidarnie kwotę 1.800, 00 (jeden tysiąc osiemset 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

4. nakazać pobrać od K. T. (1) i Z. T. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 6.697,48 (sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt siedem 48/100) złotych tytułem nieuiszczonych wydatków;

5. przyznać kuratorowi ustanowionemu dla nieznanej z miejsca pobytu H. J. J. wynagrodzenie w wysokości 900,00 (dziewięćset 00/100) złotych i kwotę tę wypłacić z zaliczki uiszczonej w dniu 14 listopada 2013 roku, zaksięgowanej pod pozycją (...)/2013.

Sygn. akt I Ns 962/13

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 4 lipca 2013 roku Z. i K. małż. T. wystąpili o stwierdzenie, że nabyli z mocy prawa przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 roku własność nieruchomości oznaczonej na szkicu inż. geodety R. B. jako działka o nr (...) o łącznej powierzchni 632 m², a które to działki obecnie geodezyjnie stanowią część nieruchomości położonej w A. przy ulicy (...) oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka (...) o łącznej powierzchni 5,3692 ha i dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta (...).

Uzasadniając wniosek wnioskodawcy wskazali, iż w 1954 roku rodzice wnioskodawcy T. i M. małżonkowie T. nabyli na podstawie pisemnej umowy od Z. S. nieruchomość położoną w A. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 632 m². Była to część należącej do Z. S. nieruchomości rolnej o łącznej powierzchni 5,3692 ha, oznaczonej jako działka nr (...) w księdze wieczystej (...). Zakupiona nieruchomość składa się z działki oznaczonej na szkicu R. B. nr 14/1 o powierzchni 205 m², wykorzystywanej jako droga i działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 427 m² wokół budynku mieszkalnego. Od chwili zakupu M. i T. małżonkowie T. wyłącznie sami posiadali przedmiotową nieruchomość. Do śmierci M. T. (1) w dniu 27 kwietnia 1979 roku dokonali na niej naniesień roślinnych, utwardzali nawierzchnię drogi, kosili trawę, zbierali owoce, sadzili kwiaty i warzywa, dokonywali niezbędnych remontów budynku, opłacali podatki i niezbędne ciężary, takie jak ubezpieczenie. W chwili śmierci M. T. (1) na nieruchomości zamieszkiwali wnioskodawcy, którzy w związek małżeński wstąpili 8 listopada 1975 roku. Po śmierci matki ojciec i pozostałe rodzeństwo zgodnie podarłi przedmiotową nieruchomość wnioskodawcom, którzy od tej chwili wyłącznie samoistnie ją posiadali. T. T. (3) zmarł 28 października 1979 roku. Po jego śmierci wnioskodawcy złożyli w Urzędzie Miasta A. Ł. pisemną umowę zawartą przez rodziców wnioskodawcy z Z. S., co było konieczne aby mógł przystąpić do generalnego remontu budynku mieszkalnego, a w szczególności jego dachu. Na tej podstawie otrzymali przydział na materiały budowlane, które w tamtym czasie były reglamentowane i tylko wcześniejsza decyzja administracyjna pozwalała na ich legalny zakup. Wnioskodawcy do chwili obecnej posiadają nieruchomość objętą wnioskiem. D. dalszych niezbędnych remontów, koszą trawę, dojeżdżają do budynku, zbierają owoce, warzywa, korzystają ze studni. Jak ustalił wnioskodawca umowa złożona w Urzędzie Miejskim została zagubiona. Z. S. ani jego następcy prawni nie zgłaszali jakichkolwiek roszczeń do nieruchomości aż do kwietnia 2013 roku, kiedy to otrzymali od pełnomocnika następcy prawnego Z. S. pismo o „wypowiedzeniu użyczenia”. Oświadczenie i uzasadnienie wynikające z tego pisma nie odpowiada stanowi faktycznemu.

(wniosek – k. 2-5)

W odpowiedzi na wniosek pełnomocnik następców prawnych Z. K. K. i M. S. wniósł o oddalenie wniosku. Wskazał przy tym, że uczestnicy zaprzeczają wszystkim twierdzeniom podniesionym w uzasadnieniu wniosku, w tym w szczególności, że:

- 1) Rodzice wnioskodawcy na podstawie pisemnej umowy zawartej z Z. S. nabyli prawo własności spornej nieruchomości. Uczestnicy podnieśli, iż taka umowa nigdy nie była zawarta.
- 2) Uczestnicy zaprzeczyli jakoby M. i Z. małż. T. od 1954 roku „wyłącznie sami” posiadali przedmiotową nieruchomość. Zamieszkali na niej kilka lat później w zamian za pomoc w gospodarstwie rolnym. Na tych samych zasadach z nieruchomości korzystali H. C. i J. O.. Posiadanie nieruchomości przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych nosiło charakter posiadania zależnego – w oparciu o umowę użyczenia, w zamian za pomoc w gospodarstwie rolnym.

3) Nieprawdą jest, że poprzednicy prawni, czy też wnioskodawcy kiedykolwiek władali przedmiotową nieruchomością jak posiadacze samoistni, w tym opłacali podatki związane z tą nieruchomością.

Nadto uczestnicy postępowania K. K. (1) i M. S. zakwestionowali, że załączone do wniosku dokumenty w postaci decyzji w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości i funduszu miejskiego – gminnego odnoszą się do części nieruchomości położonej w A. przy ulicy (...).

(odpowiedz na wniosek – k. 36-38)

Pismem z dnia 10 lutego 2016 roku wnioskodawcy sprecyzowali wniosek i wnieśli o stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie prawo własności działki o nr (...), a także służebności: przejazdu i przechodu oznaczoną na szkicu geodety uprawnionego literą A, dostępu do studni oznaczoną literą B oraz dostępu do budynku oznaczoną na tym szkicu literą C.

(pismo – k. 242)

Uczestniczka A. S. decyzję w sprawie pozostawiła do uznania Sądu.

(protokół rozprawy – k. 65)

Analogiczne stanowisko zajęła uczestniczka T. T. (1).

(protokół rozprawy – k. 179)

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Rodzice wnioskodawcy T. i M. małż. T. w latach 50 – tych XX wieku byli zainteresowani zakupem lokalu mieszkalnego. Dysponowali przy tym kwotą pieniędzy niepozwalającą zakupić lokum w Ł.. Z tego powodu zdecydowali się podjąć poszukiwania poza granicami miasta.

(okoliczności bezsporne)

Poprosili o pomoc osobę znającą rynek nieruchomości, która skontaktowała ich z Z. S..

(dowód: zeznania uczestniczki A. S. – k. 292 w zw. z k. 71)

W 1958 roku T. i M. małż. T. przekazali Z. S. jako zadatek kwotę 10.000 zł. Przeznaczona ona była na przejęcie części budynku mieszkalnego wraz z fragmentem działki położonej wówczas we wsi (...), a obecnie w A. przy ulicy (...).

(dowód: zeznania wnioskodawcy k. 288 w zw. z k. 65)

Przedmiotowy budynek mieszkalny składał się z dwóch części. Lewą stronę zajmowała rodzina C.. Po prawej mieszkał Z. S.. Każda część składała się z pokoju i kuchni.

(dowód: zeznania świadka H. C. – k. 140)

W roku 1960 rodzice wnioskodawcy przekazali Z. S. kwotę 18.000 zł na poczet ceny nabycia opisanej powyżej nieruchomości. Wówczas zawarli z nim pisemną umowę, mocą której prawa połowa budynku mieszkalnego i fragment działki stanęły w posiadaniu T. i M. małż. T.. Po zawarciu tejże umowy rodzice wnioskodawcy wraz z czwórką dzieci wprowadzili się do nabytej części domu. Zajęli prawą część budynku od strony wejścia dotychczas zajmowaną przez Z. S..

(dowód: zeznania wnioskodawcy k. 290; zeznania uczestniczki A. S. – k. 292 w zw. z k. 71, poświadczenie zameldowania na pobyt stały – k. 11)

Rodzice wnioskodawcy mieli czworo dzieci: A. S., H. K., Z. T. i M. T. (2), który zmarł w 2005 roku pozostawiając żonę T. T. (1) oraz dzieci: G. i K.. A. S. wyprowadziła się z tej nieruchomości w 1968 roku, H. K. w 1969 roku, a M. T. (2) w 1980 roku.

(okoliczności bezsporne)

Na tę nieruchomość wprowadziła się żona wnioskodawcy M. T. (3) rok przed zawarciem małżeństwa. Ślub wnioskodawcy miał miejsce w listopadzie 1975 roku.

(okoliczności bezsporne)

Kiedy na przedmiotową nieruchomość wprowadzali się rodzice wnioskodawcy należało naprawić dach.

(dowód: zeznania świadka H. C. – k. 145)

Rodzice wnioskodawcy przed zamieszkaniem naprawili też podłogę oraz sufit.

(dowód: zeznania uczestniczki A. S. – k. 292 w zw. z k. 73)

Na nieruchomości znajdowała się studnia, z której korzystała rodzina wnioskodawcy, rodzina C. oraz Z. S., który poił tam wypasane w pobliżu zwierzęta. Do domu prowadziła utwardzona droga, z której korzystała rodzina wnioskodawcy, rodzina C. jak również Z. S.. Tą drogą dowożony był węgiel zamawiany przez rodziców Z. T.. Z. T. kosił również trawę przed oknami od południowej strony i zachodniej przy liczniku oraz przy studni. Przycinał też lipę.

(dowód: zeznania wnioskodawcy k. 288 w zw. z k. 66-67, zeznania wnioskodawczyni – k. 291, zeznania uczestniczki A. S. – k. 292 w zw. z k. 71, zeznania świadka H. C. – k. 141)

Drogę od sieni odśnieżała rodzina C., a drogę od swojego wejścia rodzina wnioskodawców, dalej wspólną drogę obie rodziny odśnieżały razem.

(dowód: zeznania świadka H. C. – k. 143, zeznania świadka J. O. – k. 145)

Relacje między rodzicami wnioskodawcy, a Z. S. były dobre.

(dowód: zeznania uczestniczki A. S. – k. 292 w zw. z k. 71)

Z. S. uprawiał ziemię rolną położoną wokół nieruchomości nabytej przez rodziców wnioskodawcy. W 1983 roku prowadzenie gospodarstwa przejął jego syn – J. S. (1).

(dowód: zeznania wnioskodawcy k. 288 w zw. z k. 66, zeznania świadka J. S. (2) – k. 148)

T. i M. małż. T. zawodowo pracowali w Ł.. W swoich zakładach pracy musieli codziennie wcześniej rano, a wracali codziennie około godziny 18-19. W takim wymiarze czasowym pracowali do nabycia uprawnień emerytalnych. W tym okresie ich dziećmi zajmowało się starsze rodzeństwo.

(dowód: zeznania wnioskodawcy k. 288 w zw. z k. 66)

Zdarzało się, że rodzice wnioskodawcy pracowali w (...)T. T. (3) zwoził zboże i siano oraz pomagał przy wykopywaniu ziemniaków. Czasem przy kopaniu ziemniaków uczestniczyła też jego żona.

(dowód: zeznania świadka H. C. – k. 141, a nadto zeznania świadka J. O. – k. 145, zeznania świadka J. S. (2) – k. 147)

Rodzice wnioskodawcy korzystali ze spornej nieruchomości do swojej śmierci. M. T. (1) zmarła 27 kwietnia 1979 roku, zaś T. T. (3) 28 października 1979 roku.

(okoliczności bezsporne, a nadto odpisy skrócone aktów zgonu – k. 16-17)

Jeszcze przed ich śmiercią wnioskodawcy urządzili do mieszkania oddzielne wejście.

(dowód: zeznania świadka J. O. – k. 145)

Po śmierci rodziców to wnioskodawca wraz z żoną dokonywali wszelkich prac na spornej nieruchomości. Wraz z rodziną C. pogłębiali studnię. Nadto wnioskodawcy postawili nowe ściany zewnętrzne na nowym fundamencie, wymienili słomiany dach na dach kryty papą na części przez nich zajmowanej. Wymienili też okna. Z. T. postawił na podwórku garaż oraz komórkę. Przy wykonywaniu tych czynności wnioskodawcy nie pytał Z. S., ani nikogo z jego rodziny, czy wraz z żoną mogą dokonać tych remontów i modernizacji. Decyzje w tym zakresie były podejmowane samodzielnie, gdyż rodzina wnioskodawcy uważała się za właściciela nieruchomości.

(dowód: zeznania wnioskodawcy k. 288 w zw. z k. 66-77; zeznania uczestniczki A. S. – k. 292 w zw. z k. 73, zeznania świadka H. C. – k. 142, 143 i 144)

(...) na te remonty były kupowane za środki wnioskodawców.

(dowód: zeznania świadka J. S. (2) – k. 149, zeznania świadka S. T. – k. 178)

Rodzina S. nie zgłaszała pretensji co do prac remontowych i modernizacyjnych przeprowadzanych przez wnioskodawcę.

(dowód: zeznania świadka H. C. – k. 141)

Umowa zawarta w 1958 roku dotycząca nabycia przedmiotowej nieruchomości została złożona przez wnioskodawcę w 1984 lub w 1985 roku w Urzędzie Miasta w A.. Przedłożenie tego dokumentu było konieczne celem uzyskania pozwolenia na zakup materiałów budowlanych potrzebnych do remontu budynku. Z tych materiałów wnioskodawca przy wymianie dachu postawił wszystkie ściany zewnętrzne. Po jakimś czasie okazało się, że umowa ta zaginęła.

(dowód: zeznania wnioskodawcy k. 288 i 289 w zw. z k. 68)

Rodzice wnioskodawcy od 1960 roku opłacali podatek od nieruchomości. Po ich śmierci tę daninę uiszczal wnioskodawca. Regulował tę należność do 1997 lub 1998 roku, kiedy to pracownik Urzędu Miasta w A. odmówił przyjęcia podatku uzasadniając to tym, że właścicielem działki stał się syn Z. J. S.. Po tym zdarzeniu J. S. (1) zerwał licznik poboru energii elektrycznej zamocowany na ścianie budynku mieszkalnego posadowionego na spornej działce. Zażądał przy tym opuszczenia nieruchomości przez wnioskodawców. Z. T. odmówił wskazując, iż jego rodzice tę nieruchomość nabyli. Ponowne podłączenie nastąpiło po upływie około pół roku na skutek interwencji wnioskodawcy w zakładzie energetycznym.

(dowód: zeznania wnioskodawcy k. 288 w zw. z k. 66)

Po śmierci swoich rodziców, to Z. T. oraz jego żona uważali się za właścicieli nieruchomości. Rodzina S. – do czasu incydentu z licznikiem – nie wyrażała sprzeciwu co do zamieszkiwania i korzystania z nieruchomości przez T..

(dowód: zeznania wnioskodawcy k. 288 w zw. z k. 69)

Ani wnioskodawca, ani jego żona nie pomagali rodzinie S. w pracach na gospodarstwie w zamian za możliwość mieszkania. Zdarzało się, że K. T. (1) zbierała ziemniaki. W zamian dostawała worek ziemniaków. Czasem jakieś prace polowe wykonywał jej mąż. W ocenie wieloletnich sąsiadów pracował tam z własnej chęci.

(dowód: zeznania wnioskodawcy – k. 288, zeznania wnioskodawczyni k. 290 w zw. z k. 71, zeznania świadka H. C. – k. 141, zeznania świadka S. T. – k. 178)

Rodzina C. wyprowadziła z zajmowanych przez siebie pomieszczeń w 1992 roku.

(dowód: zeznania świadka H. C. – k. 141)

Po opuszczeniu budynku ta część uległa zawaleniu.

(dowód: zeznania wnioskodawcy k. 288 w zw. z k. 69-70, zeznania uczestnika M. S. – k. 291 w zw. z k. 75 i 76, zeznania świadka H. C. – k. 141)

Wnioskodawcy posiadali książeczkę mieszkaniową umożliwiającą przyznanie mieszkania spółdzielczego. Na początku lat 80-tych książeczka ta została zlikwidowana. Środki uzyskane z likwidacji zostały przeznaczone za uiszczenie należności pozwalających na przedterminowe opuszczenie zakładu karnego przez Z. T.. Wcześniej jego żona bezskutecznie zwracała się do sąsiadów o pożyczkę.

(dowód: zeznania świadka J. S. (2) – k. 148 i 149, zeznania świadka M. Ś.- k. 179 i 180)

Z. i K. małż. T. pozostają w ustroju wspólności majątkowej.

(okoliczność bezsporna)

Pozwem z dnia 9 sierpnia 2013 roku M. S. i K. K. (1) wnieśli o nakazanie Z. T., K. T. (1) i S. T. wydanie nieruchomości objętej wnioskiem. Sprawa zawisła w tutejszym Sądzie pod sygn. akt (...)

(dowód: pozew – k. 2-4 załączonych akt o sygn.(...))

Przystępując do oceny materiału dowodowego należy wskazać, iż z materiału tego zdaniem Sądu wynika, że wnioskodawca od śmierci swoich rodziców samoistnie władał wraz z małżonką przedmiotową nieruchomością. W takiej sytuacji jest prawnie obojętne to, czy rodzice wnioskodawcy już od momentu zamieszkania, to jest od 1960 roku byli posiadaczami samoistnymi oraz czy doszło do ewentualnego przekształcenia posiadania, zwłaszcza iż zaginęła umowa łącząca Z. S. z rodzicami wnioskodawcy co nie pozwala jednoznacznie stwierdzić jaka była wola władania przez T. i M. małżonków T.. Niewątpliwie natomiast sami wnioskodawcy byli przekonani o przysługującym im prawie własności do nieruchomości. Najdobitniej świadczy o tym przeprowadzanie znaczących remontów, łącznie ze stawianiem fundamentu i ścian zewnętrznych oraz wymianą konstrukcji dachowej. Z. i K. małż. T. urządzili też osobne wejście do zajmowanego mieszkania. Ubiegali się o zezwolenie na zakup potrzebnych materiałów budowlanych. Każdą z tych decyzji podejmowali samodzielnie.

O ich niezależności nie może świadczyć incydentalna pomoc w gospodarstwie rodziny S.. Miała ona charakter grzecznościowy i z pewnością nie stanowiła ekwiwalentu za możliwość mieszkania na nieruchomości, co podnosili M. S. i jego siostra.

Wskazać przy tym należy, że Sąd nie dał wiary zeznaniom J. S. (2) twierdzącej, aby wnioskodawca zabiegał o zgodę jej męża na modernizację budynku mieszkalnego. Zgodne i spójne zeznania wnioskodawców temu przeczą, a nadto Sąd miał na uwadze zeznania świadka H. C. mieszkającej na nieruchomości przez ponad 30 lat, która opisując dokonywane remonty wyraźnie wskazała, że nie pytano rodziny S. o możliwość podjęcia i przeprowadzenia tych czynności. Istotne znaczenie dla ustalenia charakteru posiadania spornej nieruchomości mają również zeznania A. S.. Uczestniczka mimo, że od wielu lat skonfliktowana z bratem potwierdziła jego relacje co do posiadania. Nie miała żadnego interesu prawnego, aby składać zeznania takiej treści. Jednoznacznie wskazuje to na obiektywny charakter jej przekazu.

Sąd oparł się również na opinii biegłego, który wykreślił przedmiot zasiedzenia, a która to opinia nie budzi wątpliwości i nie została zakwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia własności rzeczy przez upływ czasu. Dla przyjęcia, iż skutek w postaci zasiedzenia nastąpił koniecznym jest stwierdzenie ziszczenia się dwóch kumulatywnych przesłanek, a mianowicie posiadania oraz upływu przewidzianego w ustawie terminu. Przy czym posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć samoistny oraz nieprzerwany charakter.

Ustawowa definicja posiadania samoistnego zawarta jest w art. 336 k.c., według którego posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Przyjmuje się, że posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (corpus possessionis) oraz woli władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Pierwszy z tych elementów występuje, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy, w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Zakres potencjalnego korzystania z rzeczy jest najszerszy przy posiadaniu samoistnym, odpowiada ono wówczas treści prawa własności. Władztwo nad rzeczą może być uznane za posiadanie, jeżeli ma charakter trwały. Z kolei wola władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje faktyczny stosunek do rzeczy jako własną, z reguły nieograniczoną sferę dyspozycji.

Stosownie do treści przepisu art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym dla stanu niniejszej sprawy, 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. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Z uwagi na jednolity pogląd wypracowany w orzecznictwie i doktrynie, co do możliwości ustalenia dobrej wiary posiadacza rzeczy, Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia, iż posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem było sprawowane w ramach dobrej wiary.

Powyższe unormowania i rozważania w kontekście ustaleń faktycznych przedmiotowej sprawy prowadzą do wniosku, iż Z. i K. małż. T. nabyli przez zasiedzenie prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Mając na uwadze fakt, iż od śmierci ojca wnioskodawcy, która nastąpiła 28 października 1979 roku, to od dnia następnego rozpoczął się bieg zasiedzenia. Niewątpliwie od tej Z. i K. małż. T. posiadali działkę objętą wnioskiem w sposób samoistny i nieprzerwany przez 30 lat. W okresie prowadzącym do zasiedzenia - to jest od śmierci T. T. (3) przez następne lata samodzielnie, autonomicznie podejmowali decyzje, co do losów spornego gruntu. Byli przekonani o przysługującym im prawie własności działki, na której posadowiony był budynek przez nich zamieszkały i manifestowali to na zewnątrz. Do 2013 roku rodzina S. nie podjęła czynności skutkujących przerwaniem biegu zasiedzenia.

Już dla porządku należy wskazać, iż z uwagi na powszechnie aprobowane stanowisko, w myśl którego jeżeli nabycie posiadania nastąpiło w czasie trwania związku małżeńskiego skutkującego wprowadzeniem ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, to zasiedzenie biegnie na rzecz obojga małżonków. Z kolei własność nieruchomości nabyta przez jednego z małżonków w drodze zasiedzenia wchodzi w skład tej wspólności, gdy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie jej trwania. Pogląd taki wyraził Sąd Najwyższy w orzeczeniu wydanym w dniu 28 lutego 1978 roku w sprawie o sygnaturze akt III CZP 7/78 (opublikowanym w OSNCP z 1978 roku, Nr 9, poz. 153).

Z tych też względów Sąd orzekł jak w punkcie 1 a. postanowienia.

Co do rozstrzygnięcia dotyczącego zasiedzenia służebności objętych pkt 1 b., 1c. i 1d. to podnieść należy, iż stosownie do art. 145 § 1 k.c., jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności trzeba mieć na uwadze (co podkreślił Sąd Najwyższy m in. w wyroku z dnia 31 maja 2006 roku,

sygn. akt IV CSK 149/05, LEX nr 258681 i postanowieniu z dnia 13 października 2011 roku, sygn. akt V CSK 502/10, LEX nr 1096048), iż zgodnie z art. 292 k.c. do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie stosuje się przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie jedynie odpowiednio. Tym samym posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Zgodnie z art. 352 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, a do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy

o posiadaniu rzeczy. Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność, zaś władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się zgodnie z art. 336 k.c. jako posiadanie zależne.

Zgodnie z treścią art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie, jeżeli polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia; przepisy o nabyciu w drodze zasiedzenia stosuje się odpowiednio.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że wnioskodawcy dojeżdżając do zajmowanego budynku mieszkalnego korzystali z utwardzonej drogi, której przebieg został ustalony na mapie do zasiedzenia oraz ustalenia służebności gruntowych sporządzonej przez biegłego geodetę M. C. w dniu 5 listopada 2016 roku, zaewidencjonowanej w zasobie geodezyjnym Starostwa Powiatowego w Z. w dniu 25 listopada 2016 roku za numerem P.1020.2016. (...). Czynili to od momentu zamieszkania. Drogę tę odśnieżali i utwardzali. Ani przy wykonywaniu tych czynności ani przy korzystaniu z niej przez cały okres prowadzący do zasiedzenia nie spotkali się ze sprzeciwem Z. S. tudzież jego następców prawnych. Na takich samych zasadach korzystali ze studni, co do której stwierdzono zasiedzenie służebności w pkt 1. c. oraz z pasa gruntu służącego dostępowi do budynku mieszkalnego, o czym orzeczono w pkt 1.d. postanowienia.

Na koszty postępowania złożyły się następujące pozycje: opłata sądowa od wniosku, koszt opinii biegłego geodety, którego zadaniem było wydzielenie przedmiotu zasiedzenia oraz wynagrodzenie pełnomocnika reprezentującego wnioskodawców. Z uwagi na obiektywny charakter dwóch pierwszych pozycji, Sąd na zasadzie ustalonej w przepisie art. 520 § 1 k.p.c. przyjął, że koszty te winny obciążać Z. i K. małż. T.. Niezależnie bowiem od stanowisk uczestników postępowania wnioskodawcy dążąc do uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości byłiby zmuszeni do złożenia wniosku o zasiedzenie, którego koszt wynosi 2.000 złotych oraz ponieść wydatki związane z geodezyjnym wydzieleniem spornej działki. Natomiast okoliczności faktyczne niniejszej sprawy prowadzą do wniosku, że koszt wynagrodzenia pełnomocnika wnioskodawców takiego obiektywnego, niezależnego charakteru nie ma. Na uwagę zasługuje fakt, iż wniosek inicjujący postępowanie w niniejszej sprawie został sporządzony po otrzymaniu przez wnioskodawców pisma pełnomocnika M. S. i K. K. (1) z dnia 10 kwietnia 2013 roku wzywającego do wydania spornej nieruchomości.

Minimalna stawka pełnomocnika profesjonalisty zgodnie z przepisem § 6 i § 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2002/163/1348 z zm.) sięgnęła kwoty 1.800 złotych. Powyższą sumą, Sąd – mając na uwadze powyższe – na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. obciążył uczestników postępowania - M. S. i K. K. (1).