Sygn. akt I C 2604/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant: prot. sąd. Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 lutego 2016 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Gminy N.

przeciwko J. S.

o wydanie nieruchomości

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Gmina N. wniosła pozew przeciwko J. S. o wydanie nieruchomości, stanowiącej część działki nr (...), położonej w J. ((...)) oraz o nakazanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem na tej działce, poprzez usunięcie bramy wjazdowej, usunięcie ogrodzenia, usunięcie wszystkich składowanych tam przedmiotów.

Pozwany wniósł o oddalenia powództwa, podnosząc zarzut zasiedzenia.

Stan faktyczny:

Powodowa Gmina jest wpisana jako właściciel w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), położoną w J., nr (...). W księdze wieczystej działka ta jest opisana jako droga. Od 1945 roku nieruchomość ta była własnością Skarbu Państwa, następnie powodowa Gmina nabyła ją nieodpłatnie zgodnie z decyzją Wojewody (...) z dnia 8.04.1991r.

Dowód:

odpis z księgi wieczystej (k-7);

decyzja Wojewody (...) z dnia 8.04.1991r. (k-56);

wypis i wyrys rejestru gruntów (k-57-64).

Pozwany jest właścicielem sąsiedniej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym na działce nr (...). Sporna nieruchomość, zajęta przez pozwanego, o powierzchni 0,0065 ha, usytuowana jest pomiędzy wschodnią granicą działki pozwanego a P. J.. Jest ogrodzona razem z nieruchomością pozwanego jednym płotem, postawionym przez ojca pozwanego. Płot odgradza teren, zajęty przez pozwanego, od potoku. Rodzice pozwanego zajęli sporną nieruchomość w latach 70-tych XX wieku, kiedy kupili nieruchomość zabudowaną - działkę nr (...). Na spornym odcinku znajduje się brama wjazdowa na teren posesji pozwanego. Brama metalowa, istniejąca obecnie, została wybudowana w 1995 roku przez ojca pozwanego, w miejsce wcześniej stojącej tam bramy drewnianej. Sporna

nieruchomość nigdy nie była wykorzystywana jako ciąg komunikacyjny. W wyniku zalewania przez wodę, wzdłuż potoku powstała tam stroma skarpa. W latach 80—tych XXw. wybudowano tam mur oporowy, a następnie ojciec pozwanego postawił płot, odgradzający jego posesję od potoku. Posadowiony tam został również słup energetyczny dwunożny. Na początku lat 80-tych ojciec pozwanego wybudował na spornym odcinku garaż, który następnie został rozebrany przez pozwanego.

Dowód:

kopia mapy ewidencyjnej (k-20),

opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji A. Z. (k- 93 i nast.), mapa z oznaczeniem obszaru, zajętego przez pozwanego (k-127),

częściowo zeznania świadków: D. K., J. Z., T. Z. (k-75),

zeznania pozwanego (k-142).

W związku z bezumownym korzystanie przez pozwanego z tej nieruchomości, powodowa Gmina dwukrotnie wzywała pozwanego do zawarcia umowy dzierżawy, pod rygorem zobowiązania do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, poprzez usunięcie z działki wszelkich zabudowań i ogrodzenia oraz wydania nieruchomości i zaniechania dalszych naruszeń. Po bezskutecznym upływie terminu, powodowa Gmina wezwała pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres 10 lat wstecz. Pozwany poinformował stronę powodową, że nabył własność spornej nieruchomości (nazwanej „drogą widmo") przez zasiedzenie, którego początek należy liczyć w latach 70—tych XX w. Powodowa Gmina w odpowiedzi poinformowała pozwanego, że nie ma podstaw prawnych do uznania zasiedzenia nieruchomości oraz wezwała pozwanego do wydania spornej działki i usunięcia z niej bramy wjazdowej, ogrodzenia, wszelkich składowanych przedmiotów oraz uporządkowania terenu.

Dowód:

pisma powoda do pozwanego z dnia 27.05. i 23.06.2014r. i z dnia 23.07.2014r. (k-19, 22, 26);

zarządzenie Wójta Gminy N. z dnia 23.07.2014r. (k-25);

pismo pozwanego z dnia 25.07.2014r. (k-29),

pisma powoda dnia 4.08.2014r. (k-32,33).

Sąd zważył, co następuje:

Zarzut nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie zasługiwał na uwzględnienie.

Sporna nieruchomość, stanowiąca działkę nr (...), położoną w J., zajęta przez pozwanego, na powierzchni 0,0065 ha, w księdze wieczystej nr (...), opisana jest jako droga. Poza sporem było, że działka ta nie stanowi drogi publicznej (art. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U.2013.260 ze zm.). Przypisanie danej nieruchomości w ewidencji gruntów funkcji „drogi" i opatrzenie znakiem „dr" nie jest wystarczające dla stwierdzenia takiego jej statusu. Pozwany, jako posiadacz spornej nieruchomości, wykazał, że w rzeczywistości ma ona inne przeznaczenie i nigdy, a przynajmniej od lat 70-tych XX wieku, kiedy to jego poprzednicy prawni (rodzice) weszli w jej posiadanie, nie była wykorzystywana jako ciąg komunikacyjny. Nawet, jeśli pierwotnie działka ta była przeznaczona pod drogę, to już w latach 70-tych XX w. ojciec pozwanego zawładnął nią i korzystał z niej tak, jakby stanowiła ona część składową jego gruntu. Powód nie wskazywał nawet, aby aktualnie lub w przeszłości wykonywał jakiekolwiek prace, które doprowadziłyby do urządzenia na przedmiotowej działce drogi i nadania jej takiego charakteru. Jak ustalono, na spornym fragmencie działki, zajętym przez pozwanego, usytuowanym wzdłuż potoku, znajduje się stroma skarpa, a powyżej wjazdu na siedlisko uczestnika posadowiony jest słup energetyczny dwunożny, co uniemożliwia jakikolwiek przejazd i sprawia, że działka nr (...) jest „drogą" wyłącznie na mapie nie zaś w terenie. Poza sporem było ponadto,

że działka ta nie została zaliczona do kategorii dróg gminnych w drodze uchwały rady gminy (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 27.06.2008r., I SA/Wa 383/08, LEX nr 496206; wyrok WSA w Krakowie z dnia 31.033.2008r., II SA/Kr 1285/07, LEX nr 485816; wyrok WSA w Warszawie z dnia 29.01.2008r., I SA/Wa 1732/07, LEX nr 459917; wyrok WSA w Warszawie z dnia 2007-02-21, IV SA/Wa 1538/06; LEX nr 319153; wyrok SN z dnia 2003-05-30, III CKN 1165/00, LEX nr 109442). Jednocześnie nie spełniała warunku możliwości powszechnego korzystania z niej. W świetle art. 8 powołanej ustawy o drogach publicznych, drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi, a nieruchomości zajęte pod takie drogi mogą być przedmiotem zasiedzenia (por. postanowienie SN z dnia 5.10.2012r., IV CSK 94/12, LEX nr 1232805).

Sporna nieruchomość od 1945r. była własnością państwową, a następnie powodowa Gmina nabyła ją nieodpłatnie zgodnie z decyzją Wojewody (...) z dnia 8.04.1991r. (k-56). Jej zasiedzenie przed 1 października 1990r. nie było możliwe. W okresie od 1 października 1990r. nieruchomość ta mogła być przedmiotem posiadania, prowadzącego do zasiedzenia (art. 177 kc został uchylony przez art. 1 pkt 34 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy kodeks cywilny [Dz.U. Nr 55, poz. 321]). Powód mógł doliczyć do okresu swego posiadania władanie w czasie obowiązywania wskazanego zakazu w wymiarze 15 lat i z tego względu zasiedzenie nastąpiło z dniem 1 października 2005r. (art. 10 powołanej ustawy). Poprzednicy prawni pozwanego (rodzice) weszli w posiadanie spornej nieruchomości w złej wierze, więc okres posiadania konieczny do nabycia własności przez zasiedzenie wynosił 30 lat (art. 172 kc, art. 176 kc w zw. z art. 339 kc). Skoro pozwany nabył własność spornej nieruchomości przez zasiedzenie, powództwo o wydanie podlegało oddaleniu, wobec braku legitymacji czynnej powoda (art. 222§1 kc).