

Sygn. akt III Ns 516/21

POSTANOWIENIE

Dnia 4 lipca 2023 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – sędzia Sebastian Otto

Protokolant – stażysta Łukasz Jeziernski

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2023 r. na rozprawie

sprawy z wniosku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S.,

przy udziale Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S., Gmina M. S.

o zasiedzenie służebności

I. stwierdza, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2021r. służebność gruntową, polegającą na prawie kaźdoczesnego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości, dla której prowadzi się księęę wieczystą (...), działka ewidencyjna nr (...) do posadowienia i korzystania z części budynku znajdującego się na części budynku posadowionego na nieruchomości, dla której prowadzi się księęę wieczystą (...), działka ewidencyjna nr (...) (w projekcie nr 64/2, 64/1), co zostało oznaczone na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego W. S., k. 197 poprzez wyodrębnienie nowej działki ewidencyjnej nr (...), który to projekt jest częścią składową niniejszego orzeczenia;

II. oddala żądanie w pozostałym zakresie;

III. zasądza od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. i Gminy M. S. po 480 zł (czterysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty;

IV. nakazuje ściągnąć od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie 2 603,38 zł (dwa tysiące trzy złote trzydzieści osiem groszy) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt III Ns 516/21

UZASADNIENIE

postanowienia z 4 lipca 2023 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej szczegółowo opisanej we wniosku oraz orzeczenie o kosztach postępowania.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) wniosła o oddalenie wniosku.

Wezwana do udziału Gmina M. S. wniosła o oddalenie wniosku.

Uczestniczki wniosły także o zasądzenie kosztów postępowania.

Ustalenia faktyczne i ocena dowodów.

Wnioskodawczyni jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczystą (...).

W 1988 roku Spółdzielnia rozpoczęła budowę na tej nieruchomości budynku.

Budynek został tak posadowiony, że część budynku została posadowiona na budynku sąsiednim, który obecnie obejmuje lokale Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). Wcześniej właścicielem tej drugiej nieruchomości była Gmina.

Pierwszy przydział lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni nastąpił 31.12.1990r.

Najpóźniej od tego momentu Spółdzielnia korzystała z części swojego budynku znajdującego się na budynku sąsiednim.

Spółdzielnia oświadczyła w piśmie z 1.03.1994r., że użytkowanie nastąpiło we wrześniu 1993r.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie wszystkich dowodów zebranych w sprawie. Materiał o charakterze dokumentarnym nie był przez strony kwestionowany, także przesłuchanie za wnioskodawczynią członka zarządu nie budziło wątpliwości sądu i sąd dał mu wiarę. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego geodety, który miał za zadanie sporządzenie mapki z propozycją określenia przestrzennego służebności. Jednocześnie sąd nie ustanowił proponowanej przez biegłego służebności przejazdu i przechodu dla działki (...), albowiem sprawa nie dotyczy zasiedzenia własności, lecz służebności gruntowej. Członkowie Wspólnoty pozostają właścicielami działki (...) i nie trzeba dla nich ustawiać służebności przejazdu i przechodu.

Dowód z oględzin okazał się bardzo istotny dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem sąd miał możliwość zapoznania się ze stanem faktycznym na nieruchomościach, co z materiału dokumentarnego, a nawet fotograficznego było utrudnione.

Rozważania.

Wniosek jest zasadny.

Zgodnie z art. 292 k.c. i art. 352 § 1 k.c. przesłanką zasiedzenia służebności gruntowej jest posiadanie służebności polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność.

Uwzględnienie wniosku o zasiedzenie wymaga wykazania, że w całym okresie biegu terminu zasiedzenia wnioskodawca lub jego poprzednik korzystali z trwałego i widocznego urządzenia. Nie jest wystarczające, wykonanie trwałego i widocznego urządzenia w pewnym momencie w trakcie biegu terminu zasiedzenia.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że inwestycja Spółdzielni częściowo weszła na nieruchomość sąsiednią i ta część budynku może być zaliczona do trwałego i widocznego urządzenia. Urządzenie musi być trwałe, a więc powinno odznaczać się stabilnością w czasie i przestrzeni. Musi to być sztuczna konstrukcja znajdująca się na nieruchomości obciążonej Z dziennika budowy k. 108 i nast. nie wynika, by posadowienie budynku na części budynku sąsiedniego było wiążące się z nieprawidłowością na etapie budowy. Przyjąć należy, że taki był projekt.

Zgodnie z art. 172 k.c. 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, zaś po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Do dnia 1.10.1990r. terminy określone w art. 172 k.c. wynosiły – odpowiednio – 10 lat, przy posiadaniu w dobrej wierze i 20 lat przy posiadaniu w złej wierze (art. 1 pkt 32 lit.a) ustawy z dnia 28.07.1990r. – Dz.U. Nr 55, poz. 321).

Nie budzi wątpliwości, że Spółdzielnia była w złej wierze, co do posiadania służebności. Bez wiadomości specjalnych można ustalić, że budynek Spółdzielni posadowiony jest na budynku sąsiednim. Powyższe oznacza, że do zasiedzenie służebności gruntowej należy wykazać 30 lat nieprzerwanego jej posiadania.

Zdaniem Sądu trafnie wnioskodawczyni za termin początkowy przyjęła datę pierwszego przydziału 31.12.1990r. Dziennik budowy kończy się wszak w lutym 1990 r. Wówczas na pewno budynek był wykończony i Spółdzielnia przystąpiła do użytkowania, także z części budynku posadowionej na nieruchomości sąsiedniej. To oznacza, że zasiedzenie nastąpiło 1 stycznia 2021r.

Te okoliczności powodują, że niezasadne są twierdzenia Gminy, że z budynku rozpoczęto użytkowanie we wrześniu 1993 r. Faktycznie z pisma z 1.03.1994r. wynika taka okoliczność, lecz nie budzi wątpliwości, że posadowienie budynku nastąpiło dwa lata wcześniej.

Marginalnie wskazać trzeba, że z treści księgi wieczystej (...) wynika, że użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia, zaś właścicielem gruntu Gmina. W niniejszej sprawie nie jest istotne, dlaczego nie nastąpiło ujawnienie w księdze wieczystej własności Spółdzielni na podstawie ustawy z 20.07.2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Dlatego zdaniem sądu zainteresowanym w niniejszej sprawie jest także Gmina.

Mając na uwadze powyższe orzeczono, jak w sentencji. W związku z tym, że sąd odmiennie, niż wnioskodawca opisał zakres służebności, oddalono wniosek w pozostałym zakresie.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 3 k.p.c. i 520 § 3 k.p.c. Zgodnie z tym ostatnim jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika.

Gmina i Wspólnota wniosły o oddalenie wniosku, tym samym sąd zasądził na ich rzecz od wnioskodawczyni po 480 zł, co wynika z § 5 pkt 3 rozporządzenia.

W pkt IV orzeczono o wydatkach tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.