

Sygn. akt I Ns 1911/14

POSTANOWIENIE

Dnia 8 marca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Wioletta Sychniak

Protokolant: staż. Aleksandra Sikora

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku B. J.

z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł., Gminy Ł., A. B., P. B., E. P. i B. J. (1)

o zasiedzenie

postanawia:

1. stwierdzić, że B. J. (2) i P. J. w częściach równych (po 1/2 części każde z nich) nabyli z dniem 7 lutego 2007 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), obrębnie (...) oznaczonej na mapie do zasiedzenia, sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. R. (1) i zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. za numerem P. (...).2018.606, jako działki numer (...) o powierzchni (...) ha i (...) o powierzchni(...)ha, które to działki stanowią część nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą nr (...);

2. ustalić, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 1911/14

UZASADNIENIE

W dniu 25 listopada 2014 roku B. J. (2) wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości o powierzchni (...)m², położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) - z dniem 7 lutego 2007 r.

Wnioskodawczyni wyjaśniła, że wraz z mężem P. J. nabyła w dniu 7 lutego 1977 roku własność nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...), objętych księgą wieczystą (...). Zakupiona nieruchomość powstała z podziału większej na 4 części. Przez działkę nr (...) została poprowadzona droga dojazdowa do nieruchomości sąsiedniej, co ograniczyło możliwość korzystania z niej przez małżonków J.. Jednocześnie objęli oni w posiadanie działkę nr (...) stanowiącą obecnie własność Miasta Ł.. Działka nr (...) została ogrodzona razem z działką nr (...) i od tego momentu małżonkowie J. władali nią łącznie z działkami, których byli właścicielami. W 2002 roku Wnioskodawczyni rozwiodła się z mężem. P. J. wyprowadził się z nieruchomości przy ul. (...) i przekazał posiadanie całej nieruchomości Wnioskodawczyni. P. J. zmarł 21 grudnia 2007 roku, a spadek po nim nabyły dzieci E. P. i B. J. (1) w częściach równych.

Wnioskodawczyni wyjaśniła również, że wnosi o stwierdzenie zasiedzenia wyłącznie na swoją rzecz, ponieważ przesłanki do nabycia własności przez zasiedzenie spełniła wyłącznie ona, a P. J. wyprowadzając się z nieruchomości przy ul. (...), przeniósł posiadanie całej nieruchomości na nią.

/wniosek k. 2 – 4, pismo przygotowawcze k. 110-111/

W dniu 18 czerwca 2015 roku swój udział w postępowaniu w charakterze uczestników postępowania zgłosili A. B. i P. B..

Argumentowali, że są właścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), do której dojazd prowadzi przez działkę nr (...). Początkowo pozostawali w przekonaniu, że dojazd wiedzie przez nieruchomość gminną. Dopiero na przełomie 2013 i 2014 roku, po przystąpieniu do realizacji przyłącza gazowego do swojej nieruchomości dowiedzieli się, że własność Gminy Ł. stanowi działka nr (...), a działka nr (...) jest własnością prywatną. Postępowanie zmierzające do zamiany ww działek nie zostało zakończone, ponieważ został złożony wniosek o zasiedzenie działki nr (...). Jego uwzględnienie dla małżonków B. może oznaczać utratę dojazdu do ich nieruchomości i utratę statusu ich działki jako budowlanej.

A. i P. małż. B. wniesli o oddalenie wniosku. Zarzucili, że bieg terminu zasiedzenia nie mógł się rozpocząć 7.02.1977 r., bo małżonkowie J. nabyli nieruchomość niezabudowaną. Ponadto sąsiednia działka, oznaczona wówczas nr (...) stanowiła własność Skarbu Państwa.

/pisma przygotowawcze k. 50-53, 101-103, 125-126/

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2015 roku Sąd wezwał A. B. i P. B. do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania.

/postanowienie k. 65/

Postanowieniem z dnia 17 maja 2016 roku Sąd wezwał E. P. i B. J. (1) do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania.

Uczestnicy E. P. i B. J. (1) przyłączyli się do wniosku. ***/postanowienie k. 106, protokół rozprawy k. 106/***

Postanowieniem z dnia 5 grudnia 2018 roku Sąd wezwał Skarb Państwa - Prezydenta Miasta Ł. do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania.

/postanowienie k. 278 i 279 [znacznik czasowy 00:22:58]/

W odpowiedzi na wniosek Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. wniósł o oddalenie wniosku w zakresie stwierdzenia zasiedzenia części działki nr (...), w obrębie (...), która znajduje się poza ogrodzeniem i jest wykorzystywana jako działka drogowa. Wniósł również o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uczestnik przyznał, że po sprzedaży działki małżonkom J., w księdze wieczystej (...) pozostała działka nr (...), której następnie nadano numer (...). Część tej działki o pow. (...)m⁽²⁾ ma użytek „dr”. Na podstawie decyzji Wojewody (...) nr GN.V. (...) działka nr (...) stała się własnością Gminy Ł.. Obecnie oznaczona jest jako działki nr (...). Są one ogrodzone wspólnie z działką nr (...), przy czym ogrodzenie obejmuje całą działkę nr (...) i część działki (...). W części znajdującej się poza ogrodzeniem działka nr (...) ma użytek „dr” i stanowi część drogi dojazdowej do posesji przy ul. (...) (przylega bezpośrednio do działki nr (...)).

/odpowiedź na wniosek k. 347-348/

W piśmie przygotowawczym z 12 października 2020 r., skutecznie złożonym w dniu 27.10.2020 r. Wnioskodawczyni sprecyzowała, że wnosi o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości objętej wspólnym

ogrodzeniem z działką nr (...), oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej pow.(...) m⁽²⁾ - z dniem 7 lutego 2007 roku. Na rozprawie w dniu 8 marca 2021 roku pełnomocnik Wnioskodawczyni sprostowała błąd pisarski w tym piśmie wskazując, że omyłkowo zamieściła numer działki (...) zamiast nr (...).

/pismo przygotowawcze k. 428, protokół rozprawy k. 515/

W pismach, które wpłynęły 4 lutego 2021 roku, uczestnicy E. P. i B. J. (1) zmienili swoje stanowiska.

B. J. (1), na wypadek, gdyby Sąd uznał, że B. J. (2) nie nabyła samodzielnie przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, wniósł o stwierdzenie, że B. J. (2) w 1/2 części oraz E. P. i B. J. (1) po 1/4 części nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości gruntowej o pow. (...) m⁽²⁾, położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...). Uczestnik powoływał się na doliczenie do czasu ich posiadania, okresu posiadania ich ojca P. J., po którym dziedziczą w częściach równych.

Natomiast E. P. wniosła o stwierdzenie, że B. J. (2) i P. J. po 1/2 części nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości gruntowej o pow. (...) m⁽²⁾, położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...). Na rozprawie w dniu 8 marca 2021 roku Uczestniczka sprecyzowała, że chodziło jej o wskazanie działek, które są wymienione na mapie sporządzonej przez biegłą.

Wnioskodawczyni – na wypadek gdyby Sąd nie podzielił jej stanowiska – nie sprzeciwiała się uwzględnieniu stanowiska któregoś z dwojga Uczestników.

/pisma przygotowawcze k. 495-496, 497-498, protokół rozprawy k. 515/

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w A. przy ul. (...), objęta księgą wieczystą Kw nr (...) stanowiła własność E. i W. P..

Decyzją Powiatowej Rady Narodowej w Ł. z dnia 21 grudnia 1970 roku zatwierdzono podział tej nieruchomości na działki oznaczone w projekcie podziału, sporządzonym przez geodetę uprawnionego E. Z. I.ks.rob.(...) numerami od (...) do(...) i od (...) do (...).Przejęto na własność Państwa nieodpłatnie działki nr (...) o łącznej powierzchni (...)m⁽²⁾.

/projekt realizacyjny k. 146-147,

odpis z odpisu decyzji (...) z mapą podziału k. 148-150/

B. i P. małż. J. w dniu 7 lutego 1977 r. nabyli od Skarbu Państwa własność działki położonej w A., gmina A. o nr(...)o obszarze(...) arów(...)m⁽²⁾.

/umowa sprzedaży, akt notarialny rep. A nr I – (...)k. 8-9,

odpis z księgi wieczystej (...) k. 11-12/

W późniejszym okresie nastąpiła zmiana oznaczenia geodezyjnego nieruchomości:

- działka nr (...) została podzielona na działki nr (...),

- działka nr (...) została oznaczona numerem(...), a następnie podzielona na działki nr (...).

Działka nr (...) została wydzielona w celu zapewnienia nowego układu komunikacji wewnętrznej. Działka ta nie spełnia jednak swojej pierwotnej funkcji z powodu samowoli budowlanej, dokonanej przez właścicieli działki nr (...).

Podział działki nr (...) na działki nr (...) został zatwierdzony decyzją Prezydenta Miasta Ł., która stała się ostateczna 21.08.2015 r. Zgodnie z mapą, przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 29.07.2015 r.

za numerem P. (...). 2015. (...), działkę nr (...) oznaczono jako użytek B, a działkę nr (...) jako użytek Bp i dr. Aktualny stan zagospodarowania działki nr (...) w części oznaczonej użytkowaniem Bp nie mieści się w definicji pasa drogowego dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Od ulicy jest to teren ogrodzony i wspólnie zagospodarowany z działkami nr (...).

/wypis i wyrys z operatu ewidencji gruntów i budynków k. 7,

wypis z rejestru gruntów k. 10, 15,

protokół wyznaczenia punktów granicznych k. 119-122,

dokument w postaci opinii biegłego K. C. sporządzonej na potrzeby sprawy o sygn. I Ns 1934/15 k. 111-116,

pismo (...) z 20.04.2018 r. k. 251, pismo (...) z 3.07.2018 r. k. 252,

opinia biegłej M. R. k. 181-186, 206-208, 232-234, 353-354, 364-365, k. 417-418 i 420 [znacznik czasowy 00:06:00-00:50:51]/

Wojewoda (...) wydał w dniu 18 sierpnia 2008 roku decyzję, w której stwierdził nieodpłatne nabycie z dniem 27 maja 1990 roku przez gminę M. Ł. z mocy prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Ł., przy ul. (...), w obrębie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. (...)m, uregulowanej w księdze wieczystej (...).

/odpis z księgi wieczystej (...) k. 14,

kopia decyzji Wojewody (...) z kartą inwentaryzacyjną, nadesłana z akt księgi wieczystej (...) k. 492-493/

B. i P. małż. J. kupili niezabudowaną działkę gruntu. Po prawej stronie działki (patrząc z ul. (...) w stronę działki), znajdowała się posesja nr (...), stanowiąca własność sąsiadów D.. Po lewej stronie i na zapleczu działki małżonków J. były grunty niezabudowane.

Działka pod numerem (...) była zabudowana domem i ogrodzona. Bezpośrednio przylegała do działki nr (...). Ogrodzenie działki państwa D. było wykonane z siatki, bez podmurówki. Patrząc od ul. (...), pomiędzy posesjami znajduje się siatka, a w głębi w granicy jest mur (ściana garażu sąsiada). Od momentu zakupu działki nr (...) (podzielonej później na działki nr (...)) przez małżonków J., to ogrodzenie rozdzielało posesje D. i J.. To ogrodzenie nigdy nie było zmieniane; nie zmieniał się jego przebieg. Natomiast sama siatka uległa zepsuciu, dlatego w późniejszych latach została wymieniona wspólnie przez D. i J..

/zeznania świadków:

A. K. k. 107-108, K. M. k. 108, B. J. (3) k. 163,

zeznania wnioskodawczyni **B. J. k. 470v-472 i 476 [znacznik czasowy 00:07:22-01:40:19],**

zeznania uczestników:

E. P. k. 472-473 i 476 [znacznik czasowy 01:40:19-02:30:09]

B. J. (1) k. 473 i 476 [znacznik czasowy 02:30:09-03:01:11]/

B. i P. małż. J. kupili działkę gruntu z zamiarem wybudowania domu. Od razu po jej zakupie, przystąpili do załatwiania formalności związanych z pozwoleniem na budowę i do budowy domu. Projekt budynku wykonał P. J. na początku 1977 roku. Formalności, jak i budowa, nie trwały długo. W 1977 roku został postawiony budynek mieszkalny, jednopiętrowy. Wnioskodawczyni i jej mąż wykończyli budynek jedynie w części i wprowadzili się do niego.

Ogrodzenie swojej działki wykonywali etapami. Działka jest ogrodzona ze wszystkich stron. Ogrodzenie z lewej strony działki (patrząc od ul. (...)), oddzielające działki nr (...) wykonali w przedziale roku – dwóch lat po zakupie nieruchomości. Wykonali również ogrodzenie od strony ulicy. Granica zakupionej przez małżonków J. działki była odsunięta o metr od ulicy. Wykonane przez małżonków ogrodzenie nie uwzględniało opisanego wyżej odsunięcia na całej długości działki od ulicy, bowiem posadawiając ogrodzenie, trzymali się linii płotów. Od strony ulicy, ogrodzenie rozciągało się od nieruchomości sąsiadów D. (od słupka ich ogrodzenia) do działki nr (...). Ta część ogrodzenia również została wykonana w przedziale roku – dwóch lat po zakupie nieruchomości. Wcześniej w tym samym miejscu było stare ogrodzenie i małżonkowie J. nowe ogrodzenie postawili w tym samym miejscu.

Nieruchomość, stanowiąca działki nr (...) od strony posesji nr (...) ma nieregularny kształt. Natomiast ogrodzenie od strony posesji D., od ulicy (...) i na odcinku równoległym do ul. (...) zostało poprowadzone po liniach prostych. W granicach ogrodzenia oprócz działki (...) (stanowiącej własność Wnioskodawczynie i jej męża) znalazły się również działki (...) (część działki (...)) oraz 460/6 (część działki (...)).

/ wypis i wyrys z operatu ewidencji gruntów i budynków k. 7,

projekt budynku mieszkalnego k. 113-118,

protokół wyznaczenia punktów granicznych k. 119-122,

zeznania wnioskodawczynie B. J. k. 470v-472 i 476 [znacznik czasowy 00:07:22-01:40:19],

opinia biegłej M. R. k. 181-186, 206-208, 232-234, 353-354, 364-365, k. 417-418 i 420 [znacznik czasowy 00:06:00-00:50:51]

mapa do zasiedzenia k. 439/

Wjazd na działkę był (i nadal jest) od ulicy (...). W momencie zakupu działki była już urządzona brama. E. P. wymieniła siatkę od strony ulicy na nową. Dwa lata temu wymieniła też bramę na nową, ale nie zmieniała jej położenia, ani przebiegu ogrodzenia.

/zeznania świadków:

K. M. k. 108, B. J. (3) k. 163

zeznania wnioskodawczynie B. J. k. 470v-472 i 476 [znacznik czasowy 00:07:22-01:40:19]

zeznania uczestników:

E. P. k. 472-473 i 476 [znacznik czasowy 01:40:19-02:30:09]

B. J. (1) k. 473 i 476 [znacznik czasowy 02:30:09-03:01:11]/

Kiedy B. i P. małż. J. rozpoczęli budowę swojego domu, nikt inny po sąsiedzku nie budował się. Dopiero rok później postawiono ogrodzenie na tyłach ich nieruchomości. Ten fragment ogrodzenia jest przesunięty w głąb posesji, na niekorzyść właścicieli działki nr (...).

/zeznania wnioskodawczynie B. J. k. 470v-472 i 476 [znacznik czasowy 00:07:22-01:40:19]/

Działka oznaczona początkowo nr 460/3 była przewidziana pod drogę dojazdową, mającą zapewnić dojazd do nieruchomości położonych za posesją małżonków J.. Była jednak wąska, a właściciel nieruchomości sąsiedniej (sąsiad D.) nie chciał się zgodzić na zmianę granicy. Ostatecznie to małżonkowie J. udostępnili swoją działkę nr (...) jako dojazd do działek położonych w głębi, za ich posesją.

/zeznania wnioskodawczyni B. J. k. 470v-472 i 476 [znacznik czasowy 00:07:22-01:40:19]/

Część ogrodzonej posesji od strony sąsiadów D., małżonkowie J. obsiali trawą. Była tam również posadzona jarzębina, a w późniejszym czasie krzaki porzeczek i agrestu. Z działki nr (...) rodzina korzystała tak samo, jak z działki nr (...). Obie działki w żaden sposób nie były rozdzielone. Na gruncie to była jedna posesja, wykorzystywana jako całość w taki sam sposób.

Na początku lat 90 – tych ubiegłego wieku, małżonkowie J. postanowili rozbudować dom mieszkalny. Przystąpili do prac bez pozwolenia na budowę. Od strony sąsiadów D. powstał szkielet nowej części budynku, usytuowany po części na działce nr (...). W założeniu miały tam powstać pomieszczenia gospodarcze i mieszkalne. Prace nie od razu zostały ukończone. Przez długi okres był to pustostan o nieokreślonym przeznaczeniu.

W 2002 roku B. i P. małż. J. rozwiedli się. Po rozwodzie nie dokonali podziału majątku wspólnego. P. J. wyprowadził się z nieruchomości. Stwierdził, że pozostawia ją Wnioskodawczyni i dzieciom. Po wyprowadzeniu się z nieruchomości, nie ponosił kosztów jej utrzymania. Na nieruchomości nadal mieszkała Wnioskodawczyni oraz uczestnicy E. P. i B. J. (1). Po rozwodzie, Wnioskodawczyni opłacała podatek od nieruchomości. Kiedy zachodziła taka potrzeba, to „na drodze służbowej” kontaktowała się z byłym mężem w sprawie nieruchomości.

P. J. zmarł 21 grudnia 2007 roku, a spadek po nim nabyły dzieci E. P. i B. J. (1) po 1/2 części każde z nich.

/odpis wyroku SO w Łodzi k. 16, odpis postanowienia SR k. 17,

zeznania świadków: A. K. k. 107-108, K. M. k. 108, B. J. (3) k. 163

pismo (...) z 19.08.2014 r. k. 127, 138,

zeznania wnioskodawczyni B. J. k. 470v-472 i 476 [znacznik czasowy 00:07:22-01:40:19]

zeznania uczestników:

E. P. k. 472-473 i 476 [znacznik czasowy 01:40:19-02:30:09]

B. J. (1) k. 473 i 476 [znacznik czasowy 02:30:09-03:01:11]/

Wnioskodawczyni choruje, pozostaje pod stałą opieką lekarza psychiatry. Po rozwodzie był okres czasu, kiedy choroba się nasiliła, a Wnioskodawczyni okresowo przebywała w szpitalu. Wówczas nie mogła zajmować się nieruchomością i domem. P. J. po rozwodzie z Wnioskodawczynią, utrzymywał kontakty z dziećmi; przyjeżdżał na nieruchomość.

/zeznania wnioskodawczyni B. J. k. 470v-472 i 476 [znacznik czasowy 00:07:22-01:40:19]

zeznania uczestników:

E. P. k. 472-473 i 476 [znacznik czasowy 01:40:19-02:30:09]

B. J. (1) k. 473 i 476 [znacznik czasowy 02:30:09-03:01:11]/

Dobudowana w latach 90-tych część budynku, długo była w stanie surowym, otwartym, bez okien.

W 2008 roku uczestniczka E. P. dokończyła tę budowę, a pomieszczenia zaadoptowała na swoje potrzeby mieszkaniowe. Nie rozbudowała bardziej budynku, a jedynie wykorzystała to, co zostało wzniesione na początku lat 90-tych.

Zanim Uczestniczka rozpoczęła prace wykończeniowe, pytała o zgodę rodziców. Swoje plany co do wykończenia budynku w większym stopniu uzgadniała z ojcem ze względu na zły stan zdrowia Wnioskodawczynie, która wówczas przebywała w szpitalu. Same prace wykonała już po śmierci ojca, która to miała miejsce 21 grudnia 2007 roku.

/fotografie k. 169-171,

zeznania wnioskodawczynie **B. J. k. 470v-472 i 476 [znacznik czasowy 00:07:22-01:40:19],**

zeznania uczestników:

E. P. k. 472-473 i 476 [znacznik czasowy 01:40:19-02:30:09],

B. J. (1) k. 473 i 476 [znacznik czasowy 02:30:09-03:01:11]

P. B. k. 473v - 474v i 476 [znacznik czasowy 03:02:27-03:42:11]/

Uczestnicy A. i P. małż. B. nabywając nieruchomość oznaczoną jako działka o nr (...) zostali poinformowani, że droga dojazdowa jest zapewniona przez działkę (...) należącą do Skarbu Państwa. Przy podjęciu próby założenia instalacji gazowej, na przełomie lat 2013 – 2014 powzięli informację o tym, iż nie jest możliwe przeprowadzenie instalacji gazowej pod drogą zlokalizowaną na działce (...), bowiem stanowiła ona własność wnioskodawczynie i jej męża. Jednocześnie nie można było poprowadzić wskazanej wyżej instalacji przez działkę nr (...) mającą należeć do gminy, gdyż została ona zabudowana przez Państwa J..

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z 14 maja 2018 roku, w sprawie o sygn. akt I Ns 1934/15, obciążono działkę nr (...) w obrębie (...) służebnością drogi koniecznej polegającej na prawie przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), obejmującego działkę nr (...) w obrębie (...).

/zeznania uczestnika P. B. k. 473v - 474v i 476 [znacznik czasowy 03:02:27-03:42:11],

postanowienie SR k. 216-217 w aktach I Ns 1934/15/

Na skutek prowadzonej z Gminą Ł. oraz Wnioskodawczynią korespondencji zostały podjęte negocjacje w sprawie zamiany działek (...). 27 kwietnia 2015 roku doszło do spotkania w ww. zakresie, podczas którego biorący w nim udział ustalili, że konieczne będzie dokonanie podziału działek (...), polegające na wydzieleniu działek zajętych, a następnie dokonanie ich zamiany.

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) jest obciążona hipoteką zwykłą na rzecz M. D.. Zgodnie z ugodą z 14 grudnia 2017 roku, zawartą przez E. P. z M. D., jej wykreślenie nastąpi po zapłacie kwoty 35 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, płatnej w miesięcznych ratach po 300 zł.

Dokonanie zamiany działek (...) okazało się niemożliwe do zrealizowania z uwagi na obciążenie hipoteczne nieruchomości stanowiącej własność Wnioskodawczynie i brak zgody wierzyciela hipotecznego na zwolnienie z obciążenia działki nr (...).

/odpis ugody z 14 grudnia 2017 k.32, protokół spotkania k.55,

zeznania uczestników:

E. P. k. 472-473 i 476 [znacznik czasowy 01:40:19-02:30:09],

B. J. (1) k. 473 i 476 [znacznik czasowy 02:30:09-03:01:11],

P. B. k. 473v - 474v i 476 [znacznik czasowy 03:02:27-03:42:11]/

Na skutek zawiadomienia uczestników A. i P. małż. B., dokonanego w 2015 roku, Powiatowy Inspektor Nadzoru B. w Ł. wszczął i prowadzi postępowanie w sprawie samowoli budowlanej, polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego przy ul. (...) w Ł..

/postanowienie Prezydenta M. Łodzi k. 104,

pismo (...) z 12.07.2016 r. k. 151,

postanowienia (...): z 15.04.2015 r. k. 160-161, z 8.01.2015 r. k. 499-501/

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Podstawą prawną żądania Wnioskodawczyni jest przepis art. 172 k.c. Dla uzyskania własności przez zasiedzenie wymagane jest kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania przedmiotu zasiedzenia przez podmiot niebędący jego właścicielem i upływu wskazanego w ustawie czasu. Długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania.

Posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (*corpus possessionis*) oraz woli władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Władztwo nad rzeczą istnieje wówczas, gdy podmiot znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. O posiadaniu można mówić jedynie w przypadku, gdy władanie nie napotyka skutecznego oporu osób trzecich, prowadzącego do trwałej utraty władania rzeczą. Wola władania dla siebie (*animus rem sibi habendi*) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako własną, nieograniczoną sferę działalności. Przeważa przy tym obiektywne ujmowanie elementu animi, w którym o władaniu rzeczą jak właściciel albo inny uprawniony decyduje ocena otoczenia posiadającego. Nie można jednak pominąć w tej ocenie rzeczywistej woli władającego.

Prowadzące do nabycia własności przez zasiedzenie posiadanie musi być posiadaniem samoistnym. Stosownie do treści art. 336 k.c. istotą posiadania samoistnego jest faktyczne władztwo nad rzeczą, wykonywane w takich granicach, w jakich uprawniony jest czynić to jej właściciel, a które wyznacza art. 140 k.c. Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to jest domniemaniem wzruszalnym. Ciężar jego obalenia spoczywa na tym, kto wywodzi z tego skutki prawne (art. 6 k.c.). Ustalenie charakteru posiadania następuje poprzez ocenę manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą.

Dla istoty posiadania, jako przesłanki zasiedzenia jest niezbędne, by wykonywane władztwo odpowiadało treści prawa, które posiadacz nabędzie przez zasiedzenie. Konieczne jest wykonywanie takich czynności faktycznych, które wskazują na samodzielny niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Kodeks cywilny używa zwrotu „kto nią faktycznie włada jak właściciel” (art. 336 in principio k.c.). W zwrocie tym mieści się istotna treść władania. Jest to skrót myślowy, obejmujący tak wypadki, gdy posiadacz ma jakiś niedoskonały tytuł, jak też gdy żadnego tytułu nie ma, lecz rzeczą włada tak jak właściciel. Zwrot ten nie oznacza posiadania w przeświadczeniu, że nie narusza się cudzego prawa. Jest to bowiem osobny problem złej czy dobrej wiary. Konieczne natomiast jest, by posiadanie, które ma doprowadzić do zasiedzenia, było jawne. Władać jak właściciel można jedynie przez podejmowanie czynności widocznych dla otoczenia (postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2014-12-09, III CSK 354/13 Opubl: www.sn.pl).

Drugim wymaganiem ustawowym do nabycia własności przez zasiedzenie jest, aby posiadanie samoistne trwało przez określony okres czasu. Przepis art. 172 k.c. w obecnym brzmieniu (mającym zastosowanie w niniejszej sprawie) przewiduje okres 20-letni zasiedzenia w przypadku dobrej wiary i okres 30-letni w przypadku złej wiary posiadacza samoistnego.

Przenosząc powyższe uwagi, natury ogólnej, na grunt niniejszej sprawy, w pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że ostatecznie przedmiotem wniosku (po jego modyfikacji) są działki numer (...) o powierzchni (...)ha i (...) o

powierzchni(...) ha, które to działki stanowią część nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...). W stosunku do pierwotnego sformułowania wniosku nastąpiła zmiana, zarówno w oznaczeniu nieruchomości (wskazaniu numerów działek), jak i w odniesieniu do powierzchni gruntu. W ocenie Sądu przedmiot wniosku nie zmienił się o tyle, że Wnioskodawczyni od początku chodziło o zasiedzenie gruntu faktycznie objętego w posiadanie i połączonego z nieruchomością, której jest współwłaścicielką, poprzez objęcie wspólnym ogrodzeniem. W toku postępowania dowodowego okazało się, że prawidłowe oznaczanie nieruchomości nie jest rzeczą prostą. Konieczne było zasięgnięcie opinii biegłego geodety, który kilkakrotnie opinię uzupełniał m.in. z powodu błędów w danych z ewidencji gruntów oraz wprowadzanych do tej ewidencji zmian już w toku niniejszego postępowania. Wymagało to wiedzy specjalistycznej, której nie sposób oczekiwać od Wnioskodawczyni, ani też od pełnomocnika będącym adwokatem, a nie geodetą.

Równolegle toczyła się sprawa o ustanowienie służebności o sygn. akt I Ns 1934/15 i na potrzeby tamtej sprawy również sporządzana była opinia biegłego geodety, przedmiotem której było m.in. wyjaśnienie zmian gruntowych dotyczących nieruchomości, której dotyczył wniosek w niniejszej sprawie. Wnioski wynikające z niej przyczyniają się do zobrazowania zmian w oznaczeniu gruntów, dlatego Sąd dopuścił dowód z dokumentu w postaci tej opinii. Łącznie z opinią biegłej M. R., po jej uzupełnieniu i poprawieniu mapy do zasiedzenia, daje to materiał dowodowy pozwalający prawidłowo opisać przedmiot zasiedzenia w niniejszej sprawie. Jednocześnie, uznając, że powyższe kwestie są wyjaśnione w dostatecznym stopniu, Sąd pominął na podstawie art. 235² § 1 pkt. 2 k.p.c. wnioski dowodowe wnioskodawczyni zawarte w piśmie z 12.10.2020 roku oraz uczestników A. B. i P. B. z wydruku gogle maps z 2018 roku. Ich realizacja była zbędna dla prawidłowego ustalenia stanu faktycznego.

Wracając do omówienia przesłanek zasiedzenia: w realiach niniejszej sprawy sporne były zarówno:

1. możliwość zasiedzenia gruntu, który w latach 1977 – 1990 stanowił własność Skarbu Państwa,
2. możliwość zasiedzenia działki (...) o powierzchni(...) ha, która w ewidencji gruntów ma oznaczenie jako drogowa,
3. moment objęcia w posiadanie i czas posiadania przez Wnioskodawczynię spornych działek.

Sąd nie podziela zarzutów Uczestników co do przeszkód do zasiedzenia spornego gruntu wskazanych w pkt. 1 i 2.

Zgodnie z art. 177 k.c. obowiązującym do 1 października 1990 r., przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosowało się, jeżeli nieruchomością była przedmiotem własności państwowej. Stosownie do art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321), do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie tej ustawy (tj. przed dniem 1 października 1990 r.), stosuje się od tej chwili przepisy nowe; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Natomiast stosownie do art. 10 ustawy, jeżeli przed dniem wejścia jej w życie istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Interpretacja tego przepisu jest ugruntowana w judykaturze Sądu Najwyższego i sądów powszechnych: skróceniu ulega czas wymagany do zasiedzenia najwyżej o połowę, tzn. o 15 lat (przy przyjęciu złej wiary samoistnego posiadacza) lub 10 lat (przy przyjęciu dobrej wiary). W niniejszej sprawie, przy uwzględnieniu stanowiska Wnioskodawczyni co do objęcia gruntu w posiadanie w 1977 roku, do wejścia w życie nowelizacji upłynęło 13 lat 7 miesięcy i 21 dni. O taki okres można skrócić czas niezbędny do zasiedzenia nieruchomości, a zatem mniej niż o połowę (15 lat). W konsekwencji powyższego zasiedzenie mogło nastąpić z dniem 7 lutego 2007 roku (o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia).

Co do zasady należy zgodzić się ze stanowiskiem dwojga Uczestników, że nie jest możliwe zasiedzenie drogi. Nieruchomość przeznaczona pod drogę publiczną może stanowić tylko własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (art. 2a ustawy z 21.3.1985 r. o drogach publicznych, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.) .Posiadanie samoistne takiej nieruchomości przez inny podmiot nie może prowadzić do nabycia jej przez zasiedzenie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 24.6.2010 r., IV CSK 40/10, OSNC 2011, nr 2, poz. 17, z glosą E.

Górskiej-Klat, OSP 2011, Nr 5, poz. 58). Sąd w niniejszym składzie podziela jednak pogląd, zgodnie z którym wyłączenie zasiedzenia odnosi się jedynie do takich nieruchomości będących drogami publicznymi, które po zrealizowaniu procesu inwestycyjnego są budową przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, a nie nieruchomościami dopiero przeznaczonymi pod drogę publiczną. Istotny jest zatem realny aspekt infrastrukturalny, a nie same, nawet najdalej idące, zamierzenie planistyczne (por. post. SN z 22.5.2014 r., IV CSK 556/13, Legalis). W niniejszej sprawie działka nr (...) ma przeznaczenie drogowe jedynie formalnie, wynika ono z zapisów w rejestrze gruntów. Niewątpliwie jednak przez tę działkę droga nie została poprowadzona, bo od lat 70 – tych ubiegłego wieku ten grunt pozostaje wewnątrz ogrodzenia nieruchomości zajmowanej przez Wnioskodawczynię i jej rodzinę. Przedmiotowa działka była jedynie przeznaczona na drogę, jednakże nigdy tej funkcji nie spełniła, dlatego nie jest zasadne wyłączenia jej spod zasiedzenia.

Przechodząc do omówienia kwestii związanych z okresem posiadania działek

(...) i (...) przez Wnioskodawczynię, przypomnieć należy, że zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Powyższe domniemanie jest wzruszalne, a ciężar jego obalenia spoczywa na tym, kto wywodzi z tego skutki prawne (art. 6 k.c.).

W realiach niniejszej sprawy bezspornie posiadacze części gruntu oznaczonego obecnie jako działki nr (...) byli w złej wierze. Dowodzą tego zeznania B. J.. Zarówno Wnioskodawczyni, jak i jej mąż P. J. wiedzieli, który grunt (w jakich granicach) kupili i wiedzieli, że pas gruntu przylegający bezpośrednio do posesji sąsiada D., jak i do ulicy, do nich nie należy. Małżonkowie J. wiedzieli również o przeznaczeniu tego gruntu i to było też powodem, dla którego zgodzili się, by faktycznie droga dojazdowa do posesji na zapleczu ich nieruchomości biegła przez ich działkę nr (...). Wnioskodawczyni występując z wnioskiem o zasiedzenie przyznała, że objęcie nieruchomości nastąpiło w złej wierze, bo wniosek został sformułowany od razu z uwzględnieniem 30 – letniego okresu posiadania.

Sporny natomiast był moment objęcia nieruchomości w posiadanie. Uczestnicy A. i P. małż. B. starali się dowieść, że miało to miejsce dopiero przy okazji samowolnej rozbudowy budynku mieszkalnego. Jednocześnie czas rozpoczęcia tej samowoli także wskazywali późniejszy niż Wnioskodawczyni.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy, przede wszystkim zeznania świadków oraz Wnioskodawczyni, uprawniają do wniosku, że objęcie spornego gruntu nastąpiło wraz z zakupieniem działki nr (...) (następnie podzielonej na działki nr (...)). Z zeznań tych osób wynika bowiem, że ogrodzenie przedmiotowego gruntu, w tym spornego pasa gruntu, istniało już w chwili zakupu nieruchomości przez małżonków J., tj. 7 lutego 1977 roku. B. J. (2) zeznawała o stawianiu ogrodzenia, ale zarówno z jej zeznań, zeznań świadków A. K. i K. M. i uczestniczki E. P. wynika, że chodziło o jego wymianę na nowe. Nie zmienił się przebieg ogrodzenia, ani jego usytuowanie. Jednocześnie pomiędzy gruntem zakupionym przez małżonków J. a dawną działką nr (...) nie było żadnego ogrodzenia, żadnej granicy wytyczonej na gruncie. Z aktu notarialnego z 7.02.1977 r. wynika, że wydanie i odbiór zakupionego gruntu nastąpiło w dniu umowy. Jednocześnie już na początku 1977 roku powstał projekt budynku mieszkalnego i małżonkowie przystąpili do jego budowy. Wiarygodne i zgodne z doświadczeniem życiowym jest zatem twierdzenie, że sporny grunt (znajdujący się w granicach ogrodzenia) objęli w posiadanie jednocześnie z zakupionym.

Elementem koniecznym do zasiedzenia jest występowanie faktycznego władztwa nad rzeczą, które - wbrew twierdzeniom uczestników B. - nie polega wyłącznie na postawieniu budynku. Analizowane przepisy nie wymagają żadnego szczególnego sposobu korzystania z nieruchomości w celu jego zasiedzenia. Chodzi o każdy sposób jej używania. Wystarczające jest posiadanie polegające na obsianiu gruntu trawą, posadzeniu drzewa (jarzębiny), krzaków agrestu i porzeczek. Jak wynika z zeznań świadków i Wnioskodawczyni oraz uczestników E. P. i B. J. (1), przez kilkanaście lat rodzina J. sporny grunt wykorzystywała jako ogródek przydomowy, otoczenie domu mieszkalnego. Korzystała z niego i dbała o niego (uprzętała) tak samo, jak nieruchomość, do której małżonkowie J. mieli tytuł prawny. To jest wystarczające zmanifestowanie władztwa nad nieruchomością. Na początku lat 90 - tych rozpoczęta została inwestycja polegająca na rozbudowie domu mieszkalnego. Bezspornie została zrealizowana bez wymaganego pozwolenia na budowę, ale to nie ma żadnego znaczenia dla oceny przesłanek zasiedzenia. Uczestnicy B. twierdzili, że rozbudowa domu miała miejsce w okresie późniejszym, już po 2000 roku. Jednocześnie pismo (...), na które

się powołują (na k. 138) wskazuje na wydanie decyzji z 19.04.1990 roku o pozwoleniu na nadbudowę budynku mieszkalnego i rozbudowę (część gospodarczą). Ta informacja jest spójna z zeznaniami E. P., która zeznała, że na początku lat 90 –tych powstał szkielet konstrukcyjny pomieszczeń o nieoznaczonym przeznaczeniu, który przez bardzo długi okres czasu nie był dokończony. Decyzja, czy i w jaki sposób przeprowadzić i dokończyć rozbudowę domu powstała dopiero w 2007 roku, kiedy Uczestniczka potrzebowała pomieszczeń mieszkalnych dla siebie. Jest to spójne również z zeznaniami P. B., który potwierdził, że kiedy przeprowadził się na swoją nieruchomość (połowa 2003 roku), to budynek J. miał konstrukcję przypominającą taras na poziomie piętra. Uczestnik nie znał wcześniej tej nieruchomości i nie ma własnych obserwacji co do jej wyglądu i zagospodarowania sprzed 2003 roku. Natomiast argument, że decyzja z 1990 roku dotyczyła innego etapu rozbudowy domu jest chybiony. Zebrany materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia, że było kilka etapów rozbudowy budynku na działce nr (...). Zwrócić należy uwagę, jeszcze na jedną kwestię: z mapy do zasiedzenia wynika, że bryła pierwotna budynku częściowo posadowiona jest na spornym gruncie. Rozbudowa budynku doprowadziła do tego, że obecnie sięga on prawie do ogrodzenia z posesją nr (...).

Małżonkowie nie opłacali od tego gruntu podatku od nieruchomości, ale w świetle powyższych okoliczności, nie ma to zasadniczego znaczenia dla przyjęcia, że rodzina J. korzystała gruntu oznaczonego obecnie jako działki nr (...).

Podsumowując: zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na stwierdzenie, że doszło do zasiedzenia działek nr (...) przez B. J. (2) i P. J..

Wnioskodawczyni od początku konsekwentnie wносиła o stwierdzenie zasiedzenia wyłącznie na swoją rzecz, powołując się na przeniesienie posiadania przez byłego męża na nią. W ocenie Sądu Wnioskodawczyni nie zdołała udowodnić, by do przeniesienia posiadania rzeczywiście doszło. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż były mąż wnioskodawczyni aż do śmierci w grudniu 2007 roku w sposób aktywny uczestniczył w sprawach związanych z nieruchomością, jeżeli tylko zachodziła taka potrzeba. E. P. wskazuje, że jeżeli pojawiały się kwestie dotyczące domu to mama „na drodze służbowej” rozmawiała o tym z ojcem. Co więcej, to z P. J. uczestniczka omawiała wszelkie kwestie dotyczące części domu, którą miała zaadoptować na swoje potrzeby. Zauważyć również należy, że przez kilka miesięcy wnioskodawczyni nie była w stanie, z uwagi na swój stan zdrowia, doglądać nieruchomości. W czasie pobytu wnioskodawczyni w szpitalu domem zajmował się jej były mąż. Znamienne są w tej kwestii zeznania E. P., która zapytana, co by zrobiła, gdyby ojciec nie zgodził się na dokończenie przez nią rozbudowy domu i zajęcie tak powstałych pomieszczeń odpowiedziała, że szukałaby innego mieszkania. To dobitnie wskazuje, że rozmawiała z ojcem nie tylko o kwestiach technicznych dotyczących planowanej inwestycji, ale uważała go za osobę decyzyjną w kwestiach nieruchomości. To zaś przeczy tezie, że po rozwodzie wyłącznie Wnioskodawczyni władała nieruchomością, a P. J. przeniósł na nią swoje posiadanie. P. J. swoim zachowaniem nie zmanifestował rezygnacji z posiadania na rzecz byłej żony. W konsekwencji nie było możliwe uwzględnienie wniosku w kształcie sformułowanym przez B. J. (2).

Aktualnie w orzecznictwie przeważający jest pogląd, zgodnie z którym „Stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz osoby wskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania także wtedy, gdy z ich twierdzeń oraz ustaleń sądu wynika, że na skutek zasiedzenia nieruchomość weszła do majątku wspólnego wnioskodawcy oraz jego małżonka, którego wniosek nie dotyczył” – tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19.10.2017 r. (III CZP 49/17, OSNC 2018/7-8/71). Przyjmuje się bowiem, że sąd jest związany wnioskiem tak co do określenia jego przedmiotu, jak i osoby, na rzecz której zasiedzenie miałyby nastąpić.

W niniejszej sprawie uczestnicy B. J. (1) oraz E. P. zgłosili ewentualnie, by w razie braku możliwości ustalenia, iż Wnioskodawczyni samodzielnie nabyła własność nieruchomości przez zasiedzenie, o stwierdzenie iż:

- B. J. (2) w 1/2 części oraz E. P. i B. J. (1) po 1/4 części nabyli przez zasiedzenie własność przedmiotowej nieruchomości;
- B. J. (2) i P. J. po 1/2 części nabyli przez zasiedzenie własność przedmiotowej nieruchomości.

Wnioskodawczyni nie zmieniła własnego wniosku, ale nie oponowała przeciwko wnioskowi sformułowanemu przez spadkobierców jej byłego męża.

W tej sytuacji, wobec uznania, że brak podstaw do uwzględnienia wniosku wyłącznie na rzecz Wnioskodawczyni, Sąd uwzględnił żądanie zasiedzenia w kształcie określonym przez E. P.. Kiedy doszło do upływu terminu zasiedzenia, B. J. (2) i P. J. nie byli już małżeństwem. Dlatego nabyli nieruchomości przez zasiedzenie w równych częściach (brak bowiem dowodów na to, by posiadali ją w innych częściach).

Na koniec należy odnieść się jeszcze do zarzutu postawionego przez uczestników B., że zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zarzut ten jest chybiony, ponieważ w sprawach o zasiedzenie, przepis art. 5 k.c. nie ma zastosowania. Zgodzić się należy z tezą postanowienia Sądu Najwyższego z 17.06.2016 r. (IV CSK 662/15), że „artykuł 5 k.c. nie może być podstawą odmowy stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, ponieważ nabycie to następuje ex lege. Stwierdzenie przez sąd nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia ma charakter deklaracyjny, co wyklucza dopuszczalność zastosowania tego przepisu do ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa”.

O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym w postępowaniu nieprocesowym co do zasady każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Ostateczny jego wynik nie uzasadnia odstąpienia od ogólnej zasady wyrażonej w ww. przepisie.