

Sygn. akt VIII Ns 639/21

POSTANOWIENIE

Dnia 23 sierpnia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Justyna Stelmach

Protokolant: stażysta Justyna Osiewała-Wawrowska

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

z udziałem (...)

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 639/21

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 25 listopada 2020 roku (...) z ograniczoną z siedzibą w Ł. odpowiedzialnością wniosła o stwierdzenie nabycia przez (...) W. Spółdzielnię (...) w Ł. w drodze zasiedzenia z dniem 2 października 2005 roku prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 49 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi zbiór dokumentów Rep. H.. Nr 109 (...).

W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości gruntowej, działki nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej własność Gminy M. Ł., dla której tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Na nieruchomości znajdują się dwa budynki handlowo-usługowe – sklep spożywczy z zapleczem. Od 1963 r. tj. w chwili objęcia we władanie przez poprzednika prawnego wnioskodawcy nieruchomości nr 136/1, przed budynkiem zawsze znajdował – przylegający do niego - chodnik – działka nr (...), biegnący wzdłuż budynku, jako jedyne miejsce dostępu do sklepu oraz wjazd na zaplecze od frontu. W konsekwencji władanie – obecnie przez wnioskodawcę, a przedtem przez poprzedników prawnych – dotyczące działki (...), wiązało się każdorazowo także z władaniem (jak właściciel) działką o numerze (...), bowiem obie nieruchomości są ze sobą funkcjonalnie i gospodarczo związane. Z załączonych do wniosku dokumentów, wynika, że poprzednik prawny wnioskodawcy faktycznie władał tą nieruchomością jak właściciel od 1963 r.

Wskazano również, że opisana nieruchomość była już przedmiotem postępowania o zasiedzenie, jednak wskutek błędnego oznaczenia osoby na rzecz której zasiedzenie winno nastąpić, Sąd wniosek oddalił. Sąd ustalił, że podmiotem

wskazany we wniosku winna być osoba władająca nieruchomością w dniu 2 października 2005 . tj. (...) W. Spółdzielnia (...) w Ł. – poprzednik prawny wnioskodawcy.

(wniosek k. 4-11)

Na rozprawie w dniu 29 marca 2022 r. pełnomocnik uczestnika – (...) oświadczył, że złożony wniosek pozostawia do uznania Sądu.

(nagranie protokołu rozprawy z 29 marca 2022 r. od 00:01:55 do 00:05:27)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

(...) Stowarzyszenie (...) w Ł. było właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu numer (...), o pow. 49 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi zbiór dokumentów Rep. H.. Nr 109 "Dobra ziemskie S.". Działka nr (...) jest częścią dawnego placu 143 o pow. 0,1369 ha. Stowarzyszenie zastało rozwiązane, a jego majątek nieruchomy został przejęty w 1933 roku przez Stowarzyszenie (...) w S., które następnie zmieniło nazwę na Stowarzyszenie (...) w S.. Następnie zostało ono zlikwidowane w trybie administracyjnym na mocy decyzji z dnia 28 grudnia 1951 r. Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi, a jego majątek przejęty przez Skarb Państwa. Odwołanie Stowarzyszenia od tej decyzji było nieskuteczne i ostatecznie Decyzją Prezydium Rady Ministrów z dnia 9 lutego 1952 r. zatwierdzono likwidację tego Stowarzyszenia.

(pismo z dnia 20.08.2018 r. k. 39-40, pismo Urzędu Wojewódzkiego w Ł. z dnia 17.09.2018 r. k. 41, pismo Wojewody (...) z dnia 20.12.1931 r. k. 42, pismo Wojewody (...) z dnia 3 listopada 1933 r. k. 43, pismo Starosty Grodzkiego z dnia 15 maja 1933 r. k. 44, statut z adnotacją Urzędu Wojewódzkiego z 6.06.1933 r. k. 45-54, zaświadczenie z dnia 4 grudnia 1933 r. k. 55-56, protokół z dnia 6 maja 1946 r. k. 57-58, zaświadczenie z dnia 21 sierpnia 1950 r. k. 59, decyzje w sprawie likwidacji Stowarzyszenia k. 60-61, wypis i wyrys z rejestru gruntów k. 141-142)

W 1963 roku (...) Ł. było oddziałem (...) w Ł.. Uchwałą Nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Przedstawicieli (...) Spółdzielni (...) w Ł. z dnia 28 czerwca 1990 r. nastąpił podział tej Spółdzielni, w wyniku czego utworzono (...) W. Spółdzielnię (...) w Ł.. Następnie, uchwałą Nr 11 Zebrania Przedstawicieli (...) W. Spółdzielni (...) w Ł. z dnia 30 kwietnia 2008 r. i (...) Poleskiej Spółdzielni (...) w Ł. nastąpiło połączenie obu Spółdzielni. Nowopowstała Spółdzielnia działała pod nazwą (...) Spółdzielnia (...) w Ł..

Uchwałą nr 2/2019 Zebrania Przedstawicieli (...) Spółdzielni (...) w Ł. z dnia 29 maja 2019 roku dokonało przekształcenia Spółdzielni w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która została zarejestrowana w KRS 1 sierpnia 2019 roku.

(decyzja nr (...) k. 64-65, uchwała k. 66-75, uchwała k. 84, uchwała k. 85, wydruk z KRS k. 86-91)

W dniu 6 września 1963 r. (...) Ł. (wynajmujący) zawarł z (...) -W. (najemcą) umowę o najem lokalu użytkowego. Zgodnie z § 2 przedmiotem najmu był lokal użytkowy składający z się z 4 pokoi, kuchni, przedpokoju, klozetu, łazienki i innych pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 73,97 m², wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, łazienkę, elektryczność, gaz, centralne ogrzewanie z dostawą ciepłej wody, umożliwieniem korzystania z dźwigu i posiadający wewnętrzne wyposażenie wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Lokal ten położony był przy ul. (...) w Ł.. W § 5 ustalono wartość miesięcznego czynszu.

(umowa z 6.09.1963 r. k. 62-63v.)

Decyzją nr (...) z dnia 30 stycznia 1986 r. Urząd (...) Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami oddał (...) Spółdzielni (...) w Ł. w użytkowanie na czas nieokreślony nieruchomość o pow. 1120 m², położoną w Ł., przy ul. (...), uregulowaną w zbiorze dokumentów nr 11 506 oznaczoną na mapie geodezyjnej W-5 z dnia 3 października 1985 r. jako działka nr (...). (ustęp I.). Oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie nastąpiło na rozbudowę sklepu spożywczego. Użytkownik

gruntu został zobowiązany do korzystania z tego gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem (ustęp III.). Zobowiązano również Przedsiębiorstwo (...) do przekazania (...) Spółdzielni (...) nieruchomości opisanej w ust. I decyzji protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie do dnia 30 maja 1986 r. (ustęp IV.).

(decyzja nr (...) z k. 64-65, czytelna kopia w aktach I Ns 131/19 k. 53-54)

W dniu 28 sierpnia 1996 r. Gmina M. Ł. i (...) W. Spółdzielnia (...) w Ł. zawarli umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienia własności budynku, na mocy której oddano (...) W. Spółdzielni (...) w Ł. w użytkowanie wieczyste na lat 40 działkę gruntu oznaczoną na mapie nr 136/1 o obszarze 10 arów 99 metrów kwadratowych, położoną w Ł. przy ul. (...) (KW nr (...)) oraz przeniesiono nieodpłatnie na rzecz tejże Spółdzielni własność wzniesionego na opisanej nieruchomości pawilonu handlowego, jako odrębnej nieruchomości.

(akt notarialny rep. A nr (...) z dnia 28 sierpnia 1996 r. k. 76-78)

Działka gruntu numer (...) przylega do działki gruntu numer (...) stanowiącej własność Miasta Ł., której użytkownikiem wieczystym jest obecnie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł..

(wypis i wyrys z rejestru gruntów k. 141-142, zdjęcia k. 35-38, wydruk treści KW k. 13-21)

Pracownicy poprzedników prawnych wnioskodawcy, a następnie - (...) Sp. z o.o. w Ł. byli przeświadczeni, że nieruchomość nr 136/2 jest własnością ich pracodawcy. Chodnik zawsze istniał na wskazanej nieruchomości, najpierw było on szrotowy, następnie w latach 90. został położony chodnik, w końcu 2005-2008 nastąpiło wylanie asfaltu i poszerzenie (postawienie podestu dla osób niepełnosprawnych z barierkami). Na chodniku wystawiane były reklamy. K. D. pracownik wnioskodawcy był odpowiedzialny za utrzymanie porządku na chodniku. Otrzymał on raz mandat za nieodśnieżenie chodnika.

(zeznania K. D. – nagranie protokołu rozprawy z 29 marca 2022 r. od 00:05:27 do 00:19:04 k. 133-134)

Opisywana we wniosku nieruchomość była już przedmiotem postępowania o stwierdzenie zasiedzenia. Postępowanie to toczyło się przed tut. Sądem pod sygn. I Ns 131/19 i zakończyło się wydaniem w dniu 16 grudnia 2019 r. postanowienia oddalającego wniosek. Zgodnie z uzasadnieniem ww. postanowienia: przyczyną oddalenia wniosku jest okoliczność, że nabycie przez zasiedzenie mogłoby ewentualnie nastąpić, ale na rzecz innego podmiotu, niż podmiot, który był objęty wnioskiem o zasiedzenie oraz żądaniem ewentualnym zgłoszonym na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 roku, natomiast sąd w sprawie o zasiedzenie jest związany wnioskiem od strony podmiotowej. Zdaniem Sądu: Jako podmiot zasiedzenia wskazano (...) w Ł. (k. 2), tj. pierwotnego wnioskodawcę, alternatywnie (...) sp. z o.o. w Ł. (k. 165). Pierwszy podmiot istniał w okresie od 30 kwietnia 2008 r do 31 lipca 2019 roku (k. 5 i 159), zaś spółka od 1 sierpnia 2019 roku (k. 159). Tymczasem do zasiedzenia mogło dojść w 1983 roku (w przypadku, gdy nieruchomość nie stanowiła własności Skarbu Państwa, lecz osoby prywatnej) albo w 2005 roku (gdyby przyjąć, że nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa). Przy czym Sąd ten przychylił się do poglądu, iż prawo własności nieruchomości przysługiwało Skarbowi Państwa, zatem w rachubę wchodziło zasiedzenie z dniem 2 października 2005 roku zaś w tej dacie nie istniał ani podmiot wskazany pierwotnie jako wnioskodawca, ani spółka z o.o.

(postanowienie z dnia 16 grudnia 2019 r. wraz z uzasadnieniem k. 171-174 w aktach I Ns 131/19)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, w tym również w załączonych aktach o sygn. I Ns 131/19 których prawdziwości ani rzetelności sporządzenia nie kwestionował żadne z uczestników. Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się ponadto na dowodzie z zeznań świadka K. D., których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd zważył, co następuje.

Wniosek podlegał oddaleniu.

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: 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). Oznacza to, 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. Zaś animus 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, iż 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). Wskazać w tym miejscu należy na przepis art. 339 k.c., który wprowadza domniemanie, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym. Na korzyść osoby, która faktycznie posiada rzecz działają także inne domniemania, 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.). Tak więc osoba, która rzecz posiada korzysta z dobrodziejstw powyższych domniemań co oznacza, że ten, kto twierdzi odmiennie do stanu faktycznego wynikające z domniemań, ma obowiązek udowodnienia twierdzeń odmiennych.

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 (do dnia 1 października 1990 r. odpowiednio 10 i 20 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).

W niniejszej sprawie wnioskodawca wskazywał, iż on i jego poprzednicy prawni posiadali samoistnie działkę oznaczoną nr (...) od 1963 roku, kiedy to objęto w posiadanie nieruchomość przy ul. (...) w Ł.. Sąd nie podziela zapatrywania wnioskodawcy. Należy bowiem podkreślić, iż w dniu 6 września 1963 r. oddano na rzecz P.S.S. (...) - W. (Oddziału P.S.S. Spółem w Ł.) lokal użytkowy znajdujący się na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w najem, a więc w posiadanie zależne. Dokładniej, w posiadanie zależne oddany był lokal znajdujący się w budynku posadowionym na dzisiejszej działce nr (...). W związku z faktem, iż działka nr (...) sąsiadują ze sobą, sama zaś działka 136/2 jest chodnikiem można uznać, iż od 1963 r. korzystanie z wynajmowanego lokalu odbywało się również poprzez używanie tego chodnika. Jednakże nie sposób uznać, iż nieruchomość sąsiednia oznaczona nr 136/2 od dnia zawarcia umowy najmu znajdowała się w posiadaniu samoistnym (...) w Ł.. To, że pracownicy poprzedników prawnych korzystali z chodnika znajdującego się tuż przy budynku, nie oznacza, nieruchomość stanowiąca owy chodnik stała się przedmiotem samoistnego posiadania, zwłaszcza, że należy uznać, iż z posiadaniem działki nr (...) wiązało się posiadanie działki nr (...) i to pod warunkiem, iż posiadacz obejmował swoim wolą posiadanie tejże działki dla siebie. Zatem, nie sposób uznać, iż już od 1963 r. poprzednicy wnioskodawcy posiadali nieruchomość nr 136/2 samoistnie (jak właściciel), skoro do 30 stycznia 1986 r. posiadali oni lokal położony na działce nr (...) jak najemca. Zatem zdaniem Sądu od 1963 r. można mówić co najwyżej o posiadaniu zależnym (jak najemca) działki nr (...).

Następnie od dnia 30 stycznia 1986 r. oddano (...) Spółdzielni (...) w Ł. w użytkowanie nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) w Ł.. Użytkowanie jest prawem do używania rzeczy i do pobierania jej pożytków (art. 252 k.c.). Zgodnie

z art. 272 k.c., obowiązującym w 1986 r., jeżeli rolniczej spółdzielni produkcyjnej zostaje przekazany do użytkowania państwowy grunt zabudowany, przekazanie budynków i innych urządzeń może nastąpić albo do użytkowania, albo na własność. (§ 1). Budynki i inne urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na użytkowanym przez nią gruncie państwowym stanowią własność spółdzielni, chyba że w decyzji o przekazaniu gruntu zostało zastrzeżone, iż mają się stać własnością państwową. (§ 2)

Odrębna własność budynków i innych urządzeń, przewidziana w paragrafach poprzedzających, jest prawem związanym z użytkowaniem gruntu. (§ 3).

W niniejszej sprawie w chwili przekazywania do użytkowania działki nr (...) Spółdzielni (...) w Ł. nie została przekazana własność budynku, który znajdował się na gruncie. Nastąpiło to dopiero podczas ustanowienia na przedmiotowej nieruchomości użytkowania wieczystego na rzecz (...) W. Spółdzielni (...) w Ł. w dniu 28 sierpnia 1996 r. Dlatego, też należy wskazać, iż do 28 sierpnia 1996 r. posiadanie nieruchomości nr 136/1, a co za tym idzie – działki (...), nadal było posiadaniem zależnym tj. władaniem jak użytkownik. Dopiero od 28 sierpnia 1996 r. można, zdaniem Sądu, rozważyć posiadanie samoistne działki nr (...). W tym dniu bowiem poprzednik prawny wnioskodawcy, nabył własność budynku posadowionego na działce nr (...) i władał sąsiednią nieruchomością jak właściciel, a w takim przypadku termin zasiedzenia upływałby z dniem 28 sierpnia 2016 r. – przy przyjęciu dobrej wiary, kiedy to posiadaczem samoistnym byłby (...) Spółdzielnia (...) w Ł. lub termin ten upłynie dopiero z dniem 28 sierpnia 2026 r. Sąd przy tym, uważa, iż w niniejszej sprawie objęcie w posiadanie działki nr (...) nastąpiło w złej wierze, bowiem w akcie notarialnym z dnia 28 sierpnia 2016 r. wprost wskazano, iż umowa ta dotyczy jedynie działki nr (...), a nie 136/2, zatem posiadacz zdawał sobie sprawę, iż nie jest właścicielem, działki objętej wnioskiem.

W tym miejscu należy odnieść się do postanowienia z dnia 16 grudnia 2019 r. wydanego w sprawie o sygn. I Ns 131/19. Postanowienie to zostało wydane przy ustaleniu, iż nabycie przez zasiedzenie mogłoby ewentualnie nastąpić, ale na rzecz innego podmiotu, niż podmiot, który był objęty wnioskiem o zasiedzenie oraz żądaniem ewentualnym zgłoszonym na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 roku, natomiast sąd w sprawie o zasiedzenie jest związany wnioskiem od strony podmiotowej. Należy podkreślić, iż Sąd ten nie czynił ustaleń w zakresie posiadania samoistnego nieruchomości od 1963 r., a jedynie wskazywał on na zapatrywania wnioskodawcy co do daty początkowej posiadania, o czym świadczy sformułowanie: „jako początek biegu terminu zasiedzenia wnioskodawca wskazał 1963 rok”. I przy tym przyjęciu Sąd rozpatrywał możliwość nabycia nieruchomości przez zasiedzenie przez określony podmiot. Jednak nie analizował on, czy nastąpiło rzeczywiście objęcie nieruchomości w samoistne posiadanie przez określony podmiot. Sąd ten analizował jedynie okres posiadania, a nie jego charakter, w powiązaniu do podmiotu na którego rzecz takie posiadanie mogło nastąpić, przy uwzględnieniu tego, iż Sąd jest związany wnioskiem od strony podmiotowej. Biorąc to pod uwagę, należało uznać, iż Sąd rozpoznający niniejszą sprawę nie był związany ustaleniami Sądu w sprawie I Ns 131/19 w zakresie stwierdzenia daty początkowej objęcia w samoistne posiadanie działki nr (...), bowiem takiego ustalenia Sąd ten nie poczynił. Nie badał on również charakteru posiadania. Podkreślić należy, iż orzecznictwie przesądzone, iż prawomocne oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości nie stoi na przeszkodzie - w wypadku zmiany okoliczności (art. 523 zdanie drugie k.p.c.) - wniesieniu ponownego wniosku w tym przedmiocie. W sprawie wszczętej ponownie sąd nie jest związany ustaleniami, wynikającymi z uzasadnienia postanowienia oddalającego wniosek, w takim zakresie, w jakim nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia. (tak Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003 r., III CZP 97/02, OSNC 2003/12/160). Taka właśnie sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie.

O kosztach orzeciono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. tj. ustalono, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Uczestnik postępowania nie wdał się w spór, pozostawił on wniosek do uznania Sądu, stąd też należało orzec o kosztach zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 k.p.c.