

Sygn. akt VIII Ns 50/23

POSTANOWIENIE

Dnia 12 czerwca 2023 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 29 maja 2023 roku w Ł.

sprawy z wniosku (...) spółka z o.o. w Ł.

z udziałem Miasta Ł.

o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek,
2. ustalić, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 50/23

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 27 czerwca 2022 roku wnioskodawca (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o stwierdzenie, że nabył z dniem 11 marca 2018 roku w drodze zasiedzenia nieruchomość położoną w Ł. przy

Placu (...) – działka nr (...) o powierzchni 77 m² w obrębie (...).

W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że na mocy aktu notarialnego z dnia 10 marca 1998 roku wnioskodawca nabył nieruchomość składającą się z działek nr (...). Do działek tych bezpośrednio przylega przedmiotowa nieruchomość, która od 1998 roku pozostaje w samoistnym posiadaniu wnioskodawcy. Wnioskodawca w sposób kompleksowy i całkowity zajmuje się działką nr (...), dokonuje na niej niezbędnych napraw, ponosi koszty jej użytkowania, uiszcza daniny publicznej, wynajmuje oraz zarządza nią.

W dalszej kolejności pełnomocnik wskazał, że wnioskodawca objął w/w nieruchomość w posiadanie w dobrej wierze, jedyny dostęp do niej ma bowiem miejsce od strony innych działek władającego, który w momencie ich nabycia nie widział wydzielenia przedmiotowej nieruchomości, wobec czego również w jej obrębie wykonywał swoje prawa jak właściciel. Pełnomocnik dodał, że wnioskodawca pozostawał w usprawiedliwionym przekonaniu, że również sporne 77 m² wchodzi w skład nabywanych przez niego nieruchomości, ponieważ teren ten nie był wydzielony, ani wygrodzony.

(wniosek k. 5-6)

W toku postępowania jako uczestniczkę postępowania wnioskodawca wskazał Gminę M. Ł., która w odpowiedzi na wniosek pozostawiła go do uznania Sądu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestniczka, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wyjaśniła, że z treści aktu notarialnego sporządzonego w dniu 10 marca 1998 roku wynika, że przedmiotem sprzedaży były działki nr (...), zaś w dniu

18 czerwca 1998 roku został dokonany podział nieruchomości uwidoczniony na mapie sytuacyjnej do celów prawnych, zgodnie z którym wyodrębniona została działka nr (...), co wobec treści art. 14 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne wyklucza dobrą wiarę wnioskodawcy. W dalszej kolejności pełnomocnik podniósł, że działka nr (...) stanowiła pierwotnie część działki nr (...), która została uwidoczniona na wyrysie z mapy ewidencji gruntów (...) z Ł. z dnia 30 listopada 1981 roku i miała założoną księgę wieczystą, że po podziale działki nr (...) dla nowo powstałych działek w dniu 27 października 1998 roku założono księgę wieczystą nr (...), że uczestniczka na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 13 kwietnia 2000 roku nabyła nieodpłatnie z mocy prawa własność nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Ł. przy Placu (...), składającej się z działek nr (...). Pełnomocnik wyjaśnił również, że do dawnej działki nr (...) przylegała działka nr (...) (księga wieczysta nr (...)), której właścicielem był Skarb Państwa, władającym było Przedsiębiorstwo (...) w Ł., natomiast od dnia 5 grudnia 1990 roku użytkownikiem wieczystym było Przedsiębiorstwo (...) w Ł.. Nieruchomość ta została następnie podzielona na działki nr (...), co potwierdza decyzja administracyjna z dnia 16 października 1997 roku. Po przekształceniach przedsiębiorstwa, (...) Sp. z o.o. w Ł. został wpisany jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków w 4/20 w dziale II księgi wieczystej nr (...), natomiast (...) Sp. z o.o. w Ł. zostało wpisane jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków w 7/20 częściach i w 9/20 częściach. Finalnie na podstawie aktu notarialnego z dnia 10 marca 1998 roku wnioskodawca nabył od (...) Sp. z o.o. w Ł. prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) (wraz z budynkami) w udziale wynoszącym 4/20 części oraz prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) (stanowiącej drogę dojazdową) w udziale wynoszącym 7/60, jak również od (...) prawo użytkowania wieczystego w/w działek w udziale 16/20 części.

Na koniec pełnomocnik wskazał, że działka nr (...) nie jest ogrodzona.

(pismo przygotowawcze k. 26, odpowiedź na wniosek k. 44-46)

W toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

(protokół rozprawy k. 58-59v.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, o zasiedzenie której wniósł wnioskodawca, stanowi działkę nr (...)

o powierzchni 77 m², położoną przy Placu (...) w Ł.. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), w dziale II której, jako właściciel wpisana jest Gmina M. Ł.. W wypisie z rejestru gruntów wpisani są: Gmina M. Ł., jako właściciel oraz (...) Sp. z o.o. z adnotacją „inny rodzaj władania”.

Uczestniczka postępowania stała się właścicielem spornej działki na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 13 kwietnia 2000 roku. Wcześniej właścicielem działki był Skarb Państwa.

(z akt sprawy II Ns 496/22: wypis z rejestru gruntów; okoliczności bezsporne)

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 10 marca 1998 roku zawartej w formie aktu notarialnego (Rep. A 510/98), (...) Sp. z o.o. w Ł. oraz (...) Sp. z o.o. w Ł. sprzedali wnioskodawcy całość przysługujących im udziałów w prawie użytkowania wieczystego działek nr (...) o łącznej powierzchni 92 ary 63 m² oraz w prawie własności znajdujących się na nich budynków, jak również odpowiednio 7/60 części oraz 28/60 części z należącego do nich prawa użytkowania wieczystego działki nr (...).

(dowód z przesłuchania A. A. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 29 maja 2023 roku, dowód z przesłuchania W. F. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 29 maja 2023 roku, z akt sprawy II Ns 496/22: umowa sprzedaży; okoliczności bezsporne)

Przed zawarciem umowy, o której mowa wyżej, żaden z przedstawicieli wnioskodawcy nie był na terenie w/w działek. Firma (...) zajmuje się wynajmem powierzchni i lokali użytkowych, w takim też celu nabyła te działki. Na ich terenie znajdują się dwa duże budynki trzy i jednokondygnacyjny o powierzchni ponad 1000 m², a także dodatkowe zabudowania. Budynek jest również posadowiony na działce nr (...) i graniczy z wymienionym budynkiem jednokondygnacyjnym, a wejście do niego jest możliwe wyłącznie od strony działki wnioskodawcy. Wszystkie te budynki miały przeznaczenie typowo magazynowe i w dacie zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży były puste.

Od momentu objęcia we władanie - jako użytkownik wieczysty - działek nr (...) wnioskodawca objął również w posiadanie działkę nr (...), która nie była w żaden sposób ogrodzona. Wnioskodawca uznał, że jest również użytkownikiem wieczystym tej działki wychodząc z założenia, że także ona stanowiła przedmiot umowy sprzedaży. W jej obrębie prowadził prace remontowe, w szczególności dotyczące poszycia dachowego budynku i rampy, budynek ten został podłączony do sieci elektrycznej, wnioskodawca wykonuje na działce prace porządkowe, w tym w okresie zimowym. Początkowo, do 2014 roku wnioskodawca nie opłacał z tytułu działki nr (...) podatku. W tym roku Urząd Miasta dokonał zmiany deklaracji dotyczących podatku od nieruchomości i wówczas ujawniona została niezgodność w metrażu nieruchomości przysługujących wnioskodawcy w ramach prawa użytkowania wieczystego. Zaproponowano mu wówczas, aby dokonał korekty za 5 lat wstecz i opłacił należności podatkowe również od powierzchni 77 m².

Lokale użytkowe znajdujące się w budynku posadowionym na działce nr (...) są wynajmowane przez wnioskodawcę innym podmiotom począwszy od 2000 roku.

(dowód z przesłuchania A. A. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 29 maja 2023 roku, dowód z przesłuchania W. F. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 29 maja 2023 roku, faktury k. 14, k. 15, wyjaśnienie k. 16, dokumentacja podatkowa k. 17-23, umowa najmu k. 24-25v.)

W piśmie z dnia 4 maja 2022 roku Urząd Miasta Ł. wezwał wnioskodawcę do okazania dokumentów potwierdzających jego prawo do władania i korzystania z działki nr 52/6.

(pismo k. 12, okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy (w tym w załączonych aktach II Ns 496/22) dowodów z dokumentów, których prawidłowość i rzetelność sporządzenia nie budziła wątpliwości, nie była również kwestionowana przez uczestników postępowania. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął również dowód z przesłuchania osób reprezentujących wnioskodawcę.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie nie zasługiwał na uwzględnienie.

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). C. oznacza, 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). Druga z przesłanek – długość upływu 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. 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 realiach niniejszej sprawy fakt objęcia przez wnioskodawcę w posiadanie samoistne działki nr (...) nie budził żadnych wątpliwości. Niemniej jednak należy mieć na uwadze, że wnioskodawca w stosunku do sąsiednich działek nie nabył prawa własności,

a jedynie prawo użytkowania wieczystego, na co wprost wskazuje treść umowy sprzedaży. Także należności podatkowe wnioskodawca uiszczał jako użytkownik wieczysty, co wynika

z przekazywanych przez niego Miastu Ł. danych o nieruchomościach (k. 18). Oczywiście jest zatem, że obejmując w posiadanie działkę nr (...) czynił to nie z przeświadczeniem, że przysługuje mu względem niej prawo własności, a wyłącznie prawo użytkowania wieczystego. Wyjaśnienia wymaga, że prawo użytkowania wieczystego jest, mimo wielu podobieństw, prawem odmiennym od prawa własności. W związku z tym również posiadanie nieruchomości ma odmienny charakter w zakresie każdego z tych praw. Samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie przysługującego prawa użytkowania wieczystego pozostaje ograniczone uprawnieniami użytkownika wieczystego określonymi w art. 233 k.c.

W szczególności użytkownik wieczysty może co prawda korzystać z gruntu, ale jest ograniczony nie tylko przepisami ustaw i zasadami współżycia społecznego ale również treścią umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (por. m.in. wyrok SN z dnia

28 września 2000 roku, IV CKN 103/00, Lex). Wnioskodawca przejawiał zatem wolę posiadania nieruchomości dla siebie w zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego, a nie w zakresie odpowiadającym treści prawa własności. Wykluczyć wszak należy sytuację, w której nastawienie wnioskodawcy mogło być inne, skoro postrzegał on działkę nr (...) w tożsamy sposób, co działki nr (...). Taki sam zatem charakter posiadania (tj. posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego) rozciągnął on na działkę nr (...). Powtórzenia wymaga, że wnioskodawca był przekonany, że działka, o której mowa, wchodzi w skład nieruchomości, w odniesieniu do których nabył prawo użytkowania wieczystego, a zatem, że jest on jej użytkownikiem wieczystym z wszystkimi tego skutkami. Okoliczność ta ma niezwykle doniosłe znaczenie dla rozstrzygnięcia, jej konsekwencją musi być bowiem przyjęcie, że wnioskodawca mógł co najwyżej zasiedzieć prawo użytkowania wieczystego. Aby jednak było to możliwe prawo takie musiałoby istnieć w stosunku do działki nr (...). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 października 2015 roku (II CSK 811/14, Lex), za ukształtowane w judykaturze należy uznać zapatrywanie, że dopuszczalne jest nabycie przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego, które już zostało ustanowione. Nie ma natomiast możliwości

prawnej wykreowania w ten sposób użytkownika wieczystego. Sąd ten wskazał, że wprowadzenie faktyczne władztwo jest charakterystyczne dla własności, użytkownika wieczystego, użytkownika, zastawu, własnościowego prawo do lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych oraz służebności, jednakże przedmiotowa zdolność do zasiedzenia jest kategorią normatywną, a więc przez zasiedzenie można nabyć tylko te podmiotowe prawa rzeczowe i tylko w takim zakresie, w jakim taką możliwość dopuszcza ustawa. Dla nabycia przez zasiedzenie prawa podmiotowego mającego zdolność przedmiotową do zasiedzenia konieczne jest bowiem, aby oznaczona osoba znajdująca się in statu usucapiendi tego prawa była posiadaczem określonej rzeczy, w zakresie prawa, którego zasiedzenie dotyczy. Ze względu na to, że zasiedzenie następuje ipso iure z chwilą upływu terminu przedmiotową zdolność do zasiedzenia ma tylko takie prawo, które na gruncie danego systemu można zasiedzieć, i to w takiej postaci (o takiej treści), w jakiej wtedy występuje. Pogląd tej samej treści został także wyrażony w innych judykatach. I tak, w postanowieniu z dnia 21 czerwca 2013 roku (I CSK 715/12, Lex), Sąd Najwyższy podniósł, że przedmiotem zasiedzenia może być prawo użytkownika wieczystego, które już wcześniej powstało, na podstawie umowy pomiędzy właścicielem gruntu a użytkownikiem wieczystym (art. 234 w zw. z art. 158 k.c.) i po jego ujawnieniu w księdze wieczystej, z zastrzeżeniem, że w pewnym okresie zawarcie umowy użytkownika wieczystego musiało być poprzedzone wydaniem decyzji administracyjnej stanowiącej podstawę dla dokonania tej czynności cywilnoprawnej. W postanowieniu SN z dnia 14 kwietnia 2011 roku (IV CSK 446/10, Lex) wskazano z kolei, że możliwość nabycia przez zasiedzenie prawa użytkownika wieczystego podlega istotnemu ograniczeniu. Jest ona bowiem dopuszczalna tylko wtedy, gdy użytkownik wieczysty zostało już ustanowione na rzecz oznaczonej osoby (por. także postanowienie SN z dnia 24 czerwca 2010 roku, IV CSK 553/09, Lex; postanowienie z dnia 6 października 2000 roku, IV CKN 137/00, Lex). Tymczasem w realiach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, że dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) prawo użytkownika wieczystego nie zostało ustanowione, a co za tym idzie wpisane do księgi wieczystej, co zresztą potwierdza lektura treści tej ostatniej – w dziale II tejże widnieje wyłącznie właściciel Gmina M. Ł.. Już zatem wyłącznie z tej przyczyny wnioski o zasiedzenie podlegały oddaleniu, wnioskodawca nie mógł bowiem zasiedzieć prawa, które nie istniało.

Wobec powyższej konkluzji jedynie na marginesie zwrócić należy uwagę, że brak jest podstaw do przyjęcia, że wnioskodawca wszedł w posiadanie działki nr (...) w dobrej wierze.

Aby doszło do nabycia rzeczy przez zasiedzenie, posiadanie samoistne powinno trwać nieprzerwanie przez określony w ustawie czas, przy czym do oceny ciągłości posiadania odnoszą się zasady określone w przepisach dotyczących posiadania: w szczególności wyrażone w art. 340 k.c. domniemanie ciągłości posiadania. Dla oceny dobrej i złej wiary istotny jest moment wejścia w posiadanie nieruchomości. Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do rzeczy, jakie faktycznie wykonuje. Posiadacz jest natomiast w złej wierze, jeśli jest świadomy, że nie przysługuje mu prawo, które wykonuje albo gdy okoliczności danej sprawy nie usprawiedliwiają błędnego przekonania posiadacza, że przysługuje mu prawo faktycznie wykonywane. Zła wiara występuje zatem i wtedy, gdy posiadacz samoistny wprowadzi nie wie, że nie jest właścicielem nieruchomości, ale wiedziałby, gdyby się zachował z odpowiednią starannością, a więc tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać. Chodzi o indywidualną ocenę odniesioną do danej osoby i okoliczności, w jakich ona się znajduje w chwili zachowania podlegającego ocenie (por. m.in. uchwała SN z dnia 8 grudnia 2016 roku, III CZP 86/16, OSNC 2017/9/98; postanowienie SN z dnia 30 września 2020 roku, IV CSK 694/18, Lex). Dobrą wiarę wyłącza zatem zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa (por. wyrok SN z dnia 18 grudnia 2019 roku, II CSK 536/18, Lex). Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że wnioskodawca nie dołożył należytej staranności w upewnieniu się, czy działka nr (...) jest wyodrębniona geodezyjnie, a więc stanowi odrębną nieruchomość od tych, w zakresie których nabył prawo użytkownika wieczystego. Wnioskodawca jest profesjonalnym podmiotem, którego działalność skupia się na wynajmowaniu powierzchni i lokali użytkowych, nabywając konkretną nieruchomość winien on zatem działać w sposób fachowy, w oparciu o stosowną dokumentację dotyczącą nabywanych nieruchomości, a w przypadku jej braku zlecić jej wykonanie.

Z niepodważonych w sprawie twierdzeń uczestniczki, która kwestionowała dobrą wiarę wnioskodawcy, wynika zaś, że działka nr (...), której częścią była pierwotnie wyodrębniona później działka nr (...), została uwidoczniona na wyrysie z mapy ewidencji gruntów Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ł. z dnia 30 listopada 1981 roku za numerem 840. Działka nr (...) miała także urządzoną księgę wieczystą. Wnioskodawca działając z należytą, wymaganą w zaistniałych okolicznościach starannością, mógł zatem z łatwością ustalić opisane fakty zwłaszcza, że transakcja nabycia prawa użytkowania wieczystego była dokonywana po konsultacjach z geodetą. Jednocześnie wnioskodawca nie przedłożył jakiegokolwiek dokumentacji, z której wynikałoby, że pozostawał w usprawiedliwionym przekonaniu, że nabywa prawo użytkowania wieczystego także w odniesieniu do działki nr (...).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji. O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z regułą wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c.