

Sygn. akt I Ns 257/16

POSTANOWIENIE

Dnia 15 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ropczycach I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Hallada

Protokolant: Sylwia Sochacka

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2016 r. w Ropczycach

na rozprawie

sprawy z wniosku T. K., D. M.

z udziałem: Gminy R.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

I. Oddalić wniosek.

II. Wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swymi udziałami w sprawie.

Sygn. akt I Ns 257/16

UZASADNIENIE

postanowienia z 15 grudnia 2016 r.

Wnioskodawcy T. K. i D. M. złożyli wniosek o stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości położonej w B. oznaczonej numerem ew. 281/2, obj (...)

W uzasadnieniu wniosku wniosk. podnieśli, że na podstawie umowy darowizny z 28 sierpnia 1995 r nabyli własność nier. opisanych w umowie, a wraz z własnością darczyńcy przekazali im posiadanie nier. opisanej we wniosku, przylegającej do pozostałych nieruchomości. Nieruchomość nr 281/2 stanowiła i stanowi zwartą, gospodarczą całość, obecnie część siedliska otoczoną ogrodzeniem. Ojciec wniosk nabył nier. w drodze nieformalnej umowy darowizny zawartej ok 1965 r. ze swoim ojcem A. K.. Stan prawny nier. nie jest uregulowany ale w posiadaniu wniosk. i ich poprzedników prawnych znajduje się od kilkudziesięciu lat, służyła jako dojazd do pól. W latach 70-tych XX w. na skutek błędu organów administracji w ewidencji gruntów zostało bezpodstawnie uwidocznione władanie nieruchomością Gminy R. (Skarbu Państwa). Dopiero w 1990 r w ewidencji gruntów wykazano władanie nier. nr 281/2 przez S. K. (1). Organy administracyjne potwierdziły też, że droga nigdy nie była drogą gminną. Wojewoda (...) decyzją z 6 lipca 2011 r stwierdził, że Gmina R. na podstawie przepisów ustawy z 10 maja 1990 r Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym nabyła prawo własności nieruchomości.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka Gmina R. podniosła, że jest właścicielką nier. nr 281/1 i 281/2. (...) objęta wnioskiem stanowiła drogę w powszechnym władaniu i nie znajdowała się w samoistnym posiadaniu wniosk. i ich poprzedników prawnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Nieruchomość nr 281/1 jest położona w B.. Nieruchomość jest własnością Gminy R., która nabyła jej własność na podstawie decyzji Wojewody (...) z 6 lipca 2011 r wydanej na podstawie przepisów ustawy z 10 maja 1990 r Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Decyzja obejmowała nier. nr 281/1 i 281/2.

Nieruchomość nr 281/2 w dokumentach geodezyjnych jest drogą. Nieruchomość biegnie pomiędzy nier. nr 283/3, 283/1 i 283/2 oraz 282/2, które są własnością wnioskodawców. Wnioskodawcy nabyli własność tych nier. w 1995 r na podstawie umowy darowizny zawartej z rodzicami S. K. (1) i S. K. (2). Umowa nie obejmuje własności lub posiadania nier. nr 281/2. Nieruchomość nr 283/2 to nier. siedliskowa, zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona, w tym od strony drogi publicznej, a nier. nr 281/2 fizycznie znajduje się pomiędzy ścianą budynku mieszkalnego a ogrodzeniem sąsiedniej nier. nr 284/2. Nieruchomość nr 281/2 jest zatrawiona, trawa na niej wykoszona, brak na niej wyraźnych śladów użytkowania, zwłaszcza wykonywania przejazdów, przechodów i prowadzi do pól. Stan nier. na dalszym odcinku jest podobny do odcinka obok domu mieszkalnego. Wjazd na nier. od strony drogi publicznej jest możliwy przez bramę z tym, że wniosk. korzystają z innej bramy położonej w odległości kilkunastu metrów. Wjazd z drogi publicznej nie jest możliwy ponieważ pomiędzy jezdnią a bramą znajduje się chodnik z betonowej kostki oraz krawężnik o wysokości kilkunastu centymetrów, w którym brak odpowiedniego obniżenia. Obniżenie takie znajduje się przy drugiej, opisanej bramie. Przedłożenie nier. nr 281/2 stanowi nier. nr 281/1.

(dow: wypis aktu not. Rep A (...) odpis (...)k. 13, wypis z rej gruntów k. 14, kopia mapy k. 15, odpis K. w. (...)/o k.16-17, synchronizacja k. 18, decyzja Woj. P.. Z 6. 07. 2011r k. 29, prot ogł. nier i zdjęcia k. 100-104).

Nieruchomość nr 281/1 pierwotnie stanowiła wąską dróżkę, którą przejeżdżali użytkownicy położonych dalej pól i rodziny mieszkające za torami kolejowymi. Droga powstała jeszcze przed II wojna światowej, była przeznaczona dla wszystkich mieszkańców, chodziły tamtędy pogrzeby i przejeżdżały wesela. Nie można udowodnić stanu własności parcel gruntowych, z których powstała działka ponieważ brak „materiałów hipotecznych”. Przez pewien czas na drodze był ustawiony szlaban, który ściągnięto w latach 50 tych XX wieku, po śmierci A. K. tj dziadka wnioskodawców. Część mieszkańców korzystała z przejazdu za zgodą A. K., a później rodziców wnioskodawców. W latach 70 lub 80 tych XX wieku gmina wzdłuż całej działki ułożyła płyty betonowe, podkłady kolejowe, droga została utwardzona, a drzewa rosnące obok domu wycięte, bo przejazd był zbyt wąski. Dom mieszkalny budował ojciec wnioskodawców, z tym, że budowa została rozpoczęta zbyt blisko drogi i wstrzymana na dwa lata. Na tle korzystania z drogi toczyły się sprawy w sądach, rodzice, a zwłaszcza matka wniosk. traktowali nier. jak swoją własność. Do czasu wybudowania nowej drogi do S. po nier. nr 281/1 odbywał się ruch. Drogą przejeżdżały samochody osobowe i ciągniki. Dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych przejazd był zbyt wąski by pojazdy mogły się mijać ale była to główna droga z B. do S., ogólnie dostępna. Droga była utwardzana przez mieszkańców także w „czynach społecznych”. W pierwszej połowie lat 90 tych XX w gmina wybudowała nową drogę i w tym okresie zostały usunięte elementy betonowe i utwardzenie. Mieszkańcy korzystali z nier. nr 281/1 do 1993 r. Około 1993 r wnioskodawca, za zgodą S. K. (3), który wcześniej ciągnikiem wraz z innym użytkownikiem drogi wyciągnął słupek bramy, zagroził drogę i wykonał bramę na zawiasach. Droga jest wyraźnie widoczna jeszcze na zdjęciu lotniczym wykonanym w 1997 r. Chodnik wzdłuż nier. powstał przed ok 4 laty.

(dow: zezn. św; t. A. K. k.67a-68, Z. O. k. 65-65a, E. J. S. k. 65a-66. J. K. k. 66. m. jedynaka k. 82a, P. Z.. k. 82a-83, W. Z. k. 8383a, S. K. k. 83a-84. g. Warchoła,91-91a, zdjęcia lotnicze k.108, zezn. wniosk k. 109-110)

Działka ew. nr 281/2 odpowiada pgr. lkat 113/1, 113/2, cz. pbud. 9, dla których brak materiałów hipotecznych. W sprawozdaniu techniczno-prawnym sporządzonym przez biegłego sądowego E. B. stwierdzono, że obie parcele stanowiły współwłasność pięciu osób w tym A. K. tj ojca S. K. (1). Z pisma Starosty Powiatu z 22 kwietnia 2009 wynika, w latach 1972-1974 dokonana zmiany oznaczeń w ewidencji gruntów, parcela 113/2 została włączona do działki nr (...) i wykazana we władaniu Urzędu Miasta i Gminy w R. jako droga gminna. Naczelnik Miasta i Gminy R. decyzją z 14 kwietnia 1980 r odmówił stwierdzenia nabycia własności nier. nr 281 przez S. K. (1), a Wojewódzka komisja do

spraw uwłaszczenia przy Wojewodzie (...) decyzją z 4 listopada 1980 r. utrzymała w mocy decyzję Naczelnika Miasta i Gminy. Postępowanie administracyjne nie zostało wznowione. W 1990 r. działka nr (...) została skreślona w jednostce rejestrowej, a na jej miejsce utworzono nową jednostkę rejestrową i wpisano działkę (...) o pow. 0,06 „droga” jako władaną przez S. K. (1). Gmina nabyła własność nier. na podstawie w/w decyzji wojewody (...) z 6 lipca 2011 r. Wnioskodawca w latach 2012-2013, 2016 opłacał podatki od nier. położonych w B..

(synchronizacja, pisma, decyzje k. 19-40).

Dowody z dokumentów urzędowych w szczególności odpisów ksiąg wieczystych nie budzą wątpliwości. Podobnie należy traktować przedłożone pisma i odpisy decyzji administracyjnych z tym, że nie mogą one przesądzać w postępowaniu przed sądem o osobach władających nieruchomością oraz o możliwości traktowania ich jako posiadaczy samoistnych nieruchomości. Obiektywne są dokonane oględziny nier., które pozwoliły ustalić aktualny stan nieruchomości. Przełożone zdjęcia lotnicze wskazują na zmiany nier. zachodzące po wybudowaniu drogi asfaltowej, potwierdzają przebieg i sposób wykorzystywania drogi gruntowej. Droga gruntowa jest właściwie równoległa do nowej drogi, a jej zanik zbiega się w czasie z budową i rozpoczęciem użytkowania drogi asfaltowej.

Zeznania świadków są zróżnicowane co nie oznacza, że co do zasady nie są wiarygodne. Należy pamiętać, że zeznania dotyczą nier. wykorzystywanej jako droga, a tym samym wiedza co do sposobu korzystania z nier. jej pochodzenia, i konfliktów z nią związanych może być różnorodna. Niewątpliwie przez wiele lat, na tle korzystania z drogi toczyły się spory, sprawy sądowe i administracyjne i narastały nieporozumienia. Przebiegu spraw sądowych wobec braku jakichkolwiek dowodów nie można ustalić. Należy podkreślić zwłaszcza zeznania J. K. – brata wniosk., z których wynika, że nier. do czasu wybudowania drogi asfaltowej stanowiła główną drogę do S. i była wykorzystywana przez mieszkańców. Fakt takiego korzystania z nier. wynika także z zeznań większości świadków. Nie można nie uznać, że poprzednicy prawni wniosk. uważali się za właścicieli drogi jednak nie władali nią fizycznie w sposób odpowiadający władztwu właścicieli. Dowody z dokumentów potwierdzają, że istniały zapisy wskazujące na fakt, że nier. stanowiła własność lub współwłasność poprzedników prawnych wnioskodawców w tym S. K. (1) i A. K.. Zapisy w dokumentach co do osób będących posiadaczami lub władającymi nier. mają drugorzędne, pomocnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy i nie mogą przesądzać o charakterze władztwa poprzedników prawnych wnioskodawców.

Zeznania wniosk. potwierdzają, że mieszkańcy korzystali z drogi do lat 90 tych XX wieku oraz fakt utwardzenia drogi i ułożenia betonowych elementów. Biorąc pod uwagę częstotliwość sporów, toczące się postępowania sądowe i administracyjne jest mało prawdopodobne by wniosk. dopiero w 1995 r. dowiedzieli się, że droga jest wykazana jako droga gminna. Z zeznań D. M. wynika, że droga była jedyną drogą „za tory” co potwierdzają także świadkowie, oraz, że przyczyną jej poszerzenia i utwierdzenia był zwiększający się ruch co potwierdzają świadkowie.

Sąd rozważył co następuje:

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. Po opływie trzydziestu lat posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Posiadaczem samoistnym jest ten kto włada nier. jak właściciel. Na posiadanie samoistne składają się dwa elementy: faktyczne władanie rzeczą (corpus possessionis) oraz zamiar władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi).

Zebrane dowody wskazują, że zarówno poprzednicy prawni wnioskodawców jak i sami wniosk. nie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości. Nieruchomość stanowiła ważną lokalną drogę i tak była wykorzystywana przez mieszkańców. Tej oceny nie zmieniają spory i nieporozumienia, które występowały w związku z korzystaniem z drogi. Nieskuteczne próby zagrodzenia jej świadczą o potrzebie korzystania z niej przez mieszkańców. Przebieg nier. i sposób korzystania z drogi były wyjątkowo uciążliwe dla poprzedników prawnych wniosk. i samych wniosk. o czym decyduje położenie zabudowań, zwłaszcza budynku mieszkalnego na nier. siedliskowej. Należy jednak pamiętać, że to budynek został zbudowany zbyt blisko z czym związane było czasowe wstrzymanie inwestycji. Droga przez pewien czas była utwardzona. przystosowana do ruchu pojazdów, a rosnące zbyt blisko drzewa wycięto. Fakt, że niektórzy mieszkańcy mieli zgodę poprzedników wniosk. na korzystanie z drogi nie może zmieniać oceny ich władztwa. Nawet

jeżeli poprzednicy prawni wniosk. traktowali drogę jak swoją własność faktycznie nie władali nią jak właściciele. Taki sposób traktowania nier. może mieć uzasadnienie w ustaleniach biegłego sądowego E. B.. Nawet jeżeli poprzednicy wniosk. byli właścicielami lub współwłaścicielami nier. nie byli jej samoistnymi posiadaczami. Gdyby ich władztwo traktować jako posiadanie samoistne jego okres nie mógłby zostać doliczony do okresu posiadania niezbędnego do nabycia własności nier., której byli już właścicielami.

Po wybudowaniu drogi asfaltowej istnienie drogi gruntowej straciło gospodarczy sens. Należy jednak podkreślić, że wniosk. budując bramę liczył się z możliwością przejeżdżania po nier. przez innych użytkowników skoro wybudował ją na zawiasach i za zgodą. W aktualnym stanie faktycznym droga może służyć głównie właścicielom sąsiednich nier., zwłaszcza zabudowanych, a faktycznie stanowi część nier. siedliskowej wnioskodawców. Ewentualny okres samoistnego posiadania przez wniosk. może być liczony dopiero od momentu oddania do użytku nowej drogi. Posiadanie wniosk. musi być jednak traktowane jako posiadanie w złej wierze skoro stan własności został uregulowany, a wniosk. liczyli się z możliwością korzystania z drogi przez mieszkańców. Ustalenia dokonane w toku postępowań administracyjnych nie mają wpływu na ocenę charakteru ewentualnego posiadania wnioskodawców. Tym samym nabycie własności przez zasiedzenie nie było możliwe gdyż nie opłynął jeszcze 30 letni okres samoistnego posiadania w złej wierze.

Aktualne znaczenie drogi dla mieszkańców jest niewielkie, o czym świadczy jej stan ustalony podczas oględzin i utrwalony na zdjęciach lotniczych, tym bardziej, że nie istnieje jej dalsza część zlikwidowana przez właściciela nier. do których prowadziła. Z pewnością jest możliwe rozwiązanie problemu przy uwzględnieniu ustaleń biegłego E. B., przy uwzględnieniu, że korzystanie z drogi położonej tuż obok ściany budynku mieszkalnego jest nieracjonalne i uciążliwe dla właścicieli nier. siedliskowej, a mieszkańcom zapewnia komunikację droga publiczna.

Biorąc powyższe pod uwagę na zasadzie art. 172 kc należało orzec jak w pkt 1 postanowienia. O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 520. § 1 kpc.