

Sygn. akt II Ns 1192/15

POSTANOWIENIE

Dnia 14 października 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: staż. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku G. (...)

z udziałem Gminy Ł., R. Ś., K. Ś. (1) i I. Ś.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

1. stwierdzić, że G. (...) nabyli przez zasiedzenie, z dniem 1 czerwca 2012 roku, do wspólności ustawowej małżeńskiej, w miejsce Gminy Ł., prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) M., stanowiącej działkę numer (...), w obrębie (...), o powierzchni (...) ha, na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego R. M. i zarejestrowanej przez Prezydenta Miasta Ł. (...) Ośrodka Geodezji w dniu 30 marca 2015 roku za numerem P. (...).(…) (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

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

Sygn. akt II Ns 1192/15

UZASADNIENIE

We wniosku dnia 13 maja 2015 roku wnioskodawcy G. (...) wnieśli o stwierdzenie, iż nabyli przez zasiedzenie z dniem 28 maja 2012 roku własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) M., oznaczonej na mapie do celów prawnych, zarejestrowanej w dniu 30 marca 2015 roku w (...) Ośrodku Geodezji za numerem (...), jako działka nr (...) o powierzchni (...)ha, która to działka stanowi część nieruchomości dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...). Ponadto, wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od uczestnika kosztów postępowania według norm przepisanych. Jako uczestnika postępowania wskazano Gminę Ł..

W uzasadnieniu podano, że dnia 27 maja 1982 roku wnioskodawca G. K. nabył nieruchomość gruntową położoną w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona była księga wieczysta od numerze (...) o powierzchni(...). W dniu 17 września 1983 roku G. K. zawarł związek małżeński z I. K., która zamieszkała z nim na powyższej nieruchomości przed zawarciem małżeństwa. Wnioskodawcy objęli także w posiadanie część nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) M. o numerze (...), stanowiącą działkę (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Od tego czasu do chwili obecnej wnioskodawcy nieprzerwanie władają powyższą działką i mają ją w wyłącznym posiadaniu. W okresie od 1982 roku do 2012 roku wnioskodawcy dokonali na przedmiotowej działce szeregu prac inwestycyjnych i porządkowych.

(wniosek k.2-4)

Zarządzeniem z dnia 29 czerwca 2015 roku zwrócono odpowiedź na wniosek Gminy Ł. złożoną w dniu 24 czerwca 2015 roku.

(zarządzenie k.36)

Postanowieniem z dnia 3 września 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania K. Ś. (1), R. Ś. oraz I. Ś..

(postanowienie k.45)

W odpowiedzi na wniosek z dnia 29 września 2015 roku pełnomocnik uczestnika – Gminy Ł. wniósł o zawieszenie postępowania oraz o obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazano, że przedmiotowa działka przeszła na własność Gminy Ł. na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 31 marca 2003 roku. Wcześniej, od 18 kwietnia 1963 roku właścicielem działki był Skarb Państwa, na mocy orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości. Właścicielami wywłaszczonej działki byli małżonkowie A. i A. Ś. (1). Pełnomocnik uczestnika wskazał, że obecnie toczy się postępowanie, zainicjowane przez spadkobierców małżeństwa Ś. o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Z uwagi na powyższe postępowanie uczestnik wniósł o zawieszenie postępowania.

(odpowiedź na wniosek k.50-51)

W piśmie z dnia 6 października 2015 roku pełnomocnik uczestników K. Ś. (1) i R. Ś. r.pr. M. T. (1) wniósł o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że dnia 5 lutego 2015 roku uczestnicy wystąpili z wnioskiem o zwrot nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), wywłaszczonej dnia 18 kwietnia 1963 roku na mocy orzeczenia Prezydium Rady Narodowej miasta Ł.. Ponadto pełnomocnik uczestników podniósł, że na dzień 1 października 2015 roku nie upłynął okres 30 lat uprawniający do stwierdzenia zasiedzenia przez sąd. Wskazał, że do dnia 1 października 1990 roku zasiedzenie nieruchomości przeciwko Skarbowi Państwa było niedopuszczalne. Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks Cywilny, jeżeli przed wejściem w życie niniejszej ustawy, tj. przed 1 października 1990 roku, istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenia 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. Pełnomocnik uczestników podniósł, że do dnia 1 października 1990 roku wnioskodawcy posiadali przedmiotową działkę przez 8 lat 4 miesiące i 4 dni, po skróceniu o połowę otrzyma się okres 4 lat 2 miesiące i 2 dni, który wnioskodawcy mogą zaliczyć na okres posiadania nieruchomości. W konsekwencji, okres posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców na dzień 1 października 2015 roku wynosił zatem 29 lat 2 miesiące i 2 dni.

(odpowiedź na wniosek k.57-59)

Postanowieniem z dnia 12 października 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił wniosek pełnomocnika Gminy Ł. o zawieszenie postępowania.

(postanowienie k.72)

Na rozprawie dnia 12 kwietnia 2016 roku pełnomocnik wnioskodawców oraz pełnomocnik uczestników K. Ś. (1) i R. Ś. r.pr. M. T. (2) podtrzymali swoje dotychczasowe stanowiska. Pełnomocnik uczestników K. Ś. (1) i R. Ś. adw. M. S. wskazała, że bieg terminu zasiedzenia został przerwany na skutek złożenia przez uczestników wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie II Co 138/15 toczącej się przed tutejszym Sądem.

(protokół rozprawy k.88-89, nagranie 00:08:04 –00:15:50)

Na rozprawie w dniu 7 października 2016 roku pełnomocnik wnioskodawców popierał wniosek, a pełnomocnicy uczestników R. Ś. i K. Ś. (1) wnosili o oddalenie wniosku, podtrzymując dotychczasowe stanowisko w sprawie. Pełnomocnik wnioskodawców sprecyzował wniosek w ten sposób, że wniósł o stwierdzenie, że wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie nieruchomości objętą wnioskiem do wspólności majątkowej małżeńskiej. Dodatkowo wniósł o zasądzenie od uczestników zwrotu kosztów postępowania. Pełnomocnicy uczestników wskazywali na brak spełnienia przesłanek zasiedzenia w postaci samoistnego posiadania oraz upływu czasu. Wnosili o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników zwrotu kosztów postępowania.

(protokół rozprawy k.130-131, k.135, k.138 nagranie 00:05:20–00:11:07, 01:07:43-01:09:50, 01:55:19-02:10:04)

Na rozprawie w dniu 7 października 2016 roku uczestniczka R. Ś. potwierdziła wszelkie czynności procesowe dokonane w niniejszej sprawie przez r.pr. M. T. (1) przed dniem 6 maja 2016 roku jako dokonane w jej imieniu.

(protokół rozprawy k.137, nagranie 01:51:38-01:52:38)

Uczestniczka I. Ś. nie zajęła stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Działka ewidencyjna o numerze (...), będąca częścią działki numer (...), w obrębie ewidencyjnym (...), położona w Ł. przy ulicy (...) M. stanowiła do dnia (...)roku własność A. i A. małżonków Ś.. Na mocy decyzji z dnia (...)roku Prezydium Rady Narodowej miasta Ł. o wywłaszczeniu nieruchomości, własność przedmiotowej działki przeszła na rzecz Skarbu Państwa.

(dowód: kserokopia orzeczenia o wywłaszczeniu nieruchomości k.102-103, wypis z rejestru gruntów – k. 22, mapa k.7)

Aktualnie przed Starostą (...) toczy się postępowanie w przedmiocie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z udziałem R. Ś., K. Ś. (1) i I. Ś..

(okoliczność bezsporna, także pismo k.37)

Dla powyższej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...). W dziale (...) przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości ujawniona jest Gmina Ł..

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej k.18-18 v.)

Gmina Ł. stała się właścicielem przedmiotowej nieruchomości na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 31 marca 2003 roku.

(okoliczność bezsporna, także odpis zwykły księgi wieczystej k.18-18 v.)

W dniu 27 maja 1982 roku G. K. zawarł z D. i R. małżonkami W., w formie aktu notarialnego, umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), zewidencjonowanej jako działka numer (...), w obrębie (...) a w dniu 1 października 1982 roku umowę przeniesienia prawa własności tej nieruchomości.

Dla nieruchomości tej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...). W dziale II wskazanej księgi wieczystej, jako właściciel nieruchomości ujawniony jest wnioskodawca G. K.. Powyższa działka graniczy bezpośrednio z działką objętą wnioskiem numerze(...), w obrębie (...)położoną przy ulicy (...) M. w Ł..

(dowód: kserokopia aktu notarialnego k.9-12 i k.13-15, odpis zwykły księgi wieczystej – k.19-19 v., mapa do celów prawnych k.7)

Dnia 17 września 1983 roku wnioskodawcy G. (...) zawarli związek małżeński.

(dowód: kserokopia odpisu skróconego aktu małżeństwa k.8)

G. (...) wprowadzili się na nabytą przez wnioskodawcę nieruchomość pod koniec maja 1982 roku. Nieruchomość ta była od początku ogrodzona w ten sposób, że w granicach objętych ogrodzeniem znajdował się też obszar spornej działki o numerze (...), stanowiącej część działki (...). Ogrodzenie to istniało w takiej formie zanim wnioskodawcy weszli w posiadanie przedmiotowej nieruchomości. Państwo W., od których G. K. nabył nieruchomość wymieli wcześniejszy płot otaczający nieruchomość. Ogrodzenie to zostało wymienione przez wnioskodawców na nowe, niedługo po wprowadzeniu się na nieruchomość – pod koniec 1982 roku lub na początku 1983 roku, jednak jego położenie nie uległo zmianie w stosunku do wcześniejszego ogrodzenia jakie wybudował pan W.. Po rozbudowie domu ogrodzenie wybudowane przez wnioskodawców zostało wyremontowane.

Nie było sporów granicznych dotyczących nieruchomości objętej wnioskiem.

(dowód: zeznania świadka T. C. k.90-91, nagranie 00-17:48-00:38:27, zeznania świadka J. Z. k.92-93, nagranie 00:40:16-01:04:19, zeznania świadka A. W. k.93-94, nagranie 01:06:29-01:15:33, przesłuchanie wnioskodawcy G. K. w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.132-134, k.135, k.137-138 w związku z k.94-96, nagranie 00:22:03-00:55:35, 01:04:12-01:06:50, 01:52:38-01:55:19 w związku z 01:16:44-01:50:02, przesłuchanie wnioskodawczyni I. K. w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.13-135 w związku z k.96, nagranie 00:55:35-01:04:12 w związku z 01:42:12-01:48-47)

Wnioskodawcy od samego początku objęli w posiadanie cały obszar nieruchomości znajdujący się w granicach ogrodzenia. Od końca maja 1982 roku do chwili obecnej wnioskodawcy nieprzerwanie zamieszkują na nieruchomości i korzystają z niej. Wnioskodawcy przeprowadzili na powyższym terenie liczne prace porządkowe i budowlane. W grudniu 1987 roku G. K. uzyskał pozwolenie na budowę budynku gospodarczego na nieruchomości przy ul. (...) w Ł., który częściowo znajduje się na działce objętej wnioskiem w niniejszej sprawie. Wyburzony został stary budynek gospodarczy znajdujący się na obszarze spornej działki numer (...), a w to miejsce postawiono nowy budynek o podobnym przeznaczeniu. Wnioskodawcy na posiadanym terenie posadzili nowe drzewa owocowe i ozdobne, dokonali także innych nasadzeń, doglądali starych drzew. Wnioskodawcy rozbudowali budynek mieszkalny znajdujący się już uprzednio na nieruchomości oraz postawili garaż. Wymienili na nową bramę wjazdową na nieruchomość, położyli na terenie nieruchomości kostkę brukową. Wszelkie prace na nieruchomości finansowane były przez wnioskodawców, decyzje o ich przeprowadzeniu podejmowali samodzielnie, nie konsultowali ich z nikim.

(dowód: kserokopia decyzji o pozwoleniu na budowę k.16-17, zeznania świadka T. C. k.90-91, nagranie 00-17:48-00:38:27, zeznania świadka J. Z. k.92-93, nagranie 00:40:16-01:04:19, zeznania świadka A. W. k.93-94, nagranie 01:06:29-01:15:33, przesłuchanie wnioskodawcy G. K. w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.132-134, k.135, k.137-138 w związku z k.94-96, nagranie 00:22:03-00:55:35, 01:04:12-01:06:50, 01:52:38-01:55:19 w związku z 01:16:44-01:50:02, przesłuchanie wnioskodawczyni I. K. w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.13-135 w związku z k.96, nagranie 00:55:35-01:04:12 w związku z 01:42:12-01:48-47, przesłuchanie uczestnika K. Ś. (1) k.135-136, nagranie 01:09:50-01:39:18, przesłuchanie uczestniczki R. Ś. k.137, nagranie 01:39:40- 01:50:03)

Wnioskodawcy opłacali podatek od całej ogrodzonej nieruchomości od momentu objęcia nieruchomości w posiadanie pod koniec maja 1982 roku do czasu remontu szopy, znajdującej się na działce objętej wnioskiem, tj. do około 1990 roku. Do tego momentu wnioskodawcy płacili podatek w ten sposób, że podawali w urzędzie jakie są wymiary ogrodzenia obejmującego ich nieruchomość, a następnie od ustalonej na podstawie tych danych powierzchni nieruchomości uiszczali podatek. Później wnioskodawcy opłacali podatek już tylko od gruntu i budynków opisanych w aktach notarialnych z 1982 roku. Od 2012 roku wnioskodawcy opłacają dodatkowo podatek od budynku gospodarczego posadowionego na gruncie objętym wnioskiem, a także od pasa ziemi dzierżawionego od państwa J., znajdującego się w obrębie ogrodzonego obszaru, stanowiącego działkę o numerze (...), w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Podatek ten wnioskodawcy uiszcili także za lata 2009-2011.

Zmiany dotyczące uiszczania podatku od nieruchomości pozostawały bez wpływu na zakres korzystania przez wnioskodawców z nieruchomości, którą przez cały czas władali w ten sam sposób w pierwotnych granicach, w tym w zakresie działki numer (...).

(dowód: decyzje w sprawie podatku od nieruchomości – k.21-28, mapa do celów prawnych k.7, przesłuchanie wnioskodawcy G. K. w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.132-134, k.135, k.137-138 w związku z k.94-96, nagranie 00:22:03-00:55:35, 01:04:12-01:06:50, 01:52:38-01:55:19 w związku z 01:16:44-01:50:02, przesłuchanie wnioskodawczyni I. K. w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.13-135 w związku z k.96, nagranie 00:55:35-01:04:12 w związku z 01:42:12-01:48-47)

W 2013 roku wnioskodawcy zawarli z państwem J. – właścicielami nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze (...), w obrębie (...), dla której przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), ustną umowę dzierżawy tejże nieruchomości.

(dowód: kserokopia decyzji k.106-111, przesłuchanie wnioskodawcy G. K. w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.132-134, k.135, k.137-138 w związku z k.94-96, nagranie 00:22:03-00:55:35, 01:04:12-01:06:50, 01:52:38-01:55:19 w związku z 01:16:44-01:50:02, przesłuchanie wnioskodawczyni I. K. w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.13-135 w związku z k.96, nagranie 00:55:35-01:04:12 w związku z 01:42:12-01:48-47)

Dnia 30 września 2015 roku pełnomocnik uczestników R. Ś. i K. Ś. (1) adw. M. S. wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej, poprzez wydanie przez G. (...) będącej w ich posiadaniu nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu numer (...) na rzecz Gminy Ł.. Sprawę zarejestrowano pod sygnaturą akt(...). W piśmie z dnia 16 lutego 2016 roku pełnomocnik Gminy Ł. przyłączył się do wniosku. I. (...) nie stawili się na posiedzenie wyznaczone w owej sprawie na dzień 16 lutego 2016 roku.

Poza wskazanym postępowaniem z udziałem wnioskodawców i uczestników R. Ś. i K. Ś. (1) nie tyczyły się inne postępowania dotyczące nieruchomości objęte wnioskiem.

(dowód: kserokopia wniosku – k. 63-64, wniosek k.2-2 v., pismo k.22-22 v., protokół posiedzenia k.24-25, nagranie 00:00:22 do 00:03:27 - załączonych akt II Co 138/15, przesłuchanie uczestnika K. Ś. (1) k.135-136, nagranie 01:09:50-01:39:18, przesłuchanie uczestniczki R. Ś. k.137, nagranie 01:39:40- 01:50:03)

Prawomocnym postanowieniem z dnia 24 marca 2015 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt(...), Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, stwierdził, że: spadek po A. Ś. (1), zmarłym dnia 14 listopada 1962 roku Ł., ostatnio stale zamieszkałym w Ł. na podstawie ustawy nabyli: żona A. Ś. (2) z domu Bednarz w 1/4 części, syn E. Ś. i syn L. Ś. po 3/8 części, za wyjątkiem udziału objętego w chwili śmierci spadkodawcy wspólnością ustawową, który nabyli synowie E. Ś. i syn L. Ś. po 1/2 części, spadek po A. Ś. (2) z domu Bednarz zmarłej dnia 4 kwietnia 1964 roku w Ł. ostatnio stale zamieszkałej w Ł. na podstawie ustawy nabyli synowie E. Ś. i syn L. Ś. po 1/2 części, a spadek po E. Ś. zmarłym dnia 11 sierpnia 1995 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałym w Ł. na podstawie ustawy nabyli żona Ł. Ś. domu T., syn K. Ś. (2) oraz córka R. Ś. po 1/3 części każde z nich.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 1 czerwca 1988 roku, Sąd Rejonowy w Łodzi, V Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po L. Ś., zmarłym 24 października 1987 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałym w Ł. na podstawie testamentu notarialnego z dnia 1 lipca 1987 roku nabyła żona I. Ś..

Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 30 stycznia 2015 roku, sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w Ł., przez notariusza W. F., spadek po Ł. Ś., zmarłej dnia 4 grudnia 2014 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałej w Ł., na podstawie ustawy nabyli: córka R. Ś. oraz K. Ś. (1) po 1/2 części każde z nich.

(dowód: kserokopia postanowienie k.105, kserokopia aktu poświadczenia dziedziczenia k.106-107, postanowienie – k. 38 załączonych akt II Ns 2303/14)

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane dowody, w tym dokumenty i ich kserokopie, a także zeznania świadków i przesłuchanie wnioskodawców oraz częściowo w oparciu o przesłuchanie uczestników. Wnioskodawcy ani uczestnicy nie kwestionowali prawdziwości ani rzetelności dokumentów i ich kserokopii dołączonych do akt sprawy. Odnosząc się do zeznań świadków stwierdzić należy, że były one wartościowym źródłem informacji. Świadczyli możliwie dokładnie przedstawili istotne z punktu widzenia niniejszego postępowania fakty odnoszące się do wejścia wnioskodawców w posiadanie spornej działki, jej granic oraz przebiegu, a także czasu trwania i charakteru tego posiadania. Ich zeznania były stosunkowo szczegółowe, uwzględniając okoliczność, że dotyczyły wydarzeń odległych w czasie, a nade wszystko zbieżne ze sobą w zakresie najistotniejszych kwestii.

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania uczestnika K. Ś. (1) w zakresie, w jakim uczestnik wskazał, że ogrodzenie spornej nieruchomości w obecnym kształcie, obejmujące także działkę numer (...), zostało postawione przez wnioskodawców później około 1985-1986 roku i nie obejmowało działki numer (...) w maju 1982 roku, a także w zakresie kolejności prac budowlano-remontowych wykonywanych na nieruchomości. Początkowo K. Ś. (1) w swoich zeznaniach wskazał, że nie jest w stanie stwierdzić czy przebieg ogrodzenia zmienił się w wyniku prac budowlanych prowadzonych przez wnioskodawców na spornej nieruchomości. Uczestnik podniósł ponadto, że ogrodzenie to, podobnie jak objęta nim nieruchomość, było w chwili nabycia jej przez wnioskodawcę bardzo zaniedbane i zarośnięte, tak, że samo ogrodzenie nie było nawet widoczne. Jednocześnie, uczestnik twierdził, że ogrodzenie obejmujące działkę (...) pojawiło się około 1985-1986 roku. Ponadto, zeznania uczestnika we wskazanym zakresie pozostają w sprzeczności z pozostałymi zgromadzonymi dowodami w postaci zeznań świadków T. C., J. Z., A. W. oraz przesłuchania uczestników.

W związku, tym świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd uznał za niewiarygodne zeznania K. Ś. (1), w których wskazuje on, że ogrodzenie w obecnym kształcie wnioskodawcy postawili w roku 1985 lub 1986 i dopiero po wybudowaniu budynku mieszkalnego.

Uczestniczka R. Ś. nie miała wiedzy, od jakiego momentu ogrodzenie nieruchomości wnioskodawców istnieje w takim kształcie jak obecnie. Wskazała jedynie, że w momencie sprzedaży nieruchomości panu W. przez jej rodzinę w 1977 roku ogrodzenie miało inny przebieg. Nie potrafiła jednak powiedzieć, czy obejmowało już wtedy działkę numer (...) czy też nie. W tym kontekście, Sąd ustalił powyższą okoliczność na podstawie zeznań świadków oraz przesłuchania wnioskodawców, którzy konsekwentnie i stanowczo wskazali, że przebieg ogrodzenia nie zmienił się od momentu objęcia nieruchomości w posiadanie przez małżonków K..

Postanowieniem z dnia 12 października 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił wniosek pełnomocnika Gminy Ł. o zawieszenie postępowania z uwagi na toczące się postępowanie administracyjne w przedmiocie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, której część stanowi działka numer (...) objęta wnioskiem w niniejszej sprawie. Zgodnie z przepisem art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c., znajdującym zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym poprzez art.13 § 2 k.p.c., Sąd może zawiesić postępowanie z urzędu jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej. W przedmiotowej sprawie treść rozstrzygnięcia nie jest uzależniona od wyniku postępowania administracyjnego w przedmiocie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Ewentualna decyzja w tym przedmiocie wpływa jedynie na krąg uczestników postępowania. W związku z tym, postanowieniem z dnia 3 września 2015 roku wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania K. Ś. (1), R. Ś. oraz I. Ś..

Na rozprawie w dniu 7 października 2016 roku Sąd pominął dowód z przesłuchania uczestniczki I. Ś., bowiem uczestniczka wezwana na termin rozprawy do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania w charakterze strony pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania nie stawił się na rozprawie bez usprawiedliwienia nieobecności (dowód doręczenia k.121).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

G. (...) wnieśli o stwierdzenie, iż nabyli przez zasiedzenie do wspólności majątkowej małżeńskiej z dniem 28 maja 2012 roku własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) M., oznaczonej na mapie do celów prawnych,

zarejestrowanej w dniu 30 marca 2015 roku w (...) Ośrodku Geodezji za numerem (...), jako działka nr (...) o powierzchni (...)ha, która to działka stanowi część nieruchomości dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...).

Pełnomocnicy uczestników wnosili o oddalenie wniosku. Wskazywali na brak spełnienia przesłanek zasiedzenia w postaci samoistnego posiadania oraz upływu czasu. Wnosili o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników zwrotu kosztów postępowania.

Instytucja zasiedzenia regulowana jest w art. 172-176 k.c. Jej istota polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu (E. J., (...), W.-Z., s. 9). Funkcją powyższej instytucji jest usunięcie rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym a stanem prawnym.

Stosownie do treści art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Zgodnie z § 2 powołanego artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz samoistny nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zasiedzenie to pierwotny sposób nabycia własności nieruchomości, do którego może dojść jedynie na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek jakimi są: posiadanie samoistne przedmiotu podlegającego zasiedzeniu oraz upływ czasu. Dobra lub zła wiara nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia, wpływa jedynie na okres posiadania wymagany, aby doszło do nabycia prawa własności w ten sposób.

W myśl art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). W świetle powyższego przepisu posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i we własnym interesie. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania nią dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest, więc skierowana na określony rodzaj i zakres władztwa. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (*corpus*) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie. Wola posiadania jak właściciel nie oznacza woli nabycia własności, chodzi tu o samo wykonywanie faktycznego władztwa na rzeczą w takim zakresie w jakim wykonuje ją właściciel.

W literaturze podnosi się, że posiadanie samoistne tym różni się od posiadania zależnego, że to pierwsze jest władztwem nad rzeczą niezawisłym od dyspozycji innej osoby, zaś drugie jest władztwem podporządkowanym innej osobie, nawet gdy między właścicielem lub posiadaczem samoistnym a posiadaczem zależnym nie było żadnego stosunku umownego. Czynnikiem, który stanowi kryterium pozwalające odróżnić posiadanie samoistne od zależnego jest więc czynnik woli (*animus*). Posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel, ten zaś kto przy władaniu wyraża wolę korzystania z niej w zakresie odpowiadającym innemu prawu, jest posiadaczem zależnym. Istotne jest, aby interpretacja elementu woli miała charakter obiektywny, przy czym przyjęcie takiego stanowiska nie oznacza eliminacji rzeczywistej woli posiadacza przy ocenie charakteru posiadania. Na podstawie przejawów zewnętrznych woli ustala się wolę rzeczywistą, która decyduje o charakterze samego posiadania (tak m.in. E. J., (...), W.-Z., s. 135 i nast.)

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażany jest pogląd, który Sąd Rejonowy akceptuje, zgodnie z którym posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, ale także wtedy gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać tak jakby nim był (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1994 r., (...) za Stanisławem Rudnickim, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2003, str. 203).

Zważyć przy tym należy, iż polski ustawodawca w art. 339 k.c. wprowadza domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Ma ono charakter wzruszalny (*iuris tantum*), lecz sprawia, że

ciężar udowodnienia, iż posiadacz rzeczy nie jest posiadaczem samoistnym, zgodnie z ogólną regułą ciężaru dowodu wyrażoną w art.6 k.c., spoczywa na tym, kto z takiego twierdzenia wywodzi skutki prawne.

W niniejszej sprawie została spełniona podstawowa przesłanka prowadząca do zasiedzenia, a mianowicie posiadanie samoistne przez wnioskodawców nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) M., oznaczonej jako działka numer (...), stanowiącej część działki numer (...). Wnioskodawcy władali tą nieruchomością samodzielnie, we własnym imieniu i interesie, z zamiarem władania nimi dla siebie, a zatem jak właściciel.

Wnioskodawcy samodzielnie podejmowali wszystkie decyzje dotyczące powyższej nieruchomości od momentu zamieszkania na nieruchomości sąsiedniej przy ulicy (...), na działce oznaczonej numerem (...). Wnioskodawcy mieli wolę władania dla siebie całym ogrodzonym obszarem, obejmującym działki o numerach (...). G. (...) dbali o stan powyższych działek, rozbudowali istniejące na nich zabudowania, a także wybudowali nowe, pielęgowali roślinność znajdującą się na przedmiotowym terenie, zasadzili nowe krzewy i drzewa.

Uczestnicy zarzucali, iż wnioskodawcy nie byli posiadaczami samoistnymi działki objętej wnioskiem. Nie obalili jednak domniemania prawnego wynikającego z przepisu art.339 k.c. W szczególności, owego domniemania nie podważają okoliczności dotyczące sposobu uiszczania podatku od nieruchomości objętej wnioskiem i fakt, iż w pewnym okresie wnioskodawcy nie uiszczali podatku od gruntu stanowiącego działkę numer (...). Albowiem, nie wpływało to na sposób ani zakres terytorialny w jakim wnioskodawcy władali nieruchomością objętą wnioskiem, nie ograniczało wnioskodawców w wykonywaniu prac na nieruchomości czy samodzielnym decydowaniu o niej. Zaś, właściciel nieruchomości (Skarb Państwa czy Gmina Ł.), kontrolując stan własnych gruntów, niezależnie od sposobu uiszczania podatków przez wnioskodawców mógł ustalić, że wnioskodawcy objęli w wyłączne posiadanie jego grunt.

Bieg terminu zasiedzenia rozpoczyna się od dnia, w którym nastąpiło objęcie rzeczy w posiadanie samoistne. Dobra lub zła wiara posiadacza wpływa na długość okresu niezbędnego do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Przy dokonywaniu oceny dobrej lub złej wiary posiadacza uwzględnia się moment objęcia przez niego nieruchomości w posiadanie samoistne.

Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto posiada usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że posiada rzecz zgodnie z prawem, które mu przysługuje. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku praw do rzeczy, ale także brak wiadomości spowodowany niedbalstwem, polegającym na przykład na nie sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości posiadającej księgę wieczystą.

W świetle powyższego bezsporne jest, że G. (...) byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Wskazać należy, że wnioskodawcy zaniechali podjęcia czynności w celu sprawdzenia, jakie faktycznie granice ma zakupiona przez G. K. nieruchomość, oznaczona jako działka numer (...) i objęli posiadaniem obszar, obejmujący działkę numer (...) oraz część działki o numerze (...), obecnie stanowiącą działkę numer (...) - odrębny przedmiot własności. Ponadto wypada zaznaczyć, że wnioskodawcy nie kwestionowali tego, że byli posiadaczami w złej wierze.

W dacie objęcia przez wnioskodawców w posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem (1 czerwca 1982 roku – o czym będzie mowa w toku dalszych rozważań) obowiązywał art. 172 § 1 i 2 k.c. zgodnie z którym, posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskała posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Jednakże, z uwagi na brak wpływu terminu zasiedzenia do dnia 1 października 1990 roku, zastosowanie w niniejszej sprawie znajdował przepis art. 172 k.c. w brzmieniu po nowelizacji ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), przewidujący dwudziestoletni termin zasiedzenia nieruchomości w dobrej wierze i trzydziestoletni termin zasiedzenia w złej wierze. Krótsze terminy stosuje się gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli, tj. przed dniem 1 października 1990 roku.

Jednocześnie, zgodnie z przepisem art. 177 k.c., obowiązującym w dacie rozpoczęcia biegu zasiedzenia, przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności państwowej.

Przepis ten został uchylony z dniem 1 października 1990 roku. Natomiast, zgodnie z przepisem art. 10 powołanej wyżej ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny jeżeli przed dniem wejścia w życie wymienionej regulacji, tj. przed dniem 1 października 1990 roku, istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej noweli 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 nowelizującej, lecz nie więcej niż o połowę.

Sąd Najwyższy konsekwentnie prezentował stanowisko, że w myśl art. 10 ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, skróceniu, najwyżej o połowę, ulega ustawowy dwudziestoletni lub trzydziestoletni termin zasiedzenia przewidziany w art. 172 k.c., liczony od dnia 1 października 1990 roku (por. m.in. uzasadnienia uchwał: z dnia 26 marca 1993 roku, sygn. akt III CZP 14/93, OSNCP 1993, nr 11, poz. 196; z dnia 8 września 1995 roku, sygn. akt III CZP 104/95, OSNC 1996, nr 1, poz. 2; uzasadnienia postanowień: z dnia 27 czerwca 2000 roku, sygn. akt I CKN 796/98, niepubl.; z dnia 9 października 2003 roku, sygn. akt I CK 155/02, niepubl.; z dnia 6 października 2004 roku, sygn. akt II CK 33/04).

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 stycznia 2006 roku (III CZP 100/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 95) wskazał jednoznacznie, że skróceniu według art. 10 ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny podlega ustawowy termin zasiedzenia, a nie czas posiadania w okresie, kiedy możliwość zasiedzenia nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej była wyłączona. Sąd Rejonowy w pełni ten pogląd podziela.

W przedmiotowej sprawie termin zasiedzenia wynosi, zgodnie z powyżej przedstawionymi rozważaniami, 30 lat i zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) rozpoczyna bieg z dniem 1 października 1990 roku. Termin ten podlega jednak skróceniu o cały okres posiadania nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) przez wnioskodawców, bowiem nie przekracza on połowy ustawowego okresu zasiedzenia czyli 15 lat. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, wnioskodawcy objęli w samoistne posiadanie działkę numer (...) pod koniec maja 1982 roku. Z pewnością posiadali zatem ową nieruchomość w dniu 1 czerwca 1982 roku. A zatem, na dzień 1 października 1990 roku posiadali działkę objętą wnioskiem przez 8 lat i 4 miesiące. Posiadanie wnioskodawców miało charakter nieprzerwany.

W konsekwencji, mając na uwadze treść przepisu art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, i przewidzianą w nim możliwość skrócenia terminu zasiedzenia biegnącego od 1 października 1990 roku o 8 lat i 4 miesiące, termin zasiedzenia upłynął w dniu 1 czerwca 2012 roku (bez skrócenia upłynąłby 1 października 2020 roku).

Odnosząc się do zarzutu przerwania biegu zasiedzenia podniesionego przez uczestników R. Ś. i K. Ś. (1), wskazać należy, że jest on nieskuteczny. Uczestnicy podnoszą bowiem, że do przerwania biegu zasiedzenia doszło w wyniku złożenia przez nich do sądu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej o wydanie przez G. (...) spornej nieruchomości na rzecz Gminy Ł.. Wypada zaznaczyć, niezależnie od tego czy powyższy wniosek w istocie mógłby doprowadzić do przerwania biegu zasiedzenia, że został on złożony dnia 29 września 2015 roku, a zatem ponad trzy lata po upływie terminu zasiedzenia spornej nieruchomości. Okoliczność ta determinuje nieskuteczność niniejszego zarzutu. Na uwagę zasługuje również okoliczność, iż w dacie wystąpienia z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej, R. Ś. i K. Ś. (1) nie byli właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) (nie stali się nimi do chwili zamknięcia rozprawy). Prawo własności owej nieruchomości przysługuje Gminie Ł.. Składając wniosek o zawezwanie do próby ugodowej uczestnicy nie wykazali, aby byli przez Gminę Ł. umocowani do działania w jej imieniu i wystąpienia o wydanie na jej rzecz owej nieruchomości.

Fakt wydzierżawienia przez wnioskodawców pasa ziemi stanowiącego własność państwa J., a znajdującego się w granicach ogrodzenia, pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, w szczególności nie podważa domniemania samoistnego posiadania przez wnioskodawców działki numer (...). Wskazać należy, że umowa dzierżawy została zawarta przez wnioskodawców w 2013 roku, a zatem już po upływie terminu zasiedzenia. Ponadto, dotyczy nieruchomości która nie jest objęta wnioskiem w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, że wnioskodawcy G. (...) nabyli przez zasiedzenie, do wspólności majątkowej małżeńskiej, z dniem 1 czerwca 2012 roku, w miejsce Gminy Ł., prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) M., stanowiącej działkę numer (...), w obrębie (...), o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Nabycie prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nastąpiło w trakcie małżeństwa wnioskodawców, których łączy ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej. A zatem, wnioskodawcy nabyli prawo własności nieruchomości objętej wnioskiem do majątku wspólnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. stosownie do którego każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, nie znajdując podstaw do zastosowania § 2 i 3 powyższego artykułu.

Na koszty poniesione przez wnioskodawców złożyła się opłata od wniosku w kwocie 2.000 zł, opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1.800 zł. Uczestnicy R. Ś. i K. Ś. (1) ponieśli koszty postępowania w postaci wynagrodzenia swoich pełnomocników w kwotach po 1.800 zł oraz koszty opłat od pełnomocnictw w kwotach po 17 zł (przy czym ewentualnemu rozliczeniu podlegałoby wynagrodzenie jednego pełnomocnika - art.98 § 3 k.p.c.), a Gmina Ł. koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 1.800 zł.

Zasada rozliczenia kosztów postępowania prowadzonego w trybie nieprocesowym wynika z art. 520 § 1 k.p.c. Zgodnie z jego brzmieniem każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Wyjątki od tej zasady zostały ustanowione w dalszych paragrafach art.520 k.p.c., stanowiąc, iż jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (§ 2). Zaś, paragraf 3 art.520 k.p.c. stanowi, iż jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie. W orzecznictwie i doktrynie zwraca się uwagę, iż w postępowaniu nieprocesowym nie ma „pojedyńku” dwóch przeciwstawnych sobie stron, dlatego też nie można mówić o przegrywającym, który powinien zwrócić koszty postępowania wygrywającemu (por. art. 98 § 1 k.p.c.). Przeciwnie, z treści całego art.520 k.p.c. wynika, że ustawodawca zakłada, że w zasadzie uczestnicy postępowania są w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem, a orzeczenie sądu udziela ochrony prawnej każdemu uczestnikowi. Dlatego ten, kto poniósł koszty sądowe lub koszty zastępstwa procesowego, nie uzyska zwrotu wydanych kwot od innego uczestnika, ale i nie jest obowiązany do zwracania kosztów poniesionych przez innego uczestnika (tak Bodio Joanna, Demendecki Tomasz, Jakubecki Andrzej, Marcewicz Olimpia, Telenga Przemysław, Wójcik Mariusz P [w] Komentarz do art.520 kodeksu postępowania cywilnego, LEX/el. 2010; Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 grudnia 1999 roku, III CKN 497/98, OSNC 2000 rok, nr 6, poz. 116). Stanowisko takie uzasadnione jest niezależnością i samodzielnością udziału w tym postępowaniu każdego jego uczestnika (Budnowska Joanna, Zieliński Andrzej artykuł Palestra 1995 rok, numer 7-8, s. 58, Lex nr 11671/1).

W niniejszej sprawie, Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. Wprawdzie interesy wnioskodawców i uczestników były sprzeczne, a Sąd uwzględnił wniosek nie dzieląc zarzutów uczestników, jednakże to wnioskodawcy są beneficjentami zapadłego orzeczenia i w ocenie Sądu powinni ponieść koszty opłaty od wniosku i wynagrodzenia swojego pełnomocnika oraz opłaty od pełnomocnictwa.