

Sygn. akt II Ns 979/17

POSTANOWIENIE

Dnia 13 sierpnia 2019 roku

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

Przewodnicząca: Sędzia Sądu Rejonowego A. M.

Protokolant: sekr. sąd. A. Z.

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku M. M. (1)

z udziałem R. M., W. H., Gminy Ł.

o zasiedzenie

postanawia:

1. stwierdzić, że S. M., syn Z. i M., nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2006 roku, prawo własności nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), w obrębie(...), o powierzchni 0,0379 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);
2. ustalić, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;
3. przyznać kuratorowi dla nieznanej z miejsca pobytu W. W. Łakomej wynagrodzenie w wysokości 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), które wypłacić z zaliczki uiszczonej przez wnioskodawcę w dniu 13 września 2017 roku, zarejestrowanej pod pozycją (...)

Sygn. akt II Ns 979/17

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 17 lipca 2017 roku, sprecyzowanym pismem z dnia 19 lipca 2019 roku M. M. (1) wniósł o stwierdzenie, iż jego ojciec S. M. nabył z mocy prawa, przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...), z dniem 1 stycznia 2006 roku (wniosek z uzasadnieniem k. 2-6).

Postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2017 roku Sąd ustanowił dla nieznanej z miejsca pobytu uczestniczki W. H. kuratora w osobie pracownika sądu (postanowienie k. 42).

W dniu 30 listopada 2017 roku uczestnik Gmina M. Ł. złożyła odpowiedź na wniosek, pozostawiając wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości do uznania Sądu (odpowiedź na wniosek k. 49).

W piśmie z dnia 8 stycznia 2018 roku kurator ustanowiony dla nieznanej z miejsca pobytu uczestniczki W. H. pozostawił wniosek do uznania sądu (pismo k. 55).

Uczestnik R. M. nie złożył odpowiedzi na wniosek, na terminie rozprawy w dniu 18 października 2018 roku, przyłączył się do wniosku (protokół rozprawy z dnia 18 października 2018 roku, czas elektroniczny 00:06:34 k. 118 – 121).

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, objęta wnioskiem, o powierzchni 0,0379 ha, położona w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), stanowi działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...). W dziale II wyżej wskazanej księgi, jako właściciele wskazano Gminę M. Ł. w udziale 1/2 w prawie własności nieruchomości oraz W. H. w udziale 1/2 w prawie własności nieruchomości (wydruk z księgi wieczystej k. 28 - 33).

Umową przedwstępną z dnia 29 stycznia 1975 roku S. M. nabył od K. K. i W. B. użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...) (kopia umowy k. 127 – 128).

Umową przyrzeczona została zawarta w dniu 5 maja 1975 roku (kopia umowy k. 129 – 130).

Po zakupie wyżej wymienionej nieruchomości, S. R. w 1975 roku, objął ją w posiadanie wraz z przylegającą do niej działką oznaczona numerem ewidencyjnym (...), będąc przekonany, iż obszar stanowiący działkę nr (...), należy do działki, której użytkowanie wieczyste nabył. S. R. ogrodził całą nieruchomość (nieruchomość, której użytkowanie wieczyste nabył oraz nieruchomość składająca się z działki o numerze ewidencyjnym (...)), wstawił bramę wjazdową, furtkę. S. R. zamieszkał na terenie nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., wraz z dziećmi: M. M. (1) oraz R. M. (zeznania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 1 lipca 2019 roku czas elektroniczny 00:06:27 – 00:16:19 k. 166).

Na terenie nieruchomości objętej wnioskiem S. M. wybudował budynek gospodarczy (zeznania świadka B. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 18 października 2018 roku czas elektroniczny 00:23:19 – 00:30:46, k. 120 – 121, zeznania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 1 lipca 2019 roku czas elektroniczny 00:06:27 – 00:16:19 k. 166). W pozostałym zakresie wykorzystywał nieruchomość objętą wnioskiem jako ogródek warzywny. S. M. nie pytał nikogo o pozwolenie na zagospodarowanie nieruchomości objętej wnioskiem. S. M. był przekonany, iż nieruchomość objęta wnioskiem stanowi jego własność. Do S. M. nikt nie zgłaszał roszczeń w przedmiocie rzeczonyj nieruchomości. Osoby zamieszkując w pobliżu S. M., postrzegali go jako właściciela nieruchomości objętej wnioskiem. S. M. do dnia śmierci, nieprzerwanie zamieszkiwał na nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...) (zeznania świadka A. L. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 18 października 2018 roku, czas elektroniczny 00:14:11 – 00:22:03, k. 119 - 120 zeznania świadka B. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 18 października 2018 roku czas elektroniczny 00:23:19 – 00:30:46, k. 120 – 121, zeznania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 1 lipca 2019 roku czas elektroniczny 00:06:27 – 00:16:19 k. 166).

W dniu 4 maja 2015 roku zmarł S. M., po którym spadek nabyli jego synowie: M. M. (1) i R. M. (okoliczność bezsporna).

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o powołane dowody z dokumentów, zeznania wnioskodawcy i powołanych w sprawie świadków, które wzajemnie ze sobą korespondowały.

Sąd w całości zaakceptował fakty wynikające z przywołanych dokumentów, gdyż są one obiektywne i nie spotkały się z negacją uczestników postępowania. Wszystkie z wymienionych wyżej dokumentów posłużyły, więc do rekonstrukcji stanu faktycznego w sprawie. Na marginesie zasygnalizować należy, iż Sąd oceniając kopie dokumentów złożonych do akt sprawy miał na względzie dyspozycję art. 308 kpc w zw. z art. 13§2 kpc.

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:

Wniosek jako zasadny, podlegał uwzględnieniu.

Instytucja zasiedzenia regulowana jest w art. 172 – 176 k.c. Jego istota polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu (E. J., (...), W. – Z.

1996, s. 9). Instytucja ta odnosi się jedynie do praw rzeczowych, a jej funkcją 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 (zasiedzenie). Natomiast, jak wynika z § 2 powołanego przepisu, po upływie lat trzydziestu posiadacz samoistny nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Powyższe przepisy kodeksu cywilnego obowiązują w brzmieniu od dnia 1 października 1990 roku. Przed tą datą okresy posiadania wymagane do nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie wynosiły, odpowiednio, dziesięć lat przy wejściu w posiadanie w dobrej wierze i dwadzieścia lat przy wejściu w posiadanie w złej wierze.

Zgodnie bowiem z treścią art. 9 ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny – z dnia 28 lipca 1990 roku (Dz. U. Nr 55 poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Przepisy te w brzmieniu poprzednio obowiązującym przewidywały 10 i 20-letni termin zasiedzenia, w zależności od istnienia złej lub dobrej wiary posiadacza nieruchomości. Oznacza to, że do zasiedzenia, które nastąpiło przed dniem 1 października 1990 roku miały zastosowanie terminy obowiązujące przed tą datą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 września 1993 roku, sygn. akt II CRN 89/93). Natomiast do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem 1 października 1990 roku stosuje się przepisy nowe - zmienione ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku.

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 nieruchomości przez zasiedzenie.

Zgodnie z normą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar wykazania faktu posiadania samoistnego oraz upływu wymaganego czasu w przedmiotowej sprawie spoczywa na wnioskodawcach, którzy muszą wykazać, że po ich stronie było władztwo faktyczne nad rzeczą (corpus).

Stosownie do treści 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).

Posiadanie w znaczeniu, jakie nadaje temu pojęciu Kodeks cywilny, stanowi stan faktycznego władztwa nad rzeczą. Składają się na nie dwa elementy: corpus possessionis (element fizyczny) wyrażający się we władaniu rzeczą oraz animus possidendi (element psychiczny) wyrażający się w psychicznym nastawieniu do wykonywanego władztwa (władanie dla siebie). Element psychiczny pozwala na odróżnienie posiadania od dzierżenia.

Posiadanie samoistne polega, najogólniej biorąc, na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie (E. Skowrońska – Bocian. Kodeks Cywilny. Komentarz pod red. K. Pietrzykowskiego, wyd. CH Beck). 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, zakres władztwa.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażany jest pogląd, który Sąd orzekający w sprawie przyjmuje za własny, 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 rzecz tak, jakby nim był (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1994 r., III

CRN 18/94; Stanisław Rudnicki, „Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe”, Warszawa 2003 rok, str. 203, Edward Janeczko „Zasiedzenie” Zielona Góra 2002 rok).

Sama jednakże deklaracja samoistnego posiadacza nie może wystarczyć dla przyjęcia istnienia po jego stronie woli władania rzeczą jak właściciel. Istotne są bowiem jej zewnętrzne przejawy.

Zważyć przy tym należy, iż 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.

Transponując powyższe rozważania na grunt przedmiotowego sprawy stwierdzić należy, iż S. M. niewątpliwie, począwszy od 1975 roku do dnia swojej śmierci, nieprzerwanie jako posiadacz samoistny władał niniejszą nieruchomością, na bieżąco dbając o jej stan techniczny. Wnioskodawca ogrodził nieruchomość, wstawiając zarówno bramę wjazdową jak i furtkę. Nadto około 1976 roku wznosił na przedmiotowej nieruchomości budynek gospodarczy, w pozostałym zakresie zaś wykorzystywał ją jako ogródek warzywny. Przez cały ten okres nikt nie rościł sobie jakiegokolwiek prawa do nieruchomości, nie przeszkadzał mu w swobodnym korzystaniu z nieruchomości oraz decyzjach podejmowanych w związku z tym korzystaniem. Sąsiedztwo uważało go za właściciela nieruchomości. Posiadanie wnioskodawcy przez cały okres jego wykonywania było niezależne od woli i zgody kogokolwiek. Nie zostały przy tym ustalone i wykazane takie okoliczności, które świadczyłyby o tym, iż wnioskodawca zrezygnował z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania nieruchomością. Powyższe okoliczności świadczą o tym, iż wnioskodawca traktował przedmiotową nieruchomość jako swoją własność. Najdobitniej świadczy o tym fakt, iż po nabyciu prawa użytkownika wieczystego sąsiadującej nieruchomości, w 1975 roku ogrodził ją, razem z nieruchomością, której dotyczy wniosek.

Drugą obok posiadania przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu. Dobra lub zła wiara posiadacza nieruchomości wpływa na długość okresu czasu niezbędną do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Przy dokonywaniu oceny dobrej lub złej wiary posiadacza uwzględnia się moment objęcia przez niego nieruchomości w posiadanie samoistne. Dobra wiara posiadacza podlega ocenie według stanu z chwili uzyskania posiadania. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę. W polskim prawie w odniesieniu do zasiedzenia nieruchomości obowiązuje zatem zasada *malā fides superveniens non nocet*.

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. Powszechnie przyjmuje się, że wejście w posiadanie nieruchomości bez umowy zawartej w formie aktu notarialnego wyłącza dobrą wiarę (tak E. J. (2) (...) Z. 2002 rok, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2000 roku, II CKN 657/98, niepubl; oraz w postanowieniu z dnia 27 kwietnia 2001 roku, V CKN 219/00, niepubl.).

Mając na względzie, iż S. M. przy zachowaniu należytej staranności (np. poprzez zapoznanie się z wyrysem z ewidencji gruntów) mógł dowiedzieć się, że nieruchomość będąca w jego posiadaniu do niego nie należy, uznano go za posiadacza w złej wierze. Termin zasiedzenia nieruchomości przy przyjęciu złej wiary wynosi zatem 30 lat.

Wnioskodawca objął przedmiotową nieruchomość, w posiadanie w 1975 roku, a zatem najpóźniej w dniu 31 grudnia 1975 roku. Właścicielem nieruchomości, objętej wnioskiem w udziale w wysokości 1/2 była Gmina M. Ł.. Zgodnie z obowiązującym wówczas przepisem art. 177 kodeksu cywilnego, nie było możliwe nabycie w drodze zasiedzenia własności nieruchomości państwowej. Stan ten trwał do 1 października 1990 roku, kiedy to ustawa z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r. Nr 55 poz. 321) uchyliła przepisy wyłączające możliwość nabycia przez zasiedzenie nieruchomości państwowych. Zgodnie z przepisem art. 10 powyższej ustawy, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych

wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Termin zasiedzenia ulega zatem skróceniu o czas posiadania upływający (biegnący) w okresie poprzedniego zakazu zasiedzenia, jednakże nie więcej niż o połowę. Należy jednak podkreślić, że dotyczy to obecnych terminów zasiedzenia i właśnie one podlegają skróceniu, najwyżej o połowę. Podlega zatem skróceniu do dziesięciu lat (w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze) lub do piętnastu lat (w przypadku złej wiary) biegnący od dnia 1 października 1990 roku termin zasiedzenia, jeżeli przedtem upłynął równy lub dłuższy termin posiadania.

Mając na uwadze przytoczony przepis prawa oraz fakt, iż S. M. najpóźniej w dniu 31 grudnia 1975 roku objął w samoistne posiadanie przedmiotową nieruchomość, termin zasiedzenia upłynął w dniu 1 stycznia 2006 roku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 1 kpc ustalając, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Wyjątek od tej zasady stanowi jedynie sytuacja, w której uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może wówczas stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości; to samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (art. 520 § 2 kpc). Jeżeli zaś interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika, przy czym regułę tę stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie (art. 520 § 3 kpc).

W realiach rozstrzyganej sprawy interesy uczestników postępowania nie były sprzeczne. Uczestnicy pozostawił zgłoszony wniosek do uznania sądu. Tym samym nie zaszyły żadne okoliczności skutkujące odstępstwem od ogólnej i naczelnej zasady wyartykułowanej w art. 520§1 kpc.

O wynagrodzeniu kuratora sądowego Sąd orzekł, mając na względzie datę zainicjowania przedmiotowego postępowania, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 roku w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U. z dnia 9 grudnia 2013 roku, poz. 1476), gdzie w §1 ust. 1 wskazano, iż wysokość wynagrodzenia kuratora ustanowionego dla strony w sprawie cywilnej, zwanego dalej „kuratorem”, nie może przekraczać stawek minimalnych przewidzianych przepisami określającymi opłaty za czynności adwokackie, a w przypadku gdy kuratorem jest radca prawny, przepisami określającymi opłaty za czynności radców prawnych.

Zgodnie z kolei z §5 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku (DZ. U. z 2015 roku, poz. 1800), stawka minimalna za prowadzenie sprawy o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości 50%stawki obliczonej na podstawie §2.

W realiach rozstrzyganej sprawy, wartość nieruchomości objętej wnioskiem wskazano na kwotę 88.000,00 zł. Tym samym stawka minimalna za czynności adwokackie kształtuje się na poziomie 2.700,00 zł.

Sąd mając na uwadze charakter, zakres i pracochłonność czynności podjętych przez ustanowionego w sprawie kuratora sądowego, ustalił jego wynagrodzenie na poziomie 1.000,00 zł, które nakazał wypłacić z zaliczki uiszczonej na ten cel przez wnioskodawcę, w dniu 13 września 2017 roku.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak sentencji.