

POSTANOWIENIE

Dnia 13 czerwca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SR (...)

Protokolant: st. sekr. sąd. M. O.

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł.

z udziałem Gminy M. Ł. – Prezydenta Miasta Ł., Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta (...) Spółki Akcyjnej w Ł.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. zasadzić od Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł. na rzecz Gminy M. Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
3. zasadzić od Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
4. zasadzić od Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł. na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w Ł. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt II Ns 2075/14

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 9 października 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Towarzystwo (...) w Ł. reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniosła o stwierdzenie, iż z dniem 1 października 2005 roku nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu numer (...), o powierzchni 0,0070 ha, objętej prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księgą wieczystą numer (...), stanowiącej własność Gminy Ł..

W uzasadnieniu podniesiono, że działka gruntu numer (...) według dotychczasowego zapisu w ewidencji gruntów była oznaczona jako działka numer (...). Przedmiotowa działka stanowi część nieruchomości przy ulicy (...), na której posadowiony jest spółdzielczy blok mieszkalny, stanowiący własność wnioskującej Spółdzielni. Budynek mieszkalny numer (...), położony przy ówczynie nazywanej ulicy (...), protokołem z dnia 7 stycznia 1975 roku został przekazany jako inwestorowi (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.. Spółdzielnia jako właściciel budynku władała samoistnie gruntem aż do jej podziału w dniu 16 listopada 1994 roku na mniejsze spółdzielnie. Wnioskodawczyni w wyniku tego podziału otrzymała do swoich zasobów m. in. budynek mieszkalny aktualnie przy ulicy (...) wraz z towarzyszącym gruntem, którym w kontynuacji włada samoistnie do dzisiaj. Spółdzielnia opłaca podatek od nieruchomości.

(wniosek k. 2-3, pełnomocnictwo k. 5)

Postanowieniem z dnia 12 listopada 2016 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania Skarb Państwa – Prezydenta Miasta (...) Spółkę Akcyjną w L..

(postanowienie k. 23)

W odpowiedzi na wniosek z dnia 13 stycznia 2015 roku uczestnik Gmina M. Ł. – Prezydent Miasta Ł., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania. Podniósł, że działka objęta wnioskiem nie stanowi własności Miasta Ł., nie jest również posadowiony na niej blok mieszkalny. Uzasadnienie wniosku i załączone dokumenty nie wskazują że przedmiotową działką wnioskodawca władał przez okres niezbędny do jej zasiedzenia.

(odpowiedź na wniosek k. 30, pełnomocnictwo k. 31)

W piśmie z dnia 19 stycznia 2015 roku pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k. 32-33)

W odpowiedzi na wniosek z dnia 16 lutego 2015 roku uczestnik Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania. Podniósł, że wnioskodawca nie udowodnił przesłanek zasiedzenia w niniejszej sprawie. Nawet jeśli wykonywał jakiegokolwiek czynności na nieruchomości, to jego władanie nie było władaniem z wyłączeniem innych osób, bowiem równocześnie posiadaczem nieruchomości było (...) SA, którego urządzenia znajdowały się na nieruchomości.

(odpowiedź na wniosek k. 37-38, pełnomocnictwo k. 39)

W odpowiedzi na wniosek z dnia 17 lutego 2015 roku uczestnik (...) Spółka Akcyjna w L. Oddział Ł. Miasto, reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych. Podniósł, że z załączonej do wniosku dokumentacji nie sposób wywieść, że od 1975 roku wnioskodawca włada samoistnie i nieprzerwanie działką objętą wnioskiem. Przedmiotowa działka jest niezabudowana i znajdują się na niej urządzenia elektroenergetyczne stanowiące własność (...) SA, a wcześniej wchodziły w skład majątku przedsiębiorstwa państwowego Zakładu (...). Zatem Skarb Państwa władał działką.

(odpowiedź na wniosek k. 45-46, pełnomocnictwo k. 47, odpis KRS k. 49-51v)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Protokołem z dnia 7 stycznia 1975 roku (...) Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) przekazało (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. budynek mieszkalny numer (...), położony przy ówczynie ulicy (...), obecnie P. (...).

(protokół k. 12-14vv)

Uchwałą numer 12/94 Zebrania Przedstawicieli (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. z dnia 16 listopada 1994 roku dokonano podziału Spółdzielni (...) w L. poprzez oddzielenie od jej zasobów osiedla (...), zlokalizowanego w granicach obszaru terytorialnego ograniczonego ulicami: od strony północnej – ul. (...), od strony wschodniej – ul. (...), od strony zachodniej – ul. (...), od strony południowej – ul. (...), oraz budynki należące do osiedla, a znajdujące się poza powyższym terenem (wyszczególnione w uchwale) wraz z nieruchomościami, na których się znajdują.

(uchwała k. 15-15v)

Blok mieszkalny w Ł. przy ulicy (...) posadowiony jest na części działek: numer (...) objętych księgą wieczystą numer (...) objętych księgą wieczystą numer (...), oraz części działki numer (...) uregulowanej w repertorium hipotecznym (...), plac (...)

(pismo k. 21-21v)

Pismem z dnia 23 lutego 2012 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Towarzystwo (...) w Ł. zwróciła się do Urzędu Miasta Ł. z prośbą o wykup na własność od Miasta Ł. działek gruntowych stanowiących teren pod budynkiem przy ul. (...) w Ł. – w trybie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /t.j. Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm./

(pismo k. 20)

W wypisie z rejestru gruntów z dnia 6 sierpnia 2014 roku Skarb Państwa wpisany jest jako właściciel, (...) SA oraz Urząd Miasta Ł. jako współwładający, zaś Administracja Zasobów Komunalnych Ł. jako administrator działki gruntu numer (...), o powierzchni 0,3242 ha, przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą numer (...).

(wypis z rejestru gruntów k. 11-11v)

W księdze wieczystej numer (...) Skarb Państwa wpisany jest jako właściciel działki gruntu numer (...), o powierzchni 0,3243 ha w Ł., przy ulicy (...).

(odpis zwykły księgi wieczystej k. 10-10v)

W dniu 31 lipca 2014 roku w (...) Ośrodku Geodezji za numerem P. (...). (...) została zaewidencjonowana mapa do zasiedzenia sporządzona przez geodetę uprawnionego M. S., na której zaprojektowano m.in. podział nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) m.in. w ten sposób, że w miejsce działki o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie(...)zostały zaprojektowane działki o nr (...) o powierzchni 0,0070, oraz o nr 161/183 o powierzchni 0,03173 ha.

(mapa k. 117)

Przy opracowaniu powyższej mapy założono, że projektowana działka (...) łącznie z działkami nr (...) oraz nieruchomością objętą księgą wieczystą nr (...) winna stanowić docelowo jedną nieruchomość obsługującą znajdujący się tam budynek mieszkalny.

Działka oznaczona projektowanym numerem 161/182 nie może stanowić odrębnej nieruchomości, a wyłącznie część zabudowanej, nowopowstałej nieruchomości po uregulowaniu praw własności w stosunku do pozostałych działek.

(opinia pisemna biegłego geodety k. 168-169, opinia ustna uzupełniająca biegłego k. 207)

Na projektowanej działce objętej wnioskiem znajdują się urządzenia kablowe średniego i niskiego napięcia oraz urządzenia oświetlenia ulic, będące własnością (...) SA.

(kserokopia pisma k. 40)

Na działce nr (...) znajduje się trawnik, który przylega do bloku wnioskującej spółdzielni. Znajduje się tam też żywopłot, drzewa oraz fragment drogi dojazdowej do budynku. Spółdzielnia zajmuje się utrzymaniem tego terenu tj. koszeniem trawy, naprawą nawierzchni, sprzątaniem, przycinaniem drzew. Teren wokół budynku stanowiącego blok spółdzielczy został Spółdzielni przekazany wraz z budynkiem w 1975 roku. Nikt nie zgłaszał do Spółdzielni pretensji związanych z korzystaniem z terenu stanowiącego projektowaną działkę (...).

(zeznania A. M. k. 161, zeznania świadka Z. F. k. 160)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalono w oparciu o przedłożone do akt sprawy dokumenty, zeznania świadka Z. F., członka zarządu wnioskodawcy oraz opinię biegłego geodety. Opinia biegłego została sporządzona rzetelnie. Wnioski zawarte w opinii są logiczną konsekwencją dokonanych ustaleń i ich analizy. Wnioskodawca i uczestnicy nie kwestionowali tej opinii.

Sąd pominął zeznania świadka J. W., gdyż świadek nie miał wiedzy na temat sposobu zagospodarowania działki objętej wnioskiem (k. 121).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia podlega oddaleniu jako niezasadny.

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., w brzmieniu sprzed noweli kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.), posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). § 2. Po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli, tj. przed dniem 1 października 1990 r. (zob. uchwała SN z dnia 10.01.1991 r., III CZP 73/90, OSN 1991/7/83; postanowienie SN z dnia 02.09. 1993 r., II CRN 89/93, Lex nr 110583).

Po przeprowadzeniu cytowanej noweli wydłużyły się okresy posiadania konieczne do stwierdzenia zasiedzenia. Dla nieruchomości wymagany upływ czasu to 20 lat dla posiadacza w dobrej wierze oraz 30 lat dla posiadacza 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 rozumiane jako sprawowanie władztwa nad rzeczą wyrażone w sposób subiektywny i obiektywny (corpus i animus) oraz upływ czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza.

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).

A zatem, w świetle powołanego 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, zakres władztwa.

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 rzecz tak, jakby nim był (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94 za S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2003, str. 203).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego, którego konstytutywne cechy stanowią: wola posiadania nieruchomości dla siebie oraz faktyczne władanie rzeczą.

Dla posiadania samoistnego podstawowe znaczenie ma intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie. Przy czym, przy ustalaniu charakteru posiadania należy mieć na uwadze manifestowane na zewnątrz wobec otoczenia zachowanie posiadacza. Natomiast zakres faktycznego władztwa nad rzeczą przy posiadaniu samoistnym odpowiadający prawu własności, sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny, czyli do postępowania z rzeczą jak właściciel.

Zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

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.

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 niniejszej sprawie wnioskodawca wnosił o zasiedzenie działki ewidencyjnej oznaczonej projektowanym numerem 161/182, stanowiącej wydzieloną na mapie część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Definicja nieruchomości została zamieszczona w art. 46 § 1 kc. Zgodnie z tym przepisem nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Według przeważającego stanowiska przyjętego w orzecznictwie i piśmiennictwie nie ma podstaw do przeciwstawiania sobie dwóch różnych pojęć nieruchomości: materialnoprawnego (prawnorzeczowego) i formalnego (wieczystoksięgowego). Przedstawiona wyżej definicja nieruchomości gruntowej jest uniwersalna w tym znaczeniu, że odnosi się zarówno do nieruchomości, dla których prowadzi się księgi wieczyste, jak i do nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych. Jednakże w sytuacji, gdy dla określonej nieruchomości została założona księga wieczysta, obowiązuje reguła "jedna księga - jedna nieruchomość". (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 roku, w sprawie sygn. akt III CZP 24/06, opubl. Legalis).

W postanowieniu Sądu Najwyższego z 16.6.2009 r. (V CSK 479/08, L.) przyjęto, że samo wydzielenie geodezyjne działki i nadanie jej oddzielnego numeru nie zmienia jej statusu jako części składowej nieruchomości.

Za ugruntowany uznać też należy pogląd, że o dopuszczalności posiadania decyduje dopuszczalność powstania prawa. Samoistne posiadanie części składowych rzeczy w zakresie odpowiadającym uprawnieniom właściciela nie jest możliwe, gdyż stosownie do przepisu art. 47 par. 1 kc, część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 czerwca 1973r, w sprawie I CR 413/73, opubl. L.).

W sprawie niniejszej ustalono, że projektowana działka oznaczona numerem (...) nie może stanowić odrębnej nieruchomości, a wyłącznie część zabudowanej, nowopowstałej nieruchomości, po uregulowaniu prawa własności w stosunku do pozostałych działek.

Z materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego wynika, że w obiegu prawnym działka (...) nie jest rzeczą nieruchomą, która z upływem okresu wymaganego posiadania mogłaby w ogóle stać się przedmiotem odrębnej własności innej osoby. Nie może ona występować w takim obiegu jako rzecz lub jej część, która przez wyodrębnienie uzyskałaby cechę samoistności. Wskazany stan rzeczy przynosi i taką konsekwencję, że działka (...) nie może być też traktowana w zakresie własności na gruncie art. 336 kc jako przedmiot samoistnego posiadania, które stanowi istotną przesłankę zasiedzenia.

(por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1989r, w sprawie III CZP 14/89, opubl. L.)

W oparciu o wyżej przytoczone przepisy prawa i zaprezentowaną argumentację, Sąd wniosek wnioskodawcy o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości oddalił jako nieuzasadniony.

Należy podkreślić, że wnioskiem w niniejszej sprawie wnioskodawca – reprezentowany początkowo przez zawodowego pełnomocnika - objął jedynie działkę o projektowanym nr 161/182. Sąd nie wychodził poza granice wniosku, w szczególności wobec braku wniosków (dowodowych bądź modyfikujących żądanie) nie badał czy wnioskodawca nabył przez zasiedzenie całą nieruchomość przedstawioną na złożonej mapie do zasiedzenia, a która to mapa – jak wynika z opinii biegłego służyć miała do zasiedzenia zobrazowanych na niej działek stanowiących jedną nieruchomość.

Wnioskodawca nie wykazał także, aby prawo własności do pozostałych działek zobrazowanych na złożonej mapie zostało uregulowane.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. nakładając na wnioskodawcę obowiązek zwrotu kosztów uczestnikom postępowania w sprawie z uwagi na to, że interesy wnioskodawcy i uczestników były ze sobą sprzeczne. Opłata za czynności pełnomocników reprezentujących uczestników została ustalona w kwocie po 90 zł (w przypadku uczestników Gminy M. Ł. oraz Skarbu Państwa w oparciu o § 7 pkt 1 w zw. § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...), Dz.U. 2013 poz. 490 t.j., w przypadku uczestnika (...) SA w oparciu o § 8 pkt 1 w zw. § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...), Dz.U. 2013 poz. 461 t.j.)