

Sygn. akt II Ns 96/16

POSTANOWIENIE

Dnia 25 lipca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – W. w Ł. II Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SR A.

Protokolant: aplikant S. Ś.

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku A. S. (1) i A. S. (2)

z udziałem B. P. (1)

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. zwrócić na rzecz B. P. (1) ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 100 zł (sto złotych) uiszczoną w dniu 23 sierpnia 2013 roku, zaksięgowaną poz. (...) / (...) tytułem różnicy między wydatkami pobranymi od uczestniczki a należnymi;
3. obciążyć solidarnie A. S. (1) i A. S. (2) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 2690,42 zł (dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt złotych czterdzieści dwa grosze) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
4. zasądzić solidarnie od A. S. (1) i A. S. (2) na rzecz B. P. (1) kwotę 1817 zł (jeden tysiąc osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt II Ns 96/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 22 listopada 2011 roku A. S. (1) i A. S. (2) wnieśli o stwierdzenie, że nabyli z dniem 1 stycznia 2005 roku przez zasiedzenie część nieruchomości z działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącą zabudowany pas gruntu przebiegający wzdłuż granicy od strony południowo – zachodniej z nieruchomością wnioskodawców położoną przy ul. (...) w Ł. o numerze ewidencyjnym (...). W uzasadnieniu wniosku podali, że nieruchomość przy ul. (...) w Ł. jest własnością uczestniczki J. S. (1). W 1975 roku wnioskodawca rozpoczął działalność gospodarczą w zakresie stolarstwa na tyłach posesji nr (...) budując budynek stolarni oraz wiatę na drewno. Budynki te stanowią w sensie funkcjonalnym część budynku położonego na działce gruntu o numerze ewidencyjnym (...), położonej w Ł. przy ulicy (...). Przedmiotowy pas gruntu pozostaje w ich wyłącznym posiadaniu. Wnioskodawcy zarządzają sporną nieruchomością i opłacają od niej podatki. Zachowanie uczestniczki, nie sprzeciwiającej się dokonywanym inwestycjom, dawało wnioskodawcom pełną swobodę do decydowania o

przedmiotowej nieruchomości. Uczestniczka zawsze podkreślała, że stworzona przez wnioskodawców stolarnia jest ich własnością.

(wniosek k. 2-3)

W odpowiedzi na wniosek z dnia 20 marca 2012 roku J. S. (2), reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata wniosła o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie od wnioskodawców kosztów postępowania. W uzasadnieniu podała, że w sprawie III C 8/00 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo A. S. (1) i A. S. (2) o zobowiązanie J. S. (1) do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz własności części nieruchomości przy ul. (...). W postępowaniu tym Sąd ustalił, że brak było samoistnego posiadania przez wnioskodawców części działki uczestniczki, która nie wyraziła zgody na zabudowanie części jej nieruchomości.

(odpowiedź na wniosek k. 64-66, pełnomocnictwo k. 69)

W dniu 4 kwietnia 2012 roku swój udział w sprawie zgłosił pełnomocnik wnioskodawców w osobie adwokata.

(zażalenie k. 82-84, pełnomocnictwo k. 85)

Postanowieniem z dnia 9 maja 2014 roku Sąd w niniejszej sprawie zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc z uwagi na zgon J. S. (1) w dniu 5 kwietnia 2014 roku.

(postanowienie k. 399, kserokopia odpisu aktu zgonu k. 389-390v)

W dniu 1 sierpnia 2014 roku swój udział w sprawie zgłosił pełnomocnik B. P. (2) w osobie adwokata.

(protokół posiedzenia k. 420, pełnomocnictwo k. 403)

Postanowieniem z dnia 21 listopada 2014 roku Sąd w niniejszej sprawie podjął zawieszony postępowanie i wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki B. P. (2).

(postanowienie k. 442)

Na rozprawie w dniu 14 maja 2015 roku uczestniczka wносиła o zasądzenie od wnioskodawców kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego obliczonych wg trzykrotności stawki minimalnej.

(protokół rozprawy k. 470-471)

Postanowieniem z dnia 28 maja 2015 roku Sąd oddalił wniosek w niniejszej sprawie.

(postanowienie k. 478)

W piśmie z dnia 2 czerwca 2015 roku uczestniczka wskazała wartość przedmiotu postępowania na kwotę 44826 zł. Wnioskodawcy nie kwestionowali jej do zakończenia postępowania. Uczestniczka wносиła o zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego w podwójnej wysokości.

(pismo k. 495)

Wskutek apelacji wnioskodawców, Sąd Okręgowy w Łodzi, postanowieniem z dnia 27 listopada 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt III Ca 1351/15, uchylił zaskarżone postanowienie, zniósł postępowanie przed Sądem I instancji w części dotyczącej rozprawy z dnia 14 maja 2015 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Widzewa w Łodzi pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu Sąd II instancji wskazał m.in., że Sąd Rejonowy zaniechał czynienia własnych ustaleń i oceny prawnej w kwestii mającej zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia, czyli samoistnego posiadania nieruchomości. W sytuacji oddalenia powództwa o złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości dochodzonego na podstawie art. 231 § 1 kc, dla ustalenia granic prawomocności materialnej tego orzeczenia oraz zakresu związania

Sądu w innej sprawie konieczne jest sięgnięcie do motywów orzeczenia i ustalenie przyczyn oddalenia powództwa, bowiem przyczyny te mają charakter prejudycjalny dla rozstrzygnięcia merytorycznego. Jeżeli przyczyny te obejmują zakres żądania będący przedmiotem sprawy rozpoznawanej później, można przyjąć, że Sąd w tej sprawie jest związany ustaleniami mającymi znaczenie prejudycjalne dla rozstrzygnięcia sprawy wcześniejszej. Jednak Sąd Rejonowy, przyjmując taki pogląd przy orzekaniu, błędnie określił zakres tego rodzaju ustaleń dokonanych w sprawie III C 8/00. Choć w uzasadnieniu tego orzeczenia istotnie znalazło się stwierdzenie, że powodowie nigdy nie byli samoistnymi posiadaczami gruntu pod stolarnią, którego obecnie dotyczy wnioski o zasiedzenie, to jednak trzeba mieć na uwadze, że za kwestię prawną będącą przesłanką oddalenia powództwa uznać należy posiadanie samoistne gruntu jedynie w chwili wzniesienia budynku. W doktrynie i orzecznictwie jest bezsporne, że dla oceny charakteru posiadania strony powodowej miarodajny jest ten właśnie moment, a zmiana tego charakteru, jaka nastąpiłaby później, pozostaje bez znaczenia dla bytu roszczenia z art. 231 § 1 kc. Z tej przyczyny dla Sądu rozpoznającego inną sprawę między tymi samymi stronami wiążące jest ustalenie braku samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości po stronie A. S. (2) i jego żony w chwili wybudowania stolarni – ponieważ ta kwestia prawna była przesłanką wydania wyroku oddalającego powództwo – jednak nie ustalenie, że posiadanie tych osób nie miało takiego charakteru w okresie wcześniejszym czy późniejszym. Sąd II instancji wskazał, że Sąd Rejonowy zobowiązany jest przy ponownym rozpoznaniu sprawy ocenić spełnienie przesłanek zasadności wniosku w świetle zgromadzonego materiału dowodowego z uwzględnieniem przedstawionego poglądu prawnego Sądu odwoławczego na kwestię związania przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy wcześniej wydanym w sprawie III C 8/00 wyrokiem z dnia 1 czerwca 2005 roku. W ramach postępowania dowodowego należy umożliwić wnioskodawczyni złożenie zeznań, zgodnie z wydanym już postanowieniem o dopuszczeniu dowodu z przesłuchania stron. Jeśli Sąd dojdzie do wniosku, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy zachodzą przesłanki z art. 172 kc, bez wątplenia celowe będzie dopuszczenie wnioskowanego dowodu z opinii biegłego geodety.

(postanowienie Sądu Okręgowego k. 544, uzasadnienie postanowienia Sądu Okręgowego k. 545-549)

W piśmie z dnia 9 marca 2016 roku uczestniczka podtrzymując dotychczasowe stanowisko podniosła, że wnioskodawców nie można uznać za samoistnych posiadaczy, bowiem wszelkie urzędowe czynności związane z częścią warsztatu usytuowanego na działce nr (...) podejmowali w imieniu J. S. (1). Następnie J. S. (1) została wprowadzona w błąd, gdyż dokonana przez wnioskodawcę rozbudowa stolarni została zrealizowana także na części jej nieruchomości. S. A. wykonał później projekt zamienny budowy stolarni. Wnioskodawcy nigdy nie płacili podatku za 241 m² gruntu. Nadto podnosiła, że wnioskodawcy nie posiadali wskazanego przez nich pasa gruntu przez 30 lat, co jest konieczne dla zasiedzenia.

(pismo k. 559-563)

W piśmie z dnia 16 marca 2016 roku A. S. (1) i A. S. (2) wnieśli o zasądzenie od uczestniczki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych na podstawie art. 520 § 2 kpc.

(pismo k. 572-574)

Na rozprawie w dniu 19 lipca 2016 roku pełnomocnik wnioskodawców oświadczył, że precyzuje wniosek w ten sposób, że w ocenie wnioskodawców przedmiot zasiedzenia odpowiada wariantowi numer I z opinii biegłego geodety.

(protokół rozprawy k. 609)

Do końca postępowania wnioskodawcy i uczestniczka, pozostali przy dotychczasowych stanowiskach w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...), położona przy ulicy (...) w Ł. o powierzchni 819 m², stanowiła własność J. S. (1) od 1961 roku.

(kserokopia zaświadczenia k. 5, wypis i wyrys z rejestru gruntów i budynków k. 22)

J. S. (1) zmarła w dniu 5 kwietnia 2014 roku. Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II Ns 861/14 stwierdził, że spadek po J. S. (1), na podstawie testamentu notarialnego, nabyła w całości jej córka B. P. (1).

(kopia postanowienia k. 444)

A. S. (1) i A. S. (2) są małżeństwem od 1973 roku. A. S. (2) jest synem J. S. (1).

(niesporne)

W 1974 roku A. S. (2) rozpoczął działalność gospodarczą w zakresie stolarstwa, w istniejącym na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. budynku gospodarczym usytuowanym przy granicy z działką o aktualnym numerze ewidencyjnym (...). Działania te A. S. (2) wykonywał wiedząc, że działka na nieruchomości stanowiącej własność jego matki i za jej zgodą. Z upływem czasu A. S. (2) zaczął rozbudowywać istniejący budynek stolarni, przy granicy działki o numerze ewidencyjnym (...), położonej w Ł. przy ulicy (...). J. S. (1) udzieliła synowi A. pozwolenia na postawienie, a następnie na rozbudowę warsztatu na nieruchomości będącej jej własnością. Bez jej pozwolenia budowa nie zostałaby zrealizowana. Pokazywała synowi jakiej szerokości budynek może postawić. J. S. (1) podpisywała również wszystkie dokumenty, umożliwiając budowę.

Do 1978 roku wnioskodawca postawił murowany budynek z frontową drewnianą ścianą.

Później dobudował zadaszenie do ściany budynku przy ul. (...), a następnie obił je deskami. Powstała na początku wiaty służyła mu do składowania surowca i odpadów.

Relacje między A. S. (2) a jego rodzicami pogorszyły się po zakończeniu budowy w 1990 roku.

(zeznania świadków: M. W. (1) k. 256-257, S. W. k. 257-258, R. C. k. 258-259, J. J. k. 259-260, M. W. (2) k. 301-303, Z. W. k. 304-305, zeznania A. S. (1) k. 612-614, zeznania A. S. (2) k. 453-456, k. 614-615, zeznania B. P. (1) k. 421-424, k. 615-616, kserokopia oświadczenia k. 278, załączniki do opinii biegłego k. 590-592)

W dniu 27 grudnia 1979 roku A. S. (1) kupiła sąsiednią nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...) przy ulicy (...) w Ł..

(kserokopia zaświadczenia k. 16, wypis i wyrys z rejestru gruntów k. 22, zaświadczenie z KW k. 16, zeznania A. S. (1) k. 612-614, zeznania A. S. (2) k. 453-456, k. 614-615)

W 1987 roku A. S. (1) i A. S. (2) zaplanowali dalszą budowę warsztatu przy ul. (...), w jednej bryle. Ostatecznie w 1989 roku A. S. (1) i A. S. (2) dokonali dalszej rozbudowy stolarni znajdującej się na nieruchomościach położonych przy ul. (...) w Ł.. Budowa trwała rok. Zaprojektowany budynek swoim obrysem ścian odpowiadał obrysowi ścian dotychczas istniejących na gruncie przy ul. (...) budowli w postaci drewnianej wiaty. W celu uzyskania pozwoleń na budowę J. S. (1) wyraziła wnioskodawcom zgodę na rozbudowę stolarni w granicy posesji przy ul. (...) w Ł., a A. S. (1) wyraziła J. S. (1) zgodę na budowę budynku gospodarczego w granicy z działką numer (...). Nowy budynek w części na działce nr (...) nie wykraczał poza teren zajęty na potrzeby wiaty. Wobec wykonania odstępstw od udzielonych pozwoleń na budowę i zatwierdzonych projektów budowlanych, inwestorów ukarano finansowo. Koszty tej budowy poniósł w całości A. S. (2).

Po zakończeniu budowy J. S. (1) denerwowała się, gdy stwierdziła, że jej syn postawił budynek murowany na działce nr (...), a okna tego budynku wychodziły na jej nieruchomość. Pracownicy warsztatu przechodzili przez jej nieruchomość, co przeszkadzało matce wnioskodawcy. J. S. (1) miała już wówczas problemy z samodzielnym poruszaniem się. Żaliła się córce i mężowi, że wnioskodawca w taki sposób postawił budynek. Dochodziło do kłótni między wnioskodawcą a jego ojcem.

(kserokopie: decyzji nr (...) k. 13-14, protokołu oględzin k. 252-252v, dziennika budowy k. 253, dziennika budowy k. 254, decyzja k. 341-342, decyzja k. 343-344, mapa k. 345, projekt architektoniczny k. 346-371, pismo k. 372, postanowienie k. 373, pismo k. 374, oświadczenie k. 375, wniosek k. 376, pismo k. 377, dokumenty odbioru k. 378-383, pismo k. 384, zeznania świadków: S. A. k. 274-276, M. W. (2) k. 301-303, Z. W. k. 304-305, zeznania A. S. (1) k. 612-614, zeznania A. S. (2) k. 453-456, k. 614-615, zeznania B. P. (1) k. 421-424, k. 615-616)

Po wybudowaniu budynku murowanego pozostała jeszcze wolna przestrzeń do ulicy (...). W latach 90-tych A. S. (2) wybudował w tym miejscu, na nieruchomości przy ul. (...) w Ł., murowany budynek biurowy. Na budowę tego budynku A. S. (2) nie posiadał zezwolenia właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. Nie pytał o zgodę matki na postawienie tego budynku.

(zeznania A. S. (1) k. 612-614, zeznania B. P. (2) k. 421-424, k. 615-616, decyzja k. 564-566, kserokopia protokołu oględzin k. 252-252v, decyzja k. 564-566)

W 1999 roku A. S. (2) zwrócił się do matki J. S. (1) z pytaniem czy ureguluje własność nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. J. S. (1) odmówiła.

(zeznania A. S. (1) k. 612-614)

J. S. (1) uiszczala podatek od nieruchomości przy ul. (...). A. S. (2) uiszczal podatek za budynki warsztatowe i grunty pod nimi wg ustaleń z matką. Początkowo przekazywał matce pieniądze.

(potwierdzenia płatności podatku od nieruchomości k. 10-12, 137-165, 178-180v, k. 181-191, k. 193-200, k. 202, k. 204, k. 206- 208, k. 210-211, k. 213-214, k. 216-217, k. 219-220, k. 223-224, k. 226, k. 228, k. 230 pismo k. 221, zeznania B. P. (1) k. 421-424, k. 615-616 , zeznania A. S. (1) k. 6 13, zeznania A. S. (2) k. 455-456)

Fizyczny podział nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...) może być zrealizowany, pod warunkiem przyłączenia wydzielonych budynków do działki sąsiedniej numer (...) przy ul. (...), ponieważ w takim wypadku nie zachodzi konieczność wydzielenia drogi dojazdowej, a pozostała część działki, zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym nadal będzie miała bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. (...)). W 1980 roku istniejący na gruncie budynek postawiony przez wnioskodawcę był murowany.

(opinia biegłego z zakresu geodezji z zał. k. 580-595, ustna opinia uzupełniająca k. 610-611)

W dniu 3 stycznia 2000 roku A. S. (1) i A. S. (2) wystąpili z powództwem do Sądu Rejonowego w Łodzi przeciwko J. S. (1), którym żądali na podstawie art. 231 k.c., by Sąd zobowiązał J. S. (1) do złożenia oświadczenia woli, mocą którego przenosiłaby na A. S. (1) i A. S. (2) własność części nieruchomości wskazanej w pozwie, a odpowiadającej przedmiotowi postępowania o zasiedzenie w niniejszej sprawie, w zamian za wynagrodzenie.

Sąd Rejonowy w Łodzi, w sprawie o sygnaturze akt III C 8/00, oddalił powództwo. Wyrok w tej sprawie jest prawomocny.

Podstawą oddalenia powództwa wskazanego powyżej było to, że Sąd ustalił, iż A. S. (1) i A. S. (2) nigdy nie byli posiadaczami samoistnymi gruntu objętego żądaniem pozwu, która to przesłanka musi być spełniona, by móc skutecznie ubiegać się o nabycie gruntu na podstawie art. 231 k.c.

(pozew k. 3-4, wyrok k. 726, wyrok k. 782-782v , uzasadnienie k. 727-739, załączonych akt III C 8/00)

W dniu 22 lipca 2011 roku J. S. (1) złożyła w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi pozew przeciwko A. S. (1) i A. S. (2) o wydanie części nieruchomości o powierzchni 241 m² położonej w Ł. przy ul. (...), którego to fragmentu nieruchomości dotyczy postępowanie o zasiedzenie. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt II C

558/11. Postanowieniem z dnia 17 stycznia 2012 roku Sąd zawiesił postępowanie w tej sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 kpc z uwagi na toczące się postępowanie w sprawie niniejszej.

(pозew k. 2-4, postanowienie k. 65 załączonych akt II C 558/11).

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o powołane dowody z dokumentów, zeznania powołanych świadków, zeznania uczestniczki postępowania B. P. (1), zeznania wnioskodawców A. S. (1) i A. S. (2) oraz w oparciu o opinię biegłego geodety. Sąd uznał opinię biegłego geodety za pełnowartościowe źródło informacji specjalnych. Biegły udzielił odpowiedzi na pytanie Sądu zawarte w tezie dowodowej. Dysponował wiedzą i doświadczeniem niezbędnymi do wydania opinii. Ostatecznie opinia nie była kwestionowana ani przez wnioskodawców i uczestniczkę postępowania.

Zeznania świadków oraz wnioskodawców i uczestniczki postępowania w większości kwestii istotnych dla rozstrzygnięcia wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały. Sąd nie dał wiary zeznaniom uczestniczki B. P. (2) jedynie w tej części, gdy twierdziła, że przedstawiony w wariancie III opinii biegłego budynek nie był murowany, a wariant ten pokazuje granice komórki i wiaty. Zeznaniom tym przeczą zeznania wnioskodawców. Nadto biegły na podstawie dokumentacji geodezyjnej ustalił, że w 1980 roku istniał na gruncie budynek murowany w takich granicach jak zobrazowany w wariancie III. Sąd nie dał też wiary uczestniczce, gdy zeznała, że J. S. (1) nie wyraziła zgody na wybudowanie budynków murowanych. Przeczą temu zeznania wnioskodawców oraz zeznania świadków M. W. (1) i S. W., z których wynika, że rodzice wnioskodawcy pozwalali mu na prowadzenie warsztatu i byli zadowoleni, że interes się rozwija. Dopiero po 1990 roku stosunki wnioskodawcy z jego matką popsuły się. Potwierdzają te okoliczności także zeznania świadka S. A., który zeznał, że ojciec wnioskodawcy kibicował projektowi rozbudowy. Sąd z powyższych względów nie dał też wiary zeznaniom świadka M. W. (2), gdy podała, że J. S. (1) nie wyraziła zgody na wybudowanie budynków już na etapie prowadzonych prac budowlanych. J. S. (1) uczestniczyła w postępowaniu zmierzającym do uzyskania pozwolenia na budowę budynku gospodarczego i mimo, że nastąpiły odstępstwa od pierwotnego projektu, to musiała wiedzieć, że podpisywane przez nią dokumenty dotyczą inwestycji jej syna. Wówczas stosunki wnioskodawcy i jego matki były dobre. Nie ustalono przy tym, aby matka wnioskodawcy sama chciała korzystać z budynku gospodarczego, o którym mowa w decyzji z 30 sierpnia 1989r.

Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczyni w tym tylko zakresie, gdy stwierdziła, że dopiero w 1999 roku pojawił się sprzeciw J. S. (1) wobec A. S. (2). Z zeznań uczestniczki oraz świadków M. W. (2), S. W., M. W. (1) wynika, że po 1990 roku popsuły się relacje wnioskodawcy i jego matki, a przyczyną tego była rozbudowa i działalność warsztatu w takim kształcie, na jaki nie zgadzała się J. S. (1).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek podlegał 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 okres 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.

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

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

Przepis art. 365 kpc stanowi, że orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Sąd w niniejszym postępowaniu jest związany treścią prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w Łodzi, zapadłego w sprawie o sygn. akt III C 8/00, a także przyczynami najistotniejszymi, które legły u podstaw takiego rozstrzygnięcia. Wyrokiem tym Sąd oddalił powództwo oparte na art. 231 kc, z uwagi na ocenę, że A. S. (1) i A. S. (2), nie byli posiadaczami samoistnymi gruntu odpowiadającego przedmiotowi postępowania o zasiedzenie.

Konieczną przesłanką ubiegania się o własność gruntu na podstawie art. 231 kc jest legitymowanie się cechami świadczącymi o samoistnym posiadaniu gruntu.

Spełnienie przesłanki posiadania samoistnego ocenia się na moment wzniesienia budynku lub innego urządzenia. Jeśli po tej chwili dojdzie do zmiany charakteru posiadania z samoistnego na zależne nie ma to wpływu na możliwość dochodzenia roszczenia (zob. wyr. SN z 30.12.1976 r., III CRN 292/76, OSN 1997, Nr 8, poz. 141; wyr. SN z 30.3.1983 r., I CR 44/83, L.).

Sąd w niniejszej sprawie jest zatem związany ustaleniami i oceną Sądu Rejonowego w Łodzi, w sprawie o sygn. akt III C 8/00 co do charakteru władania przez A. S. (1) i A. S. (2) gruntem stanowiącym przedmiot wniosku o zasiedzenie w dacie wybudowania budynku.

W świetle dokonanych ustaleń nie sposób twierdzić, że A. S. (1) i A. S. (2) byli posiadaczami samoistnymi części działki numer (...), położonej przy ulicy (...) w Ł. przez okres niezbędny do zasiedzenia. Przede wszystkim już w chwili rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej na działce numer (...), A. S. (2) był zależny w swoich działaniach od zgody właścicielki tej nieruchomości, J. S. (1), od której decyzji zależało czy będzie mógł rozbudować znajdujące się na tej posesji budynki. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż wnioskodawca, przed rozpoczęciem robót budowlanych musiał uzyskać od właścicielki zgodę na rozbudowę warsztatu na nieruchomości będącej jej własnością. To J. S. (1) wskazywała mu, w którym miejscu i o jakich wymiarach może funkcjonować stolarnia. Bez jej pozwolenia budowa nie zostałaby zrealizowana. J. S. (1) podpisywała również wszystkie dokumenty, umożliwiając budowę.

Dopiero od czasu, gdy wnioskodawca wybudował budynek stolarni w jednej bryle na działce przy ul. (...), a jego matka wyraziła swoją dezaprobatę funkcjonowaniu w takim kształcie warsztatu na jej nieruchomości, posiadanie przez wnioskodawców przedmiotowej nieruchomości nosiło cechy posiadania prowadzącego do zasiedzenia, a zatem od roku co najwyżej od zakończenia budowy w 1990. Ich posiadanie od tego momentu zmieniło swój charakter. Po zakończeniu budowy wnioskodawca nie pytał już matki o zgodę na korzystanie z działki nr (...), sam podejmował wszelkie decyzje związane z funkcjonowaniem warsztatu, oraz dobudowaniem później budynku biurowego. Na tym tle dochodziło do kłótni między wnioskodawcą a rodzicami.

Posiadanie przez wnioskodawców działki J. S. (1) w okresie wcześniejszym było oparte na grzecznościowym zezwoleniu J. S. (1). Po stronie wnioskodawców brak było elementu woli posiadania prowadzącego do zasiedzenia prawa. Liczyli się oni z koniecznością uzyskania zgody na korzystanie z działki na potrzeby warsztatu, a ich korzystanie z nieruchomości odbywało się tylko w takim zakresie na jaki zezwalała matka wnioskodawcy. Sami wnioskodawcy zgodnie zeznawali, że takie pozwolenie było im udzielane. Bez znaczenia pozostaje podnoszona przez wnioskodawców okoliczność, że J. S. (1) obiecywała synowi, że nieruchomość będzie kiedyś dla niego. Nawet gdyby takie zapewnienia z jej strony miały miejsce, to nie została zawarta żadna, nawet nieformalna umowa o przeniesienie własności, zatem wnioskodawcy mieli świadomość, że zajęta działka nie stanowi ich własności i liczyli się z koniecznością uzyskania pozwolenia na korzystanie w określony sposób z nieruchomości.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że o posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia można mówić od 1990 roku, gdy wnioskodawca wbrew woli matki korzystał z jej nieruchomości.

Zgodnie ze wskazanymi na wstępie rozważań przepisami oraz orzeczeniami, dotyczącymi terminu zasiedzenia, w niniejszej sprawie zasiedzenie nastąpiłoby po 30 latach a więc w 2020 roku.

W dniu 22 lipca 2011 roku bieg terminu zasiedzenia został jednak przerwany, gdyż J. S. (1) złożyła pozew o wydanie nieruchomości, co do której stwierdzenia zasiedzenia żądali wnioskodawcy.

Przerywa bieg zasiedzenia bowiem taka czynność przed organami wskazanymi w art. 123 § 1 KC, która została przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Taka "akcja zaczepna" musi być skierowana bezpośrednio przeciwko samoistnemu posiadaczowi (tak wyr. SN z 12.10.1963 r., III CO 33/63, OSNCP 1964, Nr 5, poz. 91).

Z tych względów, Sąd oddalił wniosek.

Zgodnie z ogólną regułą normującą zasady ponoszenia kosztów postępowania nieprocesowego wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c., każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. 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 uczestnika (§ 2 art. 520 k.c.). Zaś, 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 (§ 3 art. 520 k.c.).

W świetle powyższego, mając na uwadze, że interesy wnioskodawców i uczestniczki były sprzeczne Sąd zasądził od A. S. (1) i A. S. (2) solidarnie na rzecz B. P. (1) kwotę 1817 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania. Wniosek o zasiedzenie spowodował po stronie uczestniczki konieczność podjęcia obrony własnych praw i poniesione w tym celu koszty ustanowienia pełnomocnika są uzasadnione.

Wynagrodzenie pełnomocnika uczestniczki w kwocie 1800 zł ustalono w oparciu o § 8 pkt 1, § 6 pkt 5 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013 poz. 461 t.j.), a koszt opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł w oparciu o załącznik do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku „o opłacie skarbowej” - Dz.U. Nr 225, poz. 1635 ze zm..

Nie było podstaw do ustalenia wynagrodzenia pełnomocnika uczestniczki w podwójnej stawce minimalnej, gdyż stopień skomplikowania niniejszej sprawy nie przewyższał typowego, występującego w tego rodzaju sprawach.

Na podstawie art. 84 ust 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398), Sąd zwrócił uczestniczce ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 100 zł tytułem różnicy między wydatkami pobranymi od strony a należnymi.

Na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 k.p.c., Sąd obciążył wnioskodawców solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 2690,42 zł tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków, na które złożyło się wynagrodzenie biegłego.