

st

Sygn. akt: I Ns 355/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	SSR Piotr Żywicki
<b>Protokolant:</b>	starszy sekretarz sądowy Małgorzata Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2017r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku A. K.,

z udziałem J. P., C. P. oraz Gminy O.,

o zasiedzenie

### **postanawia:**

I. stwierdzić, że wnioskodawca A. K. nabył przez zasiedzenie w dniu 02 października 2005r. własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni (...) dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II. oddalić wzajemne wnioski o zasądzenie kosztów postępowania.

/-/ SSR Piotr Żywicki

Sygn. akt I Ns 355/17

## UZASADNIENIE

**Wnioskodawca A. K.** wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w O. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu nr (...), obręb 109 o powierzchni 46m<sup>2</sup> dla której Sąd Rejonowy(...) prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...).

Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu nr (...)(...) dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Na działce tej usytuowany jest dom mieszkalny, w którym wnioskodawca jest właścicielem wydzielonego lokalu mieszkalnego nr (...). W domu tym zamieszkał w 1955r. wraz z rodzicami. Wnioskodawca użytkuje prawą (południową) część działki ogrodowej, która składa się z części działki nr (...) oraz objętej wnioskiem o zasiedzenie działki nr (...), która położona jest wzdłuż ulicy ul. (...). Na działce nr (...) od lat 1950-1960 znajduje się płot z bramą wjazdową do garażu. Płot został postawiony aby oddzielać nieruchomość od ul. (...). Wzdłuż płotu rośnie tam, posadzony przez ojca wnioskodawcy żywopłot z dzikiej śliwy. Wskazany sposób użytkowania działki istniał od daty zamieszkania wnioskodawcy w 1955 r. W roku 1963 rodzice wnioskodawcy nabyli mieszkanie na własność a grunt został im przekazany w użytkowanie wieczyste, działka przekazana miała powierzchnię 471 m<sup>2</sup>. Będąca przedmiotem wniosku

działka jest częścią ogrodu użytkowanego przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych w sposób nieprzerwany od 1955 r. W 1968 r. ówczesne władze wszczęły postępowanie wywłaszczeniowe części nieruchomości o pow. 46 m<sup>2</sup> z będącej w użytkowaniu wieczystym działki o pow. 471 m<sup>2</sup>, dokonano wydzielenia działki (...). Do dobrowolnego przekazania części nieruchomości nie doszło, w związku z czym władze wszczęły postępowanie wywłaszczeniowe. Przedmiotowa działka została wydzielona lecz nigdy nie doszło do jej fizycznego przejęcia przez władze miasta. Po śmierci rodziców wnioskodawca odziedziczył nieruchomość wraz z bratem, a od lipca 1982 r., z mocy umowy darowizny dokonanej przez brata, jest jedynym właścicielem nieruchomości. W roku 1999 prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) zostało przekształcone we własność (k. 2-4).

Uczestnik Gmina O. w odpowiedzi na wniosek wniosła o jego oddalenie w całości i o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu uczestnik wskazał, że objęta wnioskiem nieruchomość jest przeznaczona pod drogę publiczną i jest ona wyłączona spod zasiedzenia z mocy prawa. Działka została wydzielona zgodnie z pismem z dnia 18 stycznia 1968 r. z uwagi na konieczność przebudowy ul. (...) (obecnie ul. (...)). Zasiedzeniu nie podlegają nieruchomości wyłączone z obrotu. Zdaniem uczestnika nieruchomość przeznaczona na drogę publiczną nie może być zasiedziana. Oznacza to brak możliwości zmiany jej właściciela na podmiot prywatny. Zgodnie z decyzją z dnia 16 marca 2017 r. Prezydent O. zatwierdził projekt budowlany na realizację inwestycji drogowej w postaci budowy linii tramwajowej w ciągu ulic: Piłsudskiego, W., Synów Pułku, K., W. do Osiedla (...) w O.. Wymienioną decyzją objęta jest działka nr (...), która stanowi element pasa drogowego bezpośrednio przylegającego do ul (...). Jednocześnie wnioskodawca nie wykazał, że samoistnie posiada nieruchomość będącą przedmiotem wniosku przez okres 30 lat (k. 92).

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wnioskodawca A. K. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w O., dla którego tutejszy Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z lokalem tym związany jest udział 1/2 w prawie własności nieruchomości wspólnej (dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)), którą stanowi grunt w postaci działki nr (...) oraz części budynku i urządzenia które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wnioskodawca zamieszkuje w tym domu od roku 1955 kiedy to zamieszkał w nim wraz z rodzicami.

Prawo własności ww. lokalu nr (...) wraz z udziałem 1/2 w prawie własności budynku i udziałem 1/2 w prawie użytkowania wieczystego działki noszącej wówczas nr (...)rodzice wnioskodawcy nabyli na podstawie umowy z dnia 19.12.1963r. Właścicielem lokalu nr (...) oraz udziału 1/2 w prawie własności budynku i użytkownikiem wieczystym w udziale 1/2 w działce gruntu została poprzedniczka prawna uczestników - A. J.. Zgodnie z zawartą umową, rodzice wnioskodawcy mieli użytkować prawą - licząc od - połowę działki nr (...). Na granicy zajmowanej przez rodziców wnioskodawcy części działki nr (...), oddzielającej tę działkę od ulicy (...) (obecnie Piłsudskiego) ojciec wnioskodawcy zbudował jeszcze w latach 50 – tych płot wraz z bramą do położnego w głębi działki garażu. W późniejszym terminie w miejsce płotu posadził ogrodzenie z siatki oraz posadził żywopłot z dzikiej śliwy, które znajdują się w tym miejscu do chwili obecnej.

(dowód: akt notarialny k. 1-4 akt(...) zeznania świadka M. W. k. 130; zeznania świadka M. D. k. 130-131, zeznania świadka A. S. k. 131 przesłuchanie wnioskodawcy k.168-169; oględziny z dokumentacją fotograficzną k. 141-142, k. 148-153)

Pismem z dnia 18 stycznia 1968 r. ówczesna dyrekcja Inwestycji Miejskich w O. poinformowała F. K. o konieczności wywłaszczenia części działki nr (...) o powierzchni 46m<sup>2</sup>, znajdującej się wzdłuż granicy z ulicą (...) (obecnie Piłsudskiego) na cele drogowe. Ojciec wnioskodawcy zgodził się na powyższe pod warunkiem między innymi przesunięcia na koszt Skarbu Państwa ogrodzenia z siatki drucianej oraz ekwiwalentu za zniszczony żywopłot. W dniu 02 czerwca 1968r. rodzice wnioskodawcy zginęli w wypadku samochodowym. Spadek po nich nabył wnioskodawca wraz z bratem Z. K. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 28 grudnia 1968r.

(dowód: pismo z dnia 18.01.1968 r. k. 59; pismo ojca wnioskodawcy k. 60, odpowiedź k. 61;; zawiadomienie o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego k. 62; postanowienie k. 11 akt(...))

Decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w O. z dnia 17 lipca 1968r. wywłaszczono z działki nr (...) na rzecz Skarbu Państwa część nieruchomości o powierzchni 46 m<sup>2</sup> stanowiącej działkę nr (...). Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 03.08.1968r. W dniu 27 maja 1990r. prawo własności działki nr (...) nabyła Gmina O. z mocy ustawy z dnia 10.05.1990r. przepisy wprowadzające w życie ustawę o samorządzie terytorialnym [...]. Dla działki tej założono w dniu 09.11.1991r. księgę wieczystą nr (...). Działka ta uzyskała następnie (...)

(dowód: decyzja k. 39 akt (...); wyciąg z wykazu zmian gruntowych k. 8-9 akt(...))

Wnioskodawca od dnia 21.08.1982r. jest wyłącznym właścicielem lokalu nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Stanowiąca nieruchomość wspólną działka nr (...) (która pozostała po odłączeniu od niej działki wywłaszczanej nr (...)) obecnie nosi numer 26. Decyzją Prezydenta O. z dnia 10.09.1999r. wnioskodawca nabył prawo własności udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) opisaną w księdze wieczystej nr (...).

(dowód: umowa darowizny k. 9-10 akt KW OL1O 00010902/9; wyciąg z wykazu zmian gruntowych k. 37-38, k. 49-50 i k. 53-54 akt KW OL1O/00009642/8; decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego k. 66-68 akt (...))

Będąc przedmiotem wniosku działka nr (...) nieprzerwanie od lat 60-tych jest częścią ogrodu użytkowanego przez wnioskodawcę oraz jego poprzedników prawnych. Na granicy oddzielającej tę działkę od ul. (...) posadowione jest ogrodzenie z siatki wraz z bramą wjazdową do garażu. Ponadto działka ta jest ogrodzona od ciągu pieszego na ul. (...) żywopłotem z dzikiej śliwy który szybko się rozrasta. Ogrodzenie to istniało już najpóźniej w 1968 r. i od chwili posadowienia jego przebieg nie był zmieniany. Wnioskodawca zajmuje się żywopłotem, regularnie go pielęgnuje. Kilka razy do roku wnioskodawca jest zmuszony podcinać żywopłot od góry i z boków. Dwukrotnie po 1968r. zmuszony był radykalnie go skrócić do wysokości metra w celu odmłodzenia. K. był też wzywany przez władze publiczne do usunięcia gałęzi wychodzących na ciąg chodnikowy przy ulicy (...). Nigdy nie zwracał się do Gminy w sprawie żywopłotu. N. tez ani Gmina ani Skarb Państwa żywopłotem się nie zajmowali. Żywopłot zajmuje prawie całą powierzchnię działki zawiadywanej. Ogrodzenie siatkowe jest nim tak porośnięte, że ewentualna wymiana siatki bądź jej konserwacja wymagałyby usunięcia żywopłotów. Wnioskodawca kilkakrotnie natomiast malował bramę wjazdową do garażu, która znajduje się w linii ogrodzenia. W porze zimowej wnioskodawca odśnieżał chodnik przylegający do żywopłotu. Raz ukarano go nawet grzywną w formie mandatu karnego za zaniechanie tego obowiązku.

Decyzją Prezydenta O. nr (...) z dnia 16 marca 2017 r. zezwolono na realizację inwestycji drogowej obejmującej ulicę (...) i działkę (...). Na działce tej, w części zajętej przez ogrodzenie wzniesione przez poprzedników wnioskodawcy, nie znajdują się żadne urządzenia infrastruktury drogowej. Obecnie w linii ogrodzenia znajduje się żywopłot oraz brama wjazdowa do garażu położonego na działce nr (...).

(dowód: decyzja k. 121-128; oględziny z dokumentacją fotograficzną k. 141-142, k. 148-153; zeznania świadka M. W. k. 130; zeznania świadka M. D. k. 130-131, zeznania świadka A. S. k. 131 przesłuchanie wnioskodawcy k.168-169,)

### **Sąd zważył co następuje:**

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego żądanie wnioskodawcy zasługuje na uwzględnienie.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt niniejszej sprawy, których wiarygodność nie była kwestionowana, oględzin nieruchomości oraz zeznaniach świadków i przesłuchania wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 172 kc, 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). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W ocenie Sądu nie może być kwestionowanym, że wnioskodawca (a także jego poprzednicy prawni) był posiadaczem spornej działki w złej wierze. Mieli oni bowiem świadomość faktu, że prawo własności działki (...) (a poprzednio części działki (...)) przysługuje Skarbowi Państwa, zaś przysługujące im prawo użytkowania wieczystego tej części działki utracili na podstawie decyzji wywłaszczeniowej z dnia 17.07.1968r.

Jednakże od uprawomocnienia się tej decyzji, tj. od 03.08.1968r. wnioskodawca (jak i jego poprzednik prawny – brat) korzystał z działki objętej wnioskiem tak, jak czyniłby to właściciel.

Analizując treść zeznań świadków i wnioskodawcy niewątpliwe jest, że wnioskodawca wraz z rodziną zamieszkuje w domu przy ulicy (...) od roku 1955 r., między rokiem 1962 a 1968 powstał żywopłot okalający działkę nr (...) oraz parkan wraz z bramą wjazdową (w 1968r. ogrodzenie to już bowiem istniało). Z dowodów tych wynika również, że od tego czasu nie zmieniło się miejsce posadowienia ogrodzenia. W świetle powyższych ustaleń nie budzi wątpliwości Sądu, iż od 03.08.1968r. działka (...) znajduje się w granicach ogrodzenia wzniesionego przez poprzedników prawnych wnioskodawcy. Wnioskodawca z przyczyn oczywistych nie mógł zamantestować swojej woli posiadania poprzez ogrodzenie działki objętej wnioskiem, albowiem ogrodzenie takie już istniało. Pozbawionym sensu byłoby bowiem burzenie istniejącego ogrodzenia i posadowienie w tym samym miejscu nowego. Wolę posiadania tej nieruchomości jak właściciel wnioskodawca manifestował w inny, widoczny dla osób trzecich sposób. Czynił to w szczególności poprzez kilkukrotne w ciągu roku przycinanie żywopłotu znajdującego się w całości na działce zawiadywanej (w tym także na żądanie władz publicznych, które traktowały go w ten sposób jako właściciela działki), malowanie bramy wjazdowej oraz odśnieżanie chodnika położonego wzdłuż ogrodzenia.

Ponadto należy zauważyć, iż zgodnie z art. 339 kc domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym. Ciężar wykazania zatem, iż wnioskodawca był posiadaczem zależnym spoczywał na uczestniczce. Gmina nie przedstawiła jednak dowodów na obalenie tego domniemania. Nie budzi wątpliwości, iż posiadanie wnioskodawcy miało charakter ciągły.

Sąd nie podzielił twierdzeń uczestniczki co do charakteru spornej działki (...), która miała stanowić grunt pod budowę drogi publicznej.

Faktem jest, że w świetle art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, drogi gminne jako dobro publiczne nie podlegają zasiedzeniu. Z drugiej jednak strony wskazuje się, iż o zakazie przewidzianym w art. 2a ustawy można mówić dopiero wówczas, gdy nieruchomość przeznaczona pod drogę publiczną w taką drogę przekształci się faktycznie i prawnie (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 7 stycznia 2010 r., I SA (...), niepubl.). Sklasyfikowanie danej nieruchomości w ewidencji gruntów jako "droga" i opatrzenie znakiem "dr" nie jest wystarczające, gdyż stwarza jedynie obalalne domniemanie, że nieruchomość stanowi drogę. Zainteresowani posiadacze mogą wykazywać, że w rzeczywistości nieruchomość ma inny charakter, np. chodzi o grunt stanowiący od wielu lat ogród (por. postanowienie SN z 15.02.2012 r., I CSK 293/11). W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wskazał wprost, iż wyłączenie z obrotu cywilnoprawnego dróg publicznych przewidziane w art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych dotyczy nieruchomości, które po zrealizowaniu procesu inwestycyjnego są budowlą przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym (art. 4 pkt 2 ustawy). To, że droga publiczna została uwzględniona w ewidencji gruntów, nie oznacza jeszcze, że faktycznie w tym miejscu powstała. Zatem działkę pod nią można zasiedzieć.

Jak wynika z dowodu z oględzin nieruchomości i fotografii w ich czasie wykonanych na zajętej działce nr (...) nie znajdują się żadne urządzenia infrastruktury drogowej, lecz jedynie płot oraz żywopłot posadowiony przez poprzedników wnioskodawcy. Tym samym podzielać pogląd SN zawarty w postanowieniu z 15 lutego 2012 r. uznać należało, że zajęta przez wnioskodawcę działka nr (...) nie stanowi res extra commercium.

Działka nr (...) stanowiła poprzednio własność Skarbu Państwa. Co się zatem tyczy trzydziestoletniego okresu posiadania wskazać należy, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159 z późno zm.) nieruchomość ta została wyłączona od możliwości zasiedzenia. Możliwość jej zasiedzenia pojawiła się dopiero z dniem 27 maja 1990r., kiedy właścicielem tej nieruchomości stała się uczestniczka Gmina O.. W dacie tej w przypadku złej wiary okres zasiedzenia wynosił 20 lat.

Jednakże ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny (Dz. U.Nr 55 poz. 321) wprowadzała 30 -letni okres zasiedzenia dla złej wiary a w art. 10 stanowiła, iż jeżeli przed dniem wejścia w życie tej ustawy istniał stan który według przepisów dotychczasowych wyłączał możliwość 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. Dodatkowo w świetle uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1995 r. sygn.. III CZP 174/94 (publ. OSNC 1995/4/67) przepis ten ma także zastosowanie do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym (co miało miejsce w niniejszej sprawie).

Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny weszła w życie 1 października 1990r., zatem zgodnie z ww. przepisem trzydziestoletni okres posiadania zaczął biec **od tej daty**, jednakże uległ on skróceniu o okres samoistnego posiadania wnioskodawcy istniejący do 27 maja 1990r. Okres ten był dłuższy niż 15 lat (połowa z 30 lat) albowiem wnioskodawca posiadał w sposób samoistny tę działkę na pewno po 03.08.1968r. i na pewno przed 27 maja 1975r. Tym samym wnioskodawca nabył przez zasiedzenie nieruchomość opisaną w punkcie I postanowienia z dniem 2 października 2005r., a więc trzydziestoletniego posiadania w złej wierze liczonego od dnia wejścia w życie ww. ustawy z dnia 28 lipca 1990r., przy zaliczeniu maksymalnego okresu posiadania istniejącego przed wejściem w życie tej ustawy tj. z upływem 15 lat po dniu 01 października 1990r. (art. 172 w zw. z art. 176 § 1 k.c. i art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. przepisy wprowadzające ....).

W konsekwencji orzeczono jak w pkt I postanowienia.

W punkcie II, kierując się zasadą opisaną w art. 520 §1 kpc oddalono wzajemne wnioski o zasądzenie kosztów postępowania.

/-/ SSR Piotr Żywicki