

Sygn. akt I Ns 47/15

POSTANOWIENIE

Dnia 3 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Legionowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Monika Michaluk
Protokolant:	Natalia Pająk

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2016 r. w Legionowie

na rozprawie sprawy

z wniosku M. G., W. G.

z udziałem B. K.

o zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek;

2. zasądzić od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestniczki 617 (sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt Ns 47/15

UZASADNIENIE

W dniu 20 stycznia 2015 r. M. G. i W. G. wystąpili do tutejszego Sądu z wnioskiem o stwierdzenie, że nabyli w drodze zasiedzenia prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w B., gm. S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o powierzchni 0,62 ha, obręb B., przedstawionej na mapie nieruchomości do celów sądowych (zasiedzenie) (...) (...), przyjętej do powiatowego zasobu geodezyjnego o kartograficznego w dniu 28 kwietnia 2011 r. Dla nieruchomości objętej wnioskiem Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi aktualnie księgę wieczystą KW nr (...) – działka nr (...).

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że postanowieniem z dnia 18 marca 1986 r., sygn. akt I Ns 6/68 Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim stwierdził, że z dniem 1 stycznia 1985 r. T. i H. G. (tj. rodzice uczestniczki B. K.) nabyli przez zasiedzenie prawo własności działki nr (...) o powierzchni 1374 m². Powyższe postanowienie zostało wydane w oparciu o załączoną do wniosku mapę geodezyjną, która zawierała błąd, bowiem nie uwzględniała istniejącego stanu faktycznego związanego z usytuowaniem istniejącego na działce ogrodzenia, zaś granice nieruchomości zostały wytyczone zgodnie z granicami wykazanymi w ewidencji gruntów. Wskazano, że wnioskodawcy nie byli uczestnikami powyższego postępowania, wobec czego nie podjęli działań w zakresie zakwestionowania przedmiotowego postanowienia. Powyższe stanowiło prawną przeszkodę do zasiedzenia przez

wnioskodawców przygranicznego pasa gruntu – tj. działki o nr (...), o co występowali do Sądu Rejonowego w Legionowie w sprawie o sygn. akt I Ns 431/08. Postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Legionowie oddalił wnioski w części dotyczącej stwierdzenia zasiedzenia działki nr (...) z uwagi na związanie Sądu prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim (sygn. akt I Ns 6/68). Wskazano jednak, że zasiedzenie przygranicznego pasa gruntu możliwe będzie po 1 stycznia 2015 r.

W uzasadnieniu wnioskodawcy podnieśli nadto, że władają na prawach posiadania samoistnego częścią działki nr (...), obręb B., wydzielonej ogrodzeniem nieprzerwanie od momentu wybudowania budynku mieszkalnego, a w kolejnych latach wybudowania dobudówki, tj. od 1967 r. do dnia dzisiejszego. Podniesiono, że przez cały okres zamieszkania wnioskodawcy traktowali tę część gruntu (tj. działkę nr (...)) jako własną, zabudowując ją dla własnych potrzeb mieszkaniowych i życiowych (k. 1-2 wniosek).

W odpowiedzi na wniosek, uczestniczka B. K. wniosła o jego oddalenie podnosząc jednocześnie zarzut przerwania biegu zasiedzenia granicznego pasa gruntu będącego w posiadaniu wnioskodawców. W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż po uprawomocnieniu się orzeczenia w sprawie o sygn. I Ns 431/08, uczestniczka B. K. wezwała wnioskodawców do ugodowego uregulowania sprawy poprzez wykupienie od niej spornego gruntu. Ostatecznie do wykupu gruntu nie doszło, wobec czego uczestniczka skorzystała z uprawnień właścicielskich i wystąpiła do Sądu o przeniesienie własności spornej części gruntu na rzecz wnioskodawców za zapłatą odpowiedniej kwoty pieniężnej na rzecz uczestniczki (k. 55-57 odpowiedź na wniosek).

W piśmie procesowym z dnia 18 kwietnia 2016 r. wnioskodawcy wskazali, iż z uwagi na 30 letni okres posiadania działki nr (...) wnoszą o stwierdzenie nabycia z dniem 1 stycznia 2015 r. w drodze zasiedzenia prawa własności w/w działki (k. 78-80 pismo wnioskodawców).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Legionowie stwierdził, że M. i W. małżonkowie G. na zasadach ustawowej wspólności majątkowej nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. własność nieruchomości położonej w B., gm. S., powiat (...), oznaczonej nr ewidencyjnym 124/1, o powierzchni 1217 m⁽²⁾, opisanej na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego S. M., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 28 kwietnia 2011 r. pod nr (...) (...), stanowiącej integralną część przedmiotowego postanowienia. Sąd Rejonowy w Legionowie oddalił zaś wniosek w zakresie zasiedzenia działki nr (...) (objętej aktualnie wnioskiem) z uwagi na związanie Sądu prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 18 marca 1986 r., mocą którego stwierdzono nabycie tej części nieruchomości z dniem 1 stycznia 1985 r. na rzecz poprzedników prawnych uczestniczki.

Od strony zachodniej działka o nr ewidencyjnym 124/1, której właścicielami są wnioskodawcy sąsiaduje z działką o numerze (...) (w skład której wchodzi wydzielona działka nr (...)) położoną w B. przy ul. (...), gm. S., dla której Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), a której właścicielką jest uczestniczka B. K., córka H. i T. G., ujawniona w ewidencji gruntów oraz w księdze wieczystej. Uczestniczka B. K. otrzymała przedmiotową nieruchomość od swoich rodziców H. i T. G. w dniu 5 grudnia 1991 r. w drodze darowizny na mocy aktu notarialnego sporządzonego w Państwowym Biurze Notarialnym w N. – Oddziale w L. za repertorium A nr (...).

(Okoliczności bezsporne, nadto dowód: k. 9 postanowienie, k. 3-8 wyciąg z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, k. 37 wypis z rejestru gruntów, k. 38 mapa do celów sądowych).

Działka o numerze ewidencyjnym (...), została pierwotnie zakupiona przez matkę wnioskodawcy M. G. na początku lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku. W chwili zakupu działka nie była ogrodzona, z wyjątkiem granicy z działką o numerze (...), która znajdowała się wówczas w posiadaniu małżonków T. i H. G., tj. brata wnioskodawcy. H. G. ogrodził działkę nr (...) za pomocą metalowych słupków oplecionych drutem kolczastym. Od około 1966 r. wnioskodawca M. G. rozpoczął prace budowlane w związku ze stawianiem domu na działce. Po ślubie z wnioskodawczynią W. G. do około

1972 r. wnioskodawcy ogrodzili działkę z trzech stron siatką z podmurówką, natomiast do działki nr (...) wnioskodawcy się dogrodzili, w granicach istniejącego już ogrodzenia obejmującego również fragment nieruchomości, którego dotyczy obecny wniosek. Około roku 1979-1980 wnioskodawcy rozpoczęli rozbudowę swojego domu dobudowując do istniejącego budynku dobudówkę. Skrajna ściana dobudówki została usytuowana na faktycznie istniejącej granicy z nieruchomością nr 121, którą wyznaczała istniejąca tam siatka, a więc na spornym fragmencie nieruchomości. W miejscu, gdzie została usytuowana ściana dobudówki została zdjęta siatka, po czym część siatki tworząca granicę została zaczepiona na specjalnie wbitych hakach umieszczonych na nowo pobudowanej ścianie usytuowanej na faktycznej granicy obu działek. Tak ukształtowane granice nieruchomości nie zmieniły się po dzień dzisiejszy.

(Okoliczności bezsporne, nadto dowód: dokumenty z akt sprawy o sygn. akt I Ns 431/08, k. 85 zeznania świadków K. K. i Z. G., k. 117-118 zeznania W. G. i M. G., k. 119 – zeznania B. K.).

Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 18 marca 1986 r. (wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 6/68 prowadzonej na wniosek małżonków T. i H. G.) stwierdzono nabycie przez zasiedzenie na zasadach wspólności ustawowej przez małżonków T. i H. G. własności nieruchomości nr 121 o powierzchni 1374 m² (oznaczonej na mapie sporządzonej w dniu 26 listopada 1985 r. przez geodetę S. M.) położonej w B. z dniem 1 stycznia 1985 r. tj. w granicach ewidencyjnych, a nie zgodnie z faktycznym przebiegiem granicy posiadania w terenie. Przebieg ewidencyjny granicy pomiędzy działkami nr (...) wykazany został w 1985 r. na skutek pomiarów geodezyjnych w celu sporządzenia mapy koniecznej do złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia działki nr (...). Sporządzona w dniu 26 listopada 1985 r. przez geodetę S. M. mapa nie uwzględniała istniejącego stanu faktycznego związanego z usytuowaniem istniejącego na niej ogrodzenia, zaś granice nieruchomości zostały wytyczone zgodnie z granicami wykazanymi w ewidencji gruntów. W oparciu o powyższą mapę rozstrzygał Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim. Wobec braku wiedzy o przedmiotowym rozstrzygnięciu wnioskodawcy nie podjęli działań w zakresie zakwestionowania przedmiotowego postanowienia. Wszystko to uniemożliwiło im zasiedzenie przez nich działki gruntu nr (...) w ramach postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w Legionowie w latach 2008-2011 (sygn. akt I Ns 431/08).

(Okoliczności bezsporne, nadto dowód: k.9-17 postanowienie z uzasadnieniem k. 21 postanowienie).

Działka objęta wnioskiem to część działki o nr (...) o powierzchni 62 m², która to powierzchnia znajduje się w obszarze wytyczonym faktycznie istniejącym ogrodzeniem działki nr (...). Działka ta opisana została jako działka o nr (...) na mapie do celów sądowych sporządzonej przez geodetę uprawnionego S. M.. Działka nr (...), stanowiąca przedmiot wniosku o zasiedzenie, zabudowana jest częściowo budynkiem dobudowanym do domu mieszkalnego wnioskodawców, znajdującego się na działce nr (...). Ten fragment nieruchomości znajdował się w posiadaniu samoistnym wnioskodawców już od lat sześćdziesiątych/siedemdziesiątych, zaś od momentu stwierdzenia zasiedzenia tej części nieruchomości na rzecz poprzedników prawnych uczestniczki tj. od 1 stycznia 1985 r. wnioskodawcy posiadali samoistnie ten fragment nieruchomości nieprzerwanie do 8 lipca 2014 r. Z fragmentu tego korzystali w niezmienny sposób, podobnie jak z pozostałej części posiadanej przez siebie nieruchomości, korzystając z niego na cele mieszkaniowe i życiowe. Wnioskodawcy sadzili tam drzewa, znajduje się tam część posadowionego przez nich budynku.

(**Dowód:** k. 38 mapa do celów sądowych, k. 85 zeznania świadków K. K. i Z. G., k. 117-118 zeznania W. G. i M. G.).

Przy okazji toczącego się w latach 2008-2013 postępowania przed Sądem Rejonowym w Legionowie oraz przed Sądem Okręgowym Warszawa – Praga w Warszawie wnioskodawcy dowiedzieli się o nieprawidłowościach uniemożliwiających im uregulowanie stanu prawnego nieruchomości zgodnie z ich wolą. Po uprawomocnieniu się postanowienia Sądu Rejonowego w Legionowie, uczestniczka B. K. wezwała wnioskodawców do wykupienia od niej spornego pasa gruntu – tj. działki o nr (...), za cenę 150 zł za metr. Początkowo wnioskodawca M. G. wyraził zgodę na powyższe, jednak wnioskodawczyni W. G. nie wyraziła zgody na wykup. Fragment ten nadal znajdował się w samoistnym posiadaniu wnioskodawców, nadal posadowiona była tam część ich budynku. Wobec braku porozumienia uczestniczka B. K. wniosła do tutejszego Sądu w dniu 8 lipca 2014 r. pozew przeciwko pozwanym M. G. i W. G.

o wykupienie zajętej części gruntu (sygn. akt I C 1106/14) poprzez co przerwany został bieg terminu zasiedzenia spornej części nieruchomości (działka nr (...)) na rzecz wnioskodawców. Postanowieniem z dnia 13 lutego 2015 r. przedmiotowe postępowanie zawieszono do czasu wydania prawomocnego orzeczenia w sprawie I Ns 47/15.

(**Dowód** : dokumenty z akt o sygn. I C 1106/14: k. 1-4 pozw, k. 33 postanowienie; k. 117-119 zeznania W. G., M. G. i B. K.)

Przy dokonywaniu ustaleń faktycznych Sąd oparł się w pierwszej kolejności na dokumentach ujawnionych w aktach sprawy oraz dokumentach znajdujących się w aktach sprawy I Ns 431/08 oraz I C 1106/14. Żadna ze stron nie kwestionowała ich treści. Sąd uwzględnił również zeznania wnioskodawców, uczestniczki, a także przesłuchanych w sprawie świadków, w zakresie w jakim wzajemnie się uzupełniały i korespondowały z pozostałym ujawnionym materiałem dowodowym w sprawie. Wskazać należy także, że stan faktyczny w sprawie sporny był jedynie w odniesieniu do charakteru posiadania nieruchomości objętej wnioskiem. Uczestniczka zarzuciła bowiem, że nie było to posiadanie samoistne.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie z uwagi na fakt, że doszło do przerwania biegu zasiedzenia.

1. Podstawa prawna.

Zgodnie z art. 172 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 (§1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§2). Nabycie własności w drodze zasiedzenia zostało więc uzależnione od zaistnienia następujących przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny i w sposób nieprzerwany oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia. Wobec powyższego Sąd stanął przed koniecznością ustalenia, czy wnioskodawcy spełnili ustawowe wymagania z art. 172 k.c.

2. Charakter posiadania.

Posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, jeżeli posiadacz włada rzeczą „jak właściciel” (art. 336 k.c.). Jednocześnie art. 339 k.c. wprowadza domniemanie samoistności posiadania, którego rola polega na tym, że jego zastosowanie prowadzi do zwolnienia wnioskodawcy od konieczności prowadzenia dowodów, na okoliczności stwierdzenia samoistności posiadania posiadanej przez niego rzeczy. Zgodnie z normą art. 6 k.c. ciężar obalenia tego domniemania spoczywa na uczestniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, jeśli sprzeciwia się on wnioskowi twierząc, że wnioskodawca lub inne wskazane osoby nie są posiadaczami samoistnymi. Nie oznacza to jednak, że ten kto powołuje się na to domniemanie nie powinien udowodnić faktu władania rzeczą. Musi bowiem wykazać, że po jego stronie było władztwo faktyczne nad rzeczą (corpus) (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2006 r., sygn. akt III CSK 33/06, LEX nr 398427). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r., I CK 74/02 Lex nr 141416). In concreto zdaniem Sądu wykazane zostało, wbrew zarzutom uczestniczki, że wnioskodawcy władali nieruchomością objętą wnioskiem w sposób samoistny i traktowali siebie jako właścicieli tejże nieruchomości. Na działce objętej wnioskiem aż do granicy wytyczonej istniejącym ogrodzeniem posadowiony został budynek przeznaczony przez nich na cele mieszkaniowe i życiowe, wnioskodawcy sadzili tam drzewa, korzystali z tego fragmentu i dbali o niego jak właściciele. W postanowieniu z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00 Sąd Najwyższy wskazał, iż objęcie nieruchomości we władanie, następnie ogrodzenie terenu i jego zabudowanie stanowi sposób kategorycznego uzewnętrznienia woli władania działką. Dalej stwierdził, iż „nawet wówczas, gdy posiadacz wie, że włada cudzą rzeczą, ale chce się utrzymać w posiadaniu i czyni to w sposób, jakby był właścicielem, zyskuje przymiot posiadania samoistnego”.

Wnioskodawcy nawet wówczas, gdy dowiedzieli się o tym, że w 1986 r. doszło do stwierdzenia nabycia posiadanego przez nich fragmentu nieruchomości objętego wnioskiem na rzecz innych osób nadal traktowali siebie jako prawowitych właścicieli działki i w sposób niezmienny z niej korzystali. Wskazać należy także, że samoistny posiadacz nieruchomości, znajdujący się na drodze do jej zasiedzenia, nie traci cech takiego posiadacza przez to, że zwraca się do właściciela z ofertą kupna nieruchomości, ponieważ takie zachowanie nie wpływa na zamiar władania nią w charakterze właściciela, lecz świadczy jedynie o tym, iż posiadacz ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od jej ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać tylko na ocenę jego złej lub dobrej wiary. W braku innych okoliczności nie wpływa to jednak na przesłanki, od których zależy nabycie własności w drodze zasiedzenia (por. postanowienie SN z 14 października 2011r., Lex nr 1095830). Dlatego też wstępne przyjęcie przez wnioskodawcę oferty wykupu tej części od uczestniczki nie zniweczyło zdaniem Sądu samoistnego charakteru posiadania nieruchomości.

W rozpatrywanej sprawie bezspornym jest, że postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Legionowie stwierdził, że M. i W. małżonkowie G. na zasadach ustawowej wspólności majątkowej nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. własność nieruchomości położonej w B., gm. S., powiat (...), oznaczonej nr ewidencyjnym 124/1, o powierzchni 1217 m², opisanej na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego S. M., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 28 kwietnia 2011 r. pod nr (...) (...), stanowiącej integralną część przedmiotowego postanowienia. Bezspornym jest także, iż około roku 1979-1980 wnioskodawcy rozpoczęli rozbudowę swojego domu dobudowując do istniejącego budynku dobudówkę. Skrajna ściana dobudówki została usytuowana na faktycznie istniejącej granicy z nieruchomością nr 121, którą wyznaczała istniejąca tam siatka. W miejscu, gdzie została usytuowana ściana została zdjęta siatka, po czym część siatki tworząca granicę została zaczepiona na specjalnie wbitych hakach umieszczonych na nowo pobudowanej ścianie usytuowanej na faktycznej granicy obu działek. Tak ukształtowane granice nieruchomości nie zmieniły się po dzień dzisiejszy. Wnioskodawcy przez cały ten czas korzystali ze spornej części działki nr (...), tj. wydzielonej działki nr (...). Powyższe potwierdzają także zeznania świadków K. K. i Z. G., którzy jednoznacznie zeznali, że przedmiotową działkę nr (...) wnioskodawcy wykorzystali celem dobudowania łazienki. Świadkowie potwierdzili także przebieg ogrodzenia rozdzielającego działkę nr (...) i działkę nr (...). Z powyższego jednoznacznie wynika, że wnioskodawcy posiadali rzeczoną działkę nr (...) jako posiadacze samoistni.

3. Okres posiadania. Istnienie dobrej lub złej wiary.

Wnioskodawcy wnosili o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie z upływem lat trzydziestu od dnia 1 stycznia 1985 r. Nie kwestionowali zatem przymiotu złej wiary istniejącej po ich stronie. Niewątpliwie zaś byli oni posiadaczami właśnie w złej wierze, objęli bowiem nieruchomość w posiadanie w sposób nieformalny, wiedzieli, że nie dysponują przewidzianym przez prawo odpowiednim aktem własności uprawniającym do władania tą nieruchomością. Winni byli zatem zdawać sobie sprawę z tego, że nie przysługuje im tytuł prawny do niej. Zgodnie z art. 172 § 2 k.c. termin zasiedzenia nieruchomości w złej wierze wynosi 30 lat. Terminy zasiedzenia oblicza się według wskazań zawartych w art. 112 k.c. w zw. z art. 175 k.c. Jako terminy ustalone w latach, kończą się one z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było, w ostatnim dniu tego miesiąca. W rozpatrywanej sprawie początkową datą, od której należy liczyć okres posiadania samoistnego nieruchomości przez wnioskodawców jest dzień 1 stycznia 1985 r., a więc dzień z upływem którego Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim stwierdził nabycie własności przez zasiedzenie przez poprzedników prawnych uczestniczki. Z uwagi bowiem na związanie prawomocnym rozstrzygnięciem Sądu nie można przyjąć wcześniejszego terminu, mimo tego, że wnioskodawcy objęli tę działkę w posiadanie już w latach sześćdziesiątych/siedemdziesiątych. Zważyć należy w tym miejscu, że nie zasługują na uwzględnienie zarzuty wnioskodawców co do tego, że Sąd związany jest jedynie tym, że doszło do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, natomiast nie jest związany tego rodzaju orzeczeniem w zakresie granic nieruchomości w jakich doszło do zasiedzenia. Nie uzasadnia powyższego poglądu orzeczenie Sądu Najwyższego, na które powołują się przy tej okazji wnioskodawcy (sygn.. I

CKU 12/97, Lex nr 465041), bowiem wydane zostało ono w innym stanie faktycznym i na potrzeby innego rodzaju postępowania.

Podzielenie argumentacji wnioskodawców prowadziłyby zaś do przyjęcia za prawidłową możliwości podważania każdego prawomocnego rozstrzygnięcia w przedmiocie stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie przez osoby, które twierdziłyby, że to im właśnie przysługuje prawo do części lub całości nieruchomości. Granice w jakich dochodzi do stwierdzenia nabycia nieruchomości przez zasiedzenie są nieodłącznymi i zasadniczymi ustaleniami Sądu rozstrzygającego w tym przedmiocie. Niezrozumiałe i całkowicie chybiające jest zatem twierdzenie, że w tym zakresie nie obowiązuje zasada powagi rzeczy osądzonej. Trzydziestoletni okres zasiedzenia upłynąłby zatem wnioskodawcom w dniu 1 stycznia 2015 roku. Ażeby jednak doszło do skutecznego nabycia własności przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy musieli wykazać również, że posiadali nieruchomość objętą wnioskiem w sposób nieprzerwany.

4. Przerwa biegu zasiedzenia.

Zdaniem Sądu w sprawie nie można było stwierdzić nabycia własności nieruchomości objętej wnioskiem przez zasiedzenie z uwagi na fakt, że doszło do przerwania biegu zasiedzenia. W konsekwencji nie upłynął wymagany ustawą trzydziestoletni okres samoistnego posiadania.

W dniu 8 lipca 2014 r. uczestniczka B. K. wniosła przeciwko wnioskodawcom M. G. i W. G. pozew o zasądzenie od pozwanych kwoty 9.150 zł tytułem ceny za wykupienie od powódki nieruchomości w postaci przygranicznego pasa gruntu od wschodnio – południowej granicy działki o powierzchni 61 m², (tożsamej z działką objętą wnioskiem in concreto) z jednoczesnym orzeczeniem, że ta część nieruchomości przechodzi na pozwanych. W związku z powyższym w sprawie należało rozważyć zastosowanie przepisu art. 175 k.c., zgodnie z którym do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń (art. 121-124 k.c.). Bieg ten może więc ulec zawieszeniu (art. 121 k.c.), jego zakończenie może ulec wstrzymaniu (art. 122 k.c.) oraz podlega przerwie (art. 123 k.c.). Stosując odpowiednio art. 123 k.c., można wymienić następujące przyczyny przerwania biegu zasiedzenia: określone czynności procesowe, uznanie przez posiadacza prawa własności innej osoby, wszczęcie mediacji. Uwzględniając istotę zasiedzenia można najogólniej stwierdzić, że bieg terminu zasiedzenia przerywa każda czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub do egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwzięta bezpośrednio w celu „dochodzenia” lub „ustalenia” albo „zaspokojenia” lub „zabezpieczenia” prawa własności.

Zgodnie z jednolitym orzecznictwem Sądu Najwyższego czynnością procesową (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.) przerywającą bieg zasiedzenia, jest tylko takie działanie, które jest skierowane przeciwko posiadaczowi i jest akcją zaczepną bezpośrednio zmierzającą do pozbawienia go posiadania, np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, czy wnioskiem o dział spadku, obejmującego daną nieruchomość, jeżeli jej posiadacz jest uczestnikiem działu, nie jest nią natomiast, jeśli posiadacz nie jest uczestnikiem postępowania działowego (zob. w szczególności: uchwałę SN z dnia 18 czerwca 1968 r., III CZP 46/68, OSNC 1969, nr 4, poz. 62; uchwałę SN z dnia 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSN 1993, z. 3, poz. 31; postanowienie SN z dnia 22 stycznia 2002 r., V CKN 587/00, niepubl.). Bez wątpienia przerywa także bieg terminu zasiedzenia powództwo bądź też wniosek w przedmiocie ustalenia prawa własności. Podkreślić należy także, że oddalenie tego rodzaju powództwa, samo przez się nie powoduje unicestwienia skutku w postaci przerwy zasiedzenia, spowodowanej wniesieniem pozwu czy wniosku.

Należało ocenić zatem, czy powództwo wytoczone przez uczestniczkę, jako ujawnioną właścicielkę spornego fragmentu gruntu oparte o art. 151 k.c., przeciwko wnioskodawcom skutecznie przerwało bieg zasiedzenia. I tak w myśl przywołanego wyżej przepisu, jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, **właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego**, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo **wykupienia zajętej części gruntu**, jak również tej części, która na skutek budowy straciła

dla niego znaczenie gospodarcze. Art. 151 wprowadził więc wyjątek od zasady superficies solo cedit ze względu na zachowanie jedności budynku lub urządzenia, co sprawia, że właścicielem budynku jest inwestor, a właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać - w zależności od spełnienia dalszych przesłanek określonych w art. 151 zd. 1 - przywrócenia stanu poprzedniego lub roszczeń przewidzianych w art. 151 zd. 2. Ze względów gospodarczych, które wymagają, aby nie wyburzać budowli już wzniesionych, ustawodawca w stanie faktycznym przewidzianym w art. 151 k.c. ogranicza realizację przysługującego właścicielowi na zasadach ogólnych roszczenia negatoryjnego o przywrócenie stanu poprzedniego (art. 222 § 2). Powołane unormowanie pozbawia właściciela jedynie tych roszczeń, które miałyby prowadzić do „przywrócenia stanu poprzedniego”, czyli zasadniczo - roszczenia windykacyjnego i roszczenia negatoryjnego.

Ustanowiony w art. 151 k.c. wyjątek od pełnej ochrony własności polega na tym, że właściciel zajętego gruntu "nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego". Jedno ze stanowisk prezentowanych w literaturze głosi, że art. 151 k.c. nawiązuje do treści roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 k.c.), które tym samym zostaje wyłączone. Drugie stanowisko natomiast zakłada, że art. 151 k.c. pozbawia właściciela zarówno roszczenia windykacyjnego, jak i negatoryjnego, w zależności od tego, które z nich mogłoby się zaktualizować w konkretnym przypadku. Na uzasadnienie tego ostatniego poglądu wskazano na różnicę w sformułowaniu treści roszczenia negatoryjnego oraz treści żądania, o którym mowa w art. 151 k.c. Roszczenie negatoryjne zostało opisane w art. 222 § 2 k.c. jako "roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem", komentowany przepis natomiast używa określenia "przywrócenie stanu poprzedniego" i dlatego zwrotom tym nie powinna być przypisywana taka sama treść. Poza tym w treści art. 151 k.c. nie użyto słowa "roszczenie", co może wskazywać na to, że przepis ten może odnosić się do więcej niż jednego roszczenia. Podkreślono ponadto, że takie szerokie rozumienie "niedopuszczalności żądania przywrócenia stanu poprzedniego" jest celowe z tego względu, że przekroczenie granicy w trakcie budowy mogłoby zaktualizować również roszczenie windykacyjne. Tak stałoby się zarówno w przypadku, gdyby zabudowa objęła cały grunt sąsiedni, jak i tylko jego część. Wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym jest przecież dopuszczalne co do części rzeczy, skoro władztwo osoby trzeciej może być kierowane tylko do części nieruchomości. Stanowisko to bronione jest również w orzecznictwie. SN w postanowieniu z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 159/06, LEX nr 272465, stwierdził, że art. 151 k.c. wyłącza wszystkie środki ochrony własności z art. 222 k.c., a więc zarówno roszczenie windykacyjne, jak i negatoryjne. Odnośnie do roszczenia windykacyjnego SN zaznaczył, że właściciel gruntu mógłby w zasadzie zażądać jego wydania, nawet jeśli nie może żądać wydania części budynku posadowionego na jego gruncie. Wyrok orzekający o wydaniu nieruchomości byłby w takiej sytuacji niewykonalny, ponieważ nie jest możliwe wydanie samego gruntu. Windykowana rzecz wydawana jest bowiem wraz ze wszystkimi częściami składowymi, podczas gdy budynek, nie będąc częścią składową windykowanego gruntu, nie mógłby być wydany. Niewykonalność wyroku nie stoi jednak na przeszkodzie jego wydaniu, skoro powództwo jest w świetle prawa materialnego zasadne. Wyrok taki może się okazać przydatny w późniejszym czasie, gdy powód zrealizowałby roszczenie negatoryjne, jeśli pomimo usunięcia bezprawnie wzniesionego budynku inwestor nie udostępniłby posiadania gruntu właścicielowi. Niezależnie od przyjęcia jednego z przedstawionych stanowisk art. 151 k.c. wyklucza ochronę własności z art. 222 k.c. (por. Komentarz do art. 151 Kodeksu cywilnego, Anna Sylwestrzak, Lex - stan prawny: 1 kwietnia 2014 r)

Właścicielowi gruntu, którego granice zostały przekroczone przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia na nieruchomości sąsiedniej, przysługują tzw. roszczenia uzupełniające przewidziane w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. także wówczas, gdy zgodnie z art. 151 k.c. nie służy mu roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego (por. wyrok SN z dnia 24 września 2010 r. w sprawie o sygn. IV CSK 76/10, OSNC 2011/4/46). Samoistny posiadacz w dobrej wierze, który przekroczył granicę sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Właściciel gruntu, którego granica została przekroczone, uzyskuje swoistą finansową rekompensatę w postaci stosownego wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej lub cenę za zbycie części swojej działki. Stosowne wynagrodzenie za ustanowienie służebności należy ustalić z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sytuacji. (por. Jerzy Ciszewski, Komentarz do art. 151 Kodeksu cywilnego, Lex - stan prawny na 1 maja 2014 r.). Celem roszczeń uzupełniających jest bowiem zrównoważenie strat spowodowanych niemożnością władania rzeczą, które zasadniczo następuje obok (oprócz) zwrotu rzeczy w jej aktualnym stanie, ale może też mieć

miejsce w razie niemożności windykacji rzeczy, np. wówczas, gdy nie kwestionując przysługującego podmiotowi prawa własności, ustawodawca (art. 151) lub sąd (art. 5) w konkretnym przypadku odejmuje właścicielowi możliwość skorzystania z roszczeń określonych w art. 222 (por. B. Janiszewska, Powstanie „roszczeń uzupełniających” w sytuacji przekroczenia w trakcie budowy granic nieruchomości sąsiedniej (art. 151 k.c.), „Rejent” 2007, nr 5, s. 82.).

W razie braku którejkolwiek z alternatywnych przesłanek roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego, właściciel gruntu sąsiedniego „może więc żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności gruntowej albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze” (art. 151 zd. 2 k.c.). Do właściciela sąsiedniego gruntu należy tu więc wybór pomiędzy formą służebności gruntowej „legalizującej” stan częściowego zajęcia jego gruntu przez cudzą budowę albo formą sprzedaży zajętego gruntu. W dodatku służy mu roszczenie o zawarcie stosownej umowy, której skutkiem będzie nabycie przez inwestora ustanowionej służebności gruntowej lub własności gruntu w wariantcie „wykupu” (por. Edward Gniewek, Komentarz do art.151 Kodeksu cywilnego, Lex stan prawny na 1 lipca 2001 r.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt sprawy należało więc dojść do wniosku o tym, że powództwo o przeniesienie własności nieruchomości oparte o art. 151 k.c. objętej również wnioskiem o zasiedzenie przerwało bieg terminu zasiedzenia. Skoro bowiem artykuł 151 k.c. wyłącza z mocy prawa ochronę prawa własności w zakresie, w jakim ochrona ta zmierzałaby do unicestwienia dokonanej inwestycji to uczestniczka w tym określonym stanie faktycznym sprawy skorzystała z najsilniejszego przysługującego jej jako właścicielce działki objętej wnioskiem uprawnienia, co skutkowało przerwaniem biegu zasiedzenia.

Przy czym podkreślić należy raz jeszcze, że wniesienie określonego powództwa zaczepnego przerywa bieg zasiedzenia nieruchomości również wtedy, gdy powództwo to zostanie następnie prawomocnie oddalone. Nie jest zatem rzeczą Sądu rozpoznającego wniosek o stwierdzenie zasiedzenia ocena tego, czy powództwo, które doprowadziło do przerwania biegu zasiedzenia wytoczone zostało zasadnie, czy też winno podlegać oddaleniu, bowiem i tak przerywa ono bieg zasiedzenia (postanowienie SN z dnia 23 września 2009 r., I CSK 99/09, OSNC-ZD 2010, nr 2, poz. 66). Tymczasem zgodnie z art. 124 § 1 k.c. po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. Przy czym bieg zasiedzenia rozpoczyna się od zakończenia (prawomocnego) postępowania na skutek powziętej czynności procesowej.

Z tych względów Sąd na mocy art. 172 k.c. a contrario oddalił wniosek, jak w punkcie pierwszym sentencji.

5. Koszty postępowania.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 520 § 3 k.p.c., albowiem wniosek małżonków M. i W. G. został oddalony w całości, a bez wątplenia interesy uczestników postępowania były sprzeczne. W postępowaniu nieprocesowym sąd ma możliwość oceny, czy rodzaj sprawy, jej okoliczności, wątpliwość występujących w niej zagadnień prawnych czyniły i w jakim zakresie nietrafność lub nawet oczywistą niesłuszność stanowiska któregoś z uczestników w tym sensie "przegrywającego sprawę" i w zależności od tej oceny odmówić zasądzenia albo zasądzić zwrot kosztów. Sprzeczność co do wyniku sprawy oczekiwanego przez wnioskodawcę i uczestnika postępowania w sprawie o zasiedzenie jest zaś wyraźna (por. post. SN z 26 lipca 2012 r., sygn.. II CZ 86/12, Lex nr 1228797).

Z powyższych względów należało obciążyć wnioskodawców obowiązkiem zwrotu kosztów poniesionych przez uczestniczkę B. K., na które złożyły się: kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 600 zł tytułem wynagrodzenia dla pełnomocnika (adwokata) zgodnie z § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.).