

Sygn. akt INs 1709/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Damian Czajka

Protokolant: Karolina Nesterewicz

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2014r. w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z wniosku B. B. i T. B.

przy udziale (...)

o zasiedzenie

o s t a n a w i a :

I. stwierdzić, że wnioskodawcy B. B. i T. B. nabyli przez zasiedzenie na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, z dniem 1 października 2000r., nieruchomość gruntową położoną we wsi M., Gm. S., o pow. 0,0487 ha, oznaczoną, po podziale geodezyjnym działki nr (...), zgodnie ze stanem zobrazowanym na mapce sporządzonej przez biegłego A. Z. na k. 70 akt;

II. nakazuje uiścić wnioskodawcom na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Rejonowy w Kłodzku kwotę 1.597,57 zł tytułem zwrotu wydatków postępowania;

III. oddala wniosek (...) o obciążenie wnioskodawców kosztami zastępstwa procesowego.

(...)

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy T. B. i B. B. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli poprzez zasiedzenie z dniem 26 czerwca 2003 r. własność nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości M. gm. S., o powierzchni ok. 3,5 a, przylegającej do pasa drogowego, na której znajduje się skarpa oraz dojście i dojazd do budynku mieszkalnego stanowiącego własność wnioskodawców. Uzasadniając żądanie wskazali, że 13 lutego 1998 r. nabyli od F. O. nieruchomość gruntową zabudowaną we wsi M. nr (...), obejmującą działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...). Poprzednik wnioskodawców posiadał opisaną nieruchomość od 26 czerwca 1973 r. Z gruntem T. i B. B. graniczy działka nr (...) przyległa do pasa drogowego drogi powiatowej nr (...), na której części znajduje się dojście i dojazd do zabudowań wnioskodawców. Zarówno poprzedni właściciel, jak i małżonkowie B. władają i gospodarują przylegająca do ich działki częścią pasa drogowego, która jest obsadzona ozdobnymi roślinami i pielęgnowana. Stanowi ona jedyną drogę do zabudowań i była traktowana jako część ich posesji. Zarządca drogi nigdy nie informował wnioskodawców, ani ich poprzednika, że ta część gruntu nie jest stanowi ich własności. Zważywszy, że stan taki trwa od ponad trzydzieści lat, z dniem 26 czerwca 2003 r. nabyli oni własność posiadanej części gruntu przez zasiedzenie.

Uczestniczący w postępowaniu Powiat (...) wnosząc o oddalenie wniosku zarzucił, że wbrew twierdzeniom T. i B. B. władą nieruchomością objętą żądaniem, jako zarządca drogi publicznej, nieprzerwanie od 1 stycznia 1999 r. tj. od

kiedy droga powiatowa (...)(dawniej oznaczona nr (...), została przejęta przez powiat z mocy prawa. W myśl regulacji ustawy z dnia 21 marca 1988 r. o drogach publicznych pas drogowy stanowiący wydzieloną liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym zlokalizowane są droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania stanowi własność zarządcy drogi, w okolicznościach sprawy (...). Prace związane z budową, przebudową zjazdu z drogi publicznej, ich utrzymanie, zajęcie pasa drogowego wymaga zezwolenia zarządcy drogi. Wskazywane przez wnioskodawców nasadzenia roślin i ich pielęgnacja nie stanowi o posiadaniu grunt. Stan taki nie stanowi zagrożenia bądź utrudnień ruchu drogowego; stąd zarządca nie nakazywał dotąd przywrócenie stanu poprzedniego.

Sąd ustalił:

Umową z dnia 13 lutego 1998 r. wnioskodawcy T.i B. B.kupili od F. O., będącego właścicielem rzeczy od 26 czerwca 1973 r., nieruchomości zabudowaną, tj. działkę gruntu nr (...)o pow. 0,15 ha, położoną w M.nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z nieruchomości ta graniczy działka nr (...)o pow. 1,81 ha, stanowiąca drogę powiatową nr (...), której właścicielem z mocy prawa od dnia 1 stycznia 1999 r. jest Powiat (...).

Dowód:

- kopia aktu notarialnego z 13.02.1998 r. (k. 4-6),
- odpisy księgi wieczystej (...) (k.7-10),
- kopia mapy ewidencyjnej (k. 12),
- wykaz przekazanych w zarząd dróg powiatowych (k. 26-32),
- odpis decyzji Wojewody (...) z 31 grudnia 2003 r. (k. 33).

Wnioskodawcy obejmując w posiadanie nieruchomości zakupioną od F. O., weszli we władanie także części nieruchomości wskazanej w żądaniu wniosku, na podstawie okazanie granic przez poprzedniego właściciela, który posiadał dla siebie tą część działki od chwili nabycia gospodarstwa. F. O.prowadzący gospodarstwo rolne wykazał sporny grunt, oraz przechowywał na nim narzędzia rolnicze, wóz i koparkę, usunięte po nabyciu gospodarstwa przez wnioskodawców. Obecnie przedmiotową część działki posiadają T.i B. B.. Traktują ją jako część swojej posesji, przed domem, gdzie znajdują się zjazdy do gospodarstwa z drogi publicznej. Zjazdy te od krawędzi jezdni pod budynek pozostają w ich wyłącznym władaniu, sami dokonują ich utwardzania tak, aby były przejezdne oraz wszelkich koniecznych napraw. Pozostała część zajętej działki użytkują jako ogród, w którym dokonują nasadzeń i pielęgnacji roślin, jak też usuwają drzewa i rośliny zbędne (m.in. w oparciu o decyzję Burmistrza S., który zezwalając na wycinkę drzew na działce nr (...), objął zgodą także drzewo posadowione na działce nr (...), traktując jako jego właściciela wnioskodawców). O braku uprawnienia do spornej części nieruchomości wnioskodawcy dowiedzieli się w 2012 r. kiedy przy okazji remontu drogi nr (...), polegającego na przebudowie jezdni i pobocza wraz ze zjazdami oraz odwodnienia, okazano im szczegółowe mapy geodezyjne. Obecnie Powiat nie planuje żadnych inwestycji wobec wyremontowanej drogi.

Dowód:

- zeznania świadków L. J. (k. 36), J. J. (k. 36), D. K. (k. 53),
- zeznania wnioskodawców (k. 54),
- zdjęcia (k. 11, 46),
- odpisy postanowienia oraz decyzji Burmistrza S. (k. 44, 45),

- opinia biegłego A. Z.(k. 61-70).

Sąd zważył:

Opisany wyżej stan faktyczny sporu Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez wnioskodawców dowody z dokumentów oraz zeznania świadków L. J.i J. J., jak też własną relacje mał. B., które potwierdzają w sposób wzajemnie zbieżny i logiczny okoliczności związane z nabyciem przez nich własności działki nr (...), jak też przez poprzednika F. O. oraz jednoczesne wejście i utrzymanie posiadania spornej części działki nr (...). Dla szczegółowego zobrazowania stanu posiadania Sąd posłużył się opinią biegłego geodety A. Z., której rzetelność i prawidłowość nie budzą zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Jako, że nieruchomość obecnie należąca do Powiatu (...), przed 1 stycznia 1999 r. stanowiła własność Skarbu Państwa, co do 1 października 1990 r. wyłączało możliwość jej zasiadywania, zastosowanie dodatkowo znajduje regulacja art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny wedle, którego jeżeli przed dniem wejścia w życie tejże ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Pamiętając, że wymieniona ustawa - zezwalająca na zasiadywanie nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa - weszła w życie 1 października 1990 r. Sąd stwierdził zasiedzenie opisanej we wniosku nieruchomości, po upływie dwudziestoletniego terminu (przy domniemaniu dobrej wiary) na rzecz wnioskodawców z dniem 1 października 2000 r.

Na przeszkodzie możliwości zasiedzenia spornej nieruchomości nie stoi okoliczność kwalifikacji działki w rejestrze jako drogi. Wprawdzie art. 2 a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wyklucza zasiedzenie drogi publicznej, która stanowić może jedynie własność jej zarządcy, w tym przypadku Powiatu, to dla ustalenia, że działka nr (...)w całości wyłączona jest z obrotu prawnego, konieczne jest takiej jej zakwalifikowanie jako drogi. Zgodnie z utrwalonym już orzecznictwem samo formalne nadanie działce kwalifikacji drogi, bez jej faktycznego urządzenia, lub choćby potencjalnej planowanej inwestycji w tym kierunku, nie przesadza o takim właśnie charakterze gruntu. To, że droga publiczna została uwzględniona w ewidencji gruntów, nie oznacza jeszcze, że faktycznie w tym miejscu powstała. Zatem działkę pod nią można zasiedzieć (tak SN w postanowieniu z dnia 5 lutego 2012 r. w sprawie I CSK 293/11 LEX 1108498). Podobnie w orzeczeniu z dnia 10 kwietnia 2013 r. w sprawie IV CSK 514/12 (opubl. LEX 1331351) Sąd Najwyższy stwierdził, że wyłączenie z obrotu cywilnoprawnego dróg publicznych przewidziane w art. 2a u.d.p. dotyczy nieruchomości, które po zrealizowaniu procesu inwestycyjnego są budowlą przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym (art. 4 pkt 2 u.d.p.), albo w rozsądnym okresie (np. ze względu na plany inwestycyjne) taką budowlą się stanie. W ocenie Sądu wyżej wskazane poglądy odnoszące się do całości nieruchomości, mają analogiczne zastosowanie do ich części, o ile oczywiście dają się one wyodrębnić z całości, bez naruszenia faktycznie istniejących urządzeń drogowych. W sprawie dowiedzione zostało, że wnioskodawcy korzystali z niewielkiej części działki nr (...)z wyłączeniem innych osób (droga ma z definicji charakter dostępności dla osób postronnych) oraz, że faktycznie nie była ona w tym miejscu urządzona. Specyfika ukształtowania terenu względem granic działek i posadowienia budynku (położenie poniżej skarpy i brak komunikacji z inną nieruchomością niż gospodarstwo wnioskodawców), powoduje że przedmiotowy teren zbędny jest dla obsługi ruchu publicznego, naturalnie stanowiąc podwórze przez budynkiem T.i B. B..

Mając to wszystko na uwadze Sąd wniosek o zasiedzenie nieruchomości uwzględnił, obciążając ich kosztami postępowania w zakresie opłaty i wydatków (art. 520 § 1 k.p.c.).