

UZASADNIENIE

Wnioskodawca S. U. w ostatecznie sprecyzowanym wniosku o zasiedzenie wniósł o stwierdzenie, iż nabył przez zasiedzenie, z dniem 21 stycznia 2010r., własność działki położonej w miejscowości G., gm. Ł., oznaczonej numerem 80/3, o powierzchni 0,1216ha, na mapie geodezyjnej z projektem podziału nieruchomości, sporządzonej przez biegłego geodetę M. R. oraz o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności drogi koniecznej, w sposób wskazany przez biegłego geodetę M. R., na mapie do ustalenia służebności gruntowych.

Uczestnicy postępowania Skarb Państwa – Zakład Karny w G. i Starosta Ł. wnieśli o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 7 lipca 2017r. sygn. akt I Ns 49/15 Sąd Rejonowy w Łęczycy oddalił wniosek o zasiedzenie nieruchomości oraz służebności drogi koniecznej i orzekł o kosztach postępowania.

Uzasadniając opisane rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił, że:

W odpowiedzi na wniosek Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 kwietnia 1967r. w sprawie przekazania na rzecz resortu sprawiedliwości obiektów i urządzeń użytkowanych przez Podośrodek Pracy Więźniów w G., Minister Przemysłu Ciężkiego wyraził zgodę na nieodpłatne przekazanie w zarząd i użytkowanie na rzecz Centralnego Zarządu Więziennictwa, terenu byłej kopalni rudy żelaza Ł – 4 w G., o powierzchni 11,19ha wraz ze stojącymi na nim nieruchomościami i urządzeniami, barakiem parterowym (...) oraz magazynu z rampą, stanowiącego własność Państwa a znajdującego się w zarządzie i użytkowaniu Ł. Zakładów (...). Nieruchomość powyższa została objęta w posiadanie przez Centralne Więzienie w Ł. w dniu 31 sierpnia 1967r. Zakład Karny w G. został wybudowany między innymi na działce gruntu o powierzchni 1,78 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 80/1. Pozostała część działki nr (...) wykorzystywana była i jest do produkcji rolnej. Uprawiano tam wykorzystywane do żywienia więźniów warzywa, zboża wykorzystywane do hodowli trzody chlewnej w tuczarni, która znajdowała się na terenie Zakładu Karnego w G.. Część działki była wykorzystywana do kopcowania ziemniaków i warzyw w okresie zimowym, także przeznaczonych do żywienia skazanych obywateli karę pozbawienia wolności w Zakładzie Karnym w G..

Działki gruntu oznaczone w ewidencji numerami 192/1 i 192/2 (działki drogowe), wykorzystywane są jako droga dojazdowa, od drogi krajowej nr (...) do bramy Zakładu Karnego w G.. Droga ta została zbudowana z betonowych płyt i wykonana przez jednostkę penitencjarną. Część działek gruntu o numerach 25/1, 25/2, 25/3 i 25/4, wykorzystywana jest jako parking dla pojazdów osób zatrudnionych i osób przyjeżdżających do Zakładu Karnego w G.. Parking został wykonany przez zakład karny z płyt i kostki betonowej.

Okręgowy Inspektorat Służby Więziennej w Ł., w piśmie z dnia 12 sierpnia 2004r. wystąpił do Starostwa Powiatowego w Ł. o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej działek położonych w gminie Ł.: obręb G. działki nr (...), obręb C. działki nr (...), z przeznaczeniem pod budowę budynku zakwaterowania oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów wraz z instalacjami i urządzeniami infrastruktury towarzyszącej. Do wniosku załączony został plan zagospodarowania i wykaz zmian gruntowych.

Starostwo Powiatowe w Ł., w odpowiedzi na wniosek Okręgowego Inspektoratu Służby Więziennej w Ł. podniosło, iż na podstawie wykazu zmian danych ewidencyjnych, zaewidencjonowanych w dniu 16 sierpnia 2004r., pod numerem 596-21/2004r., do zmian sposobu użytkowania, między innymi działki nr (...), wystarczy zgodność przeznaczenia terenu z planem zagospodarowania przestrzennego gminy. Z produkcji rolnej została wyłączona część działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 1,1600 ha i została przeznaczona na przebudowę i rozbudowę Zakładu Karnego w G..

W 2004r. dokonano przebudowy i rozbudowy w północnej części Zakładu Karnego w G., rozbudowywano między innymi Pawilon B i w związku z tym był rozbudowywany mur więzienny. Na części działki nr (...), w latach 2004-2006r. były składowane również materiały budowlane oraz gruz.

W Sądzie Rejonowym w Łęczycy dla działek położonych w miejscowości G., gm. Ł., oznaczonych numerami 192/1, 192/2, 80/1, 80/2, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, prowadzona jest księga wieczysta (...), w której jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Starosta Ł., jako organ reprezentujący Skarb Państwa. Według danych z wypisu rejestru gruntów właścicielem nieruchomości o powierzchni 1,7000 ha, położonej w miejscowości G., gm. Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 80/1, jest Skarb Państwa – Okręgowy Zarząd Zakładów Karnych w W.. Nieruchomość powyższa pozostaje w trwałym zarządzie Rejonowego Aresztu Śledczego w Ł. Zakład Karny w G..

W dniu 21 stycznia 1980r. B. i J. małż. U. przekazali własność i posiadanie gospodarstwa rolnego położonego w miejscowościach G. i S., na rzecz syna S. U.. W skład powyższego gospodarstwa rolnego wchodziły między innymi grunty o powierzchni 7,40 ha, położone w miejscowości G., gm. Ł., oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr (...), zabudowane domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi.

Od daty przekazania gospodarstwa rolnego, S. U. do celów rolniczych wykorzystywał działkę gruntu nr (...). Działka posiadała regularny kształt i była uprawiana „do prostokąta” przez ojca wnioskodawcy B. U., a następnie przez wnioskodawcę.

W 2012r. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa Oddział w Ł. zakwestionowała wnioski o dopłaty unijne złożone przez Zakład Karny w G., wskazując na niezgodności związane z obszarem nieruchomości rolnych uprawianych przez Zakład Karny w G.. W wyniku przeprowadzonej kontroli okazało się, iż część działki nr (...), nie jest użytkowana w sposób wskazany w formularzu przez Zakład Karny w G.. Część działki nr (...) „tzw. klin” był uprawiany przez S. U., a wcześniej przez jego ojca B. U.. S. U. uważał się za właściciela całej działki nr (...), w tym części działki nr (...), która „klinem” wchodziła w działkę wnioskodawcy. Do daty przeprowadzenia kontroli przez (...) w 2012r., nikt, a w szczególności Zakład Karny w G. nie rosił sobie praw do części działki nr (...) -tzw. „klina”, działki nr (...) wskazanej przez biegłego geodetę M. R. na mapie z projektem podziału nieruchomości.

S. U. dojeżdża do swojej nieruchomości, jadąc od drogi krajowej nr (...) przez działki drogowe nr (...), następnie wzdłuż murów Zakładu Karnego w G. przez działki nr (...) oraz wschodnią i północną granicą działki nr (...). Działki nr (...) stanowią drogę, która została zbudowana z betonowych płyt przez Zakład Karny w G., natomiast część działki nr (...) została wybetonowana i jest wykorzystywana jako parking samochodowy. Pozostała część szlaku drożnego, po którym jeździ wnioskodawca, jest to droga gruntowa, powstała w wyniku wielokrotnego, przez dziesięciolecia, jeżdżenia w tym samym miejscu. Droga ta jest utwardzana i naprawiana przez wysypywanie szlaki przez Zakład Karny na części działki nr (...), na odcinku od tzw. bramy gospodarczej do końca muru więziennego. Na pozostałej części drogi gruntowej, aż do granicy działki nr (...), szlakę wysypywał S. U., który w ten sposób dbał o przejezdność przedmiotowego szlaku drożnego.

Wyrokiem z dnia 22 sierpnia 2014r. Sąd Rejonowy w Kutnie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Ł. nakazał Skarbowi Państwa – Zakładowi Karnemu w G., aby przywrócił S. U. utracone posiadanie służebności drogi gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu drogą gruntową o szerokości 3 metry, biegnącą od drogi krajowej nr (...) G. – Ł., przez grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone w miejscowości G., gm. Ł., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...) (działki drogowe), działki (...), przez wyrównanie i utwardzenie odcinka 50m tej drogi, wzdłuż północnej granicy działki nr (...) z działką nr (...), a także usunięcie nawiezionnej ziemi i gruzu, na tym odcinku, przywracając tym samym stan poprzedni.

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego, oceny zgromadzonych dowodów w postaci dokumentów, zeznań wnioskodawcy, świadków oraz opinii biegłej geodety, którą uznał za rzetelną, fachową, obiektywną, bezstronną i rzeczową, Sąd Rejonowy oddalił wniosek.

Odnosząc się do zasiedzenia służebności gruntowej, Sąd Rejonowy stwierdził, że w sytuacji, gdy część drogi objętej wnioskiem o zasiedzenie, na odcinku od drogi krajowej nr (...) do bramy wjazdowej do zakładu karnego została wykonana przez Zakład Karny w G. z betonowych płyt, następnie część drogi, wzdłuż betonowego ogrodzenia, została zrobiona z betonowej kostki, w tej części nieruchomości, która wykorzystywana jest również jako parking, a od tzw.

bramy gospodarczej do końca muru zakładu karnego, drogę gruntową utwardzał Zakład Karny w G., wysypując na drogę szlakę, nie może być mowy o spełnieniu przesłanek z art. 292 k.c. Jedynie odcinek drogi od muru zakładu karnego do działki gruntu nr (...), został utwardzony przez wnioskodawcę i tylko w tej części może być uznany za „trwałe i widoczne urządzenie” w rozumieniu art. 292 k.c.

Badając zaś wniosek o zasiedzenie służebności gruntowej w kształcie sformułowanym przez wnioskodawcę (stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości około 3m, biegnącym od drogi krajowej nr (...) G. – Ł., przez grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, położone w miejscowości G., gm. Ł., dla których prowadzona jest księga wieczysta (...), oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr (...) (działki drogowe), następnie przez działki nr (...), wzdłuż murów Zakładu Karnego oraz przez wschodnią i północną granicę działki nr (...)), wobec nie spełnienia przesłanki z art. 292 k.c. w postaci istnienia trwałego i widocznego urządzenia zbudowanego przez S. U., Sąd Rejonowy oddalił.

Rozpoznając wniosek dotyczący zasiedzenia części nieruchomości wydzielonej z działki (...), oznaczonej aktualnie na mapie biegłego geodety jako działka (...), Sąd Rejonowy stwierdził, że S. U. uważał się za samoistnego posiadacza tej nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie, od dnia 21 stycznia 1980r. tj. od dnia, w którym rodzice przekazali mu własność i posiadanie gospodarstwa rolnego. W sposób nieprzerwany wnioskodawca uprawiał działkę gruntu nr (...) oraz część działki nr (...), która „klinem” wchodziła w granice jego nieruchomości. Obie nieruchomości były wykorzystywane przez wnioskodawcę do produkcji rolnej. Właściciel nieruchomości Skarb Państwa, dopiero w 2012r. podjął kroki zmierzające od odzyskania posiadania opisanej nieruchomości rolnej.

Przepis art. 172 k.c. przewiduje dla nieruchomości dwudziestoletni i trzydziestoletni termin zasiedzenia. Terminy te zostały wprowadzone przez ustawę z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321). Poprzednio wynosiły one odpowiednio dziesięć lat i dwadzieścia. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli, tj. przed dniem 1 października 1990r. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 1991r., III CZP 73/90, OSN 1991, z. 7, poz. 83; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 września 1993r., II CRN 89/93, Lex nr 110583). Jeśli bieg zasiedzenia rozpoczął się, ale nie zakończył przed tą datą, mają zastosowanie terminy dwudziestoletni i trzydziestoletni (art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny).

Uznawszy wnioskodawcę za samoistnego posiadacza nieruchomości w złej wierze, Sąd Rejonowy przyjął, że do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie niezbędny jest trzydziestoletni okres nieprzerwanego samoistnego posiadania. Sąd ten uznał, iż bieg terminu zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem rozpoczął swój bieg w dniu 1 października 1990r., w dacie uchylenia przepisu art. 177 k.c., który wyłączał możliwość nabycia przez zasiedzenie nieruchomości, która stanowiła własność Skarbu Państwa. Stosownie do treści art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, zasiedzenie nieruchomości, której nabycie w drodze zasiedzenia było dotychczas wyłączone, biegnie od dnia wejścia w życie ustawy tj. od dnia 1 października 1990r., przy czym termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, jednak nie więcej niż o połowę. Wobec powyższego termin uprawniający S. U. do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upłynął w dniu 21 stycznia 2010r. i wszystkie zdarzenia, które wystąpiły po tej dacie, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy.

Pomimo powyższych ustaleń, Sąd Rejonowy oddalił wniosek o zasiedzenie, ponieważ przepis art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. w Dz.U z 2016r., poz. 2147 ze zm.), który wskazuje warunki dopuszczalności podziału nieruchomości, uniemożliwia, w rozpoznawanej sprawie, dokonanie podziału działki nr (...), na dwie działki o nr (...) o powierzchni 0,1216ha i nr 80/4 o powierzchni 1,574ha. Stosownie do art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielienia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej wiąże się więc z faktem, że wydzielona działka gruntu będzie mogła się stać w przyszłości odrębną nieruchomością, a wtedy jej samodzielne zagospodarowanie bez dostępu do drogi publicznej nie będzie możliwe.

Projekt podziału nieruchomości oznaczonej numerem 80/1, zaproponowany przez biegłego z zakresu geodezji na dwie działki nr (...) (objętej wnioskiem o zasiedzenie, która była użytkowana przez wnioskodawcę S. U. od dnia 21 stycznia 1980r.) i nr 80/4, jednoznacznie wskazuje, iż nowo projektowana działka nr (...) nie miałaby dostępu do drogi publicznej, w sposób wskazany przez art. 93 ust. 3 zdanie pierwsze ustawy o gospodarce nieruchomościami, a taki podział nieruchomości były sprzeczny z obowiązującym prawem.

Przedmiotem zasiedzenia może być tylko rzecz jako przedmiot materialny (art. 45 k.c.), mogąca być przedmiotem własności i obrotu cywilnoprawnego oraz indywidualnego posiadania. Zasiedzeniu nie podlegają nieruchomości wyłączone z obrotu (res extra commercium). Wyłączenie rzeczy z obrotu wynika z przepisów szczególnych, z uwagi na ich przeznaczenie (np. na użytek publiczny) lub właściwości.

Stosownie do treści art. 6 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca i wydany na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 91 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1087) Sąd Rejonowy uznał, że zabudowana nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów numerem 80/1, jest nieruchomością wykorzystywaną na cele publiczne, co w konsekwencji wyłącza jej samoistne, indywidualne posiadanie, a tym samym możliwość zasiedzenia. Poza wszelkim sporem jest, iż na przedmiotowej nieruchomości został wybudowany Zakład Karny w G., rozbudowany w latach 2004-2006. W czasie, kiedy wnioskodawca uprawiał tzw. „klin”, nieruchomość nie utraciła swojego charakteru – była wykorzystywana na cele publiczne, do zakwaterowania osób skazanych. Pozostała część działki, która nie została wyłączona z produkcji rolnej, była wykorzystywana na cele publiczne, do utrzymywania zakładu karnego. Na niezabudowanej części działki (...), były prowadzone uprawy rolne, a plony wykorzystywano do żywienia skazanych.

Sąd Rejonowy uznał więc, że przedmiotowa nieruchomość, z uwagi na wykorzystywanie jej na funkcjonowanie zakładu karnego, a co się z tym wiąże na cele publiczne, została wyłączona z obrotu cywilnoprawnego, co z kolei negatywnie wpływa na możliwość jej zasiedzenia, skutkując oddaleniem wniosku na podstawie art. 172 § 1 k.c.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., nakazując pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łęczycy kwotę 10.161,55zł tytułem zwrotu wydatków na opinie biegłego tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Apelację od opisanego rozstrzygnięcia wywiódł wnioskodawca, zaskarżając postanowienie w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 292 k.c. poprzez

oddalenie w całości wniosku o zasiedzenie służebności gruntowej przechodu i przejazdu w sytuacji, gdy z ustaleń Sądu I instancji wynika, że w części odcinka drogi objętej wnioskiem o zasiedzenie (od muru zakładu karnego do działki gruntu nr (...)) wszystkie przesłanki wskazane w powyższym przepisie zostały spełnione;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21

sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. w Dz.U z 2016r., poz. 2147 ze zm.), poprzez przyjęcie na podstawie powyższego przepisu, że niemożliwe jest dla celu zasiedzenia nieruchomości, wydzielenie działki, której dotyczył wniosek o zasiedzenie stanowiącej klin wchodzący w grunty wnioskodawcy, z uwagi na fakt, iż wydzielona działka nie miałaby dostępu do drogi publicznej w sytuacji, gdy przepis ten nie ma zastosowania w realiach niniejszej sprawy,

3. naruszenie art. 93 ust. 2a przywołanej ustawy poprzez jego niezastosowanie;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 6 pkt 7 ustawy o

gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że działka, która znajduje się w posiadaniu wnioskodawcy przez 30 lat, i co do której spełnione zostały wszystkie przesłanki z art. 172 k.c. w związku z brzmieniem powyższego przepisu, nie może być przedmiotem zasiedzenia, mimo że powyższy przepis w tym konkretnym przypadku nie

ma zastosowania, a nawet gdyby uznać, że działka objęta wnioskiem spełnia warunki określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to powoływanie się przez uczestników postępowania na ten przepis w celu uzasadnienia oddalenia wniosku należy traktować jako działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i ratio legis powyżej wskazanych przepisów.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę postanowienia Sądu poprzez uwzględnienie wniosku, w tym co do zasiedzenia służebności gruntowej przejazdu i przechodu w części zaskarżonej niniejszą apelacją oraz o zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Z daleko posuniętej ostrożności, w razie nieuwzględnienia zarzutów wskazanych powyżej, skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego to jest art. 520 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i obciążenie kosztami opinii biegłego wnioskodawcy, podczas gdy mimo wniosku Sąd nie rozstrzygnął kwestii wydania postanowienia wstępnego.

W odpowiedzi na apelację, Skarb Państwa – Zakład Karny w G. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest częściowo uzasadniona.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie sporu nie są obciążone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy przyjmuje zatem wskazanie ustalenia za własne, dzieląc również ich ocenę jurydyczną, przeprowadzoną w zgodzie z dyrektywami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że przesłanki wskazane w art. 172 k.c. zostały w badanej sprawie spełnione, jako że wnioskodawca samoistnie posiadał objętą wnioskiem o zasiedzenie nieruchomość (obecnie działkę (...)) przez wymagany prawem okres 30 lat (zła wiara). Oddalenie wniosku o zasiedzenie nastąpiło natomiast z innych powodów, wynikających z regulacji zawartych w art. 6 pkt 7 i art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. w Dz. U z 2016r., poz. 2147 ze zm.). Przedmiotowa nieruchomość, z której wydzielono działkę (...) jest, w ocenie Sądu I instancji przeznaczona na cele publiczne, którymi są budowa i utrzymanie zakładu karnego, ponadto podział nieruchomości jest niezgodny z prawem, bowiem nowo powstała działka (...) nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Zreferowane wyłączenia uniemożliwiające zasiedzenie nieruchomości, zostały zakwestionowane przez apelującego w zarzutach naruszenia prawa materialnego.

Przepis art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. w Dz.U z 2016r., poz. 2147 ze zm.) wprowadza ograniczenia podziału nieruchomości, które zostały szczegółowo opisane w ust. 1-3. Sąd Rejonowy powołał się, jak wspomniano wyżej na ograniczenie w postaci braku dostępu do drogi publicznej, które to stanowisko apelujący chce zwalczać w dwojaki sposób. Po pierwsze wywodzi, że art. 93 ust. 3 ustawy nie ma w realiach badanej sprawy zastosowania, po drugie wadliwie nie zastosowano art. 93 ust. 2.

Regulacja art. 93 ust. 2a ustawy odnosi się do podziału nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodującego wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, który jest dopuszczalny, pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Opisane ograniczenie nie pozostaje w bezpośrednim związku ze sprawą, albowiem przeszkodą sygnalizowaną przez Sąd Rejonowy w uwzględnieniu wniosku o zasiedzenie był brak dostępu do drogi publicznej. I o ile ma rację skarżący, że wydzielona z większej nieruchomości działka (...) stanowi powiększenie sąsiadującej z nią nieruchomości

wnioskodawcy (działka (...)), o tyle w kwestii dostępu do drogi publicznej przywołany przepis milczy. Zarzut niezastosowania art. 93 ust. 2a należy zatem uznać za chybiony.

Z kolei art. 93 ust. 3 ustawy wprost stanowi o niedopuszczalności podziału nieruchomości, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Analiza ostatniego zdania przepisu, w którym mówi się o nie stosowaniu zakazu podziału w odniesieniu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu stanowiących części nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6, jest jednak bezprzedmiotowa.

Otóż ma rację skarżący, że art. 93 ust. 3 w badanej sprawie nie ma zastosowania, lecz z innych względów, aniżeli akcentowanych w apelacji.

Istoty referowanego zagadnienia, koncentrującego się na ograniczeniach podziału nieruchomości należy upatrywać w treści art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącego o wyłączeniu ograniczeń podziałowych.

W tym miejscu nieodzownym jest przywołanie fragmentu wspomnianego przepisu, który stanowi, że niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu:

(...) 3) wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa (...).

Zasiedzenie jest sposobem pierwotnego nabycia własności z mocy prawa, zatem ograniczenia wskazane w art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie obejmują, jak wynika z art. 95 pkt 3 ustawy wydzielonej części nieruchomości nabytej w tej formie.

Konkludując omówiony wątek wolno powiedzieć, że oddalenie wniosku o zasiedzenie wydzielonej części nieruchomości nim objętej z powodu ustawowego ograniczenia w postaci braku dostępu do drogi publicznej nie jest uzasadnione.

Kolejnym zagadnieniem spornym w niniejszym postępowaniu jest kwestia wyłączenia spod zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości z uwagi na jej publiczny charakter.

W drodze zasiedzenia można nabyć własność nieruchomości gruntowej, nieruchomości budynkowej, nieruchomości lokalowej, udział we współwłasności, służebność gruntową czy użytkowanie wieczyste nieruchomości, których właścicielem jest Skarb Państwa. Nie można natomiast zasiedzieć nieruchomości wyłączonych z obrotu (*res extra commercium*) lub przeznaczonych na cele publiczne.

Wyłączenie rzeczy z obrotu wynika z przepisów szczególnych, z uwagi na ich przeznaczenie (np. na użytek publiczny) lub własności.

W art. 6 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca zaliczył do celów publicznych budowę i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego. Wymieniono przy tym budowę i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich, jednak celami publicznymi będą także budowa i utrzymanie każdego innego obiektu bądź urządzenia niezbędnego na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej albo do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

Wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 91 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1087) wskazuje, iż za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa uznaje się nieruchomości wykorzystywane na zakwaterowanie skazanych i tymczasowo aresztowanych oraz osób odosobnionych, o których mowa w przepisach o stanie wyjątkowym.

Innymi słowy, w art. 6 pkt 7 ustawy, za cel publiczny uznana została budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych w obronności państwa, ochronie granicy państwowej, zachowaniu bezpieczeństwa publicznego. Wskazaną przez ustawodawcę niezbędność należy postrzegać przez pryzmat ustawowych regulacji prawnych dotyczących tego rodzaju.

Oceny niezbędności budowy i utrzymywania obiektów na wymienione wyżej cele, dla uznania ich za cele publiczne w rozumieniu art. 6 pkt 7 ustawy, należy dokonywać w kontekście ich funkcjonalności w każdej z określonych dziedzin, w ramach obowiązujących w tym względzie aktów prawnych.

Analizując powyższe zapisy, punktem wyjścia należy uczynić zdefiniowanie pojęć w nim użytych, mających znaczenie z punktu widzenia wyłączenia spod zasiedzenia (nieruchomość wykorzystywana na zakwaterowanie skazanych i tymczasowo aresztowanych).

Otóż nieruchomość, w świetle art. 46 k.c. jest to część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności. Prawne wyodrębnienie nieruchomości gruntowej nie jest natomiast tożsame z geodezyjnym wyodrębnieniem działki gruntu.

Nieruchomość wykorzystywana na zakwaterowanie określonych osób jest pojęciem węższym, zawierającym w sobie ujęcie funkcjonalne. Oznacza to, w ocenie Sądu Okręgowego, że nie każda część powierzchni ziemskiej składającej się na wyodrębnioną geodezyjnie działkę, na której posadowiony jest budynek zakładu karnego przesądza o publicznym charakterze całej nieruchomości. Zakwaterowanie wiąże się z używaniem pomieszczeń przeznaczonych do tego celu, zatem grunty pod budynkami będą przesądzać o wyłączeniu ich spod zasiedzenia, jak też grunty zajęte pod towarzyszącą zakwaterowaniu infrastrukturę.

Tymczasem objęta wnioskiem część nieruchomości oznaczonej nr 80/1, obecnie wydzielona geodezyjnie i oznaczona nr 80/3 nie jest związana funkcjonalnie w żaden sposób z tą częścią nieruchomości, która jest wykorzystywana na zakwaterowanie skazanych i tymczasowo aresztowanych, nigdy nie była w posiadaniu Zakładu Karnego w G., lecz w posiadaniu wnioskodawcy, tworząc z pozostałymi działkami do niego należącymi zorganizowaną rolniczo całość gospodarczą.

Natomiast pozostała po podziale nieruchomości (działki nr (...)) działka nr (...) obejmuje grunty pod budynkami zakładu karnego (zakwaterowanie skazanych) oraz grunty uprawiane rolniczo dla potrzeb jednostki penitencjarnej (infrastruktura).

W tym stanie rzeczy, uznając zarzuty naruszenia prawa materialnego za trafne w kontekście zaprezentowanej wykładni przywołanych przepisów prawa, Sąd Okręgowy stwierdził, że wniosek o zasiedzenie nieruchomości - działki nr (...) zasługuje na uwzględnienie w sytuacji spełnienia przesłanek określonych w rat. 172 § 1 k.c. Nieruchomość objęta wnioskiem nie podlega bowiem wyłączeniu spod zasiedzenia z powodu przeznaczenia jej na cele publiczne, zaś posiadanie samoistne spornego gruntu (art. 339 k.c.) przez wnioskodawcę przez 30 lat zostało w sprawie udowodnione. Termin zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem rozpoczął swój bieg w dniu 1 października 1990r., w dacie uchylecia przepisu art. 177 k.c., który wyłączał możliwość nabycia przez zasiedzenie nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa. Stosownie do treści art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy -Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), zasiedzenie nieruchomości, której nabycie w drodze zasiedzenia było dotychczas wyłączone, biegnie od dnia wejścia w życie ustawy tj. od dnia 1 października 1990r., przy czym termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, jednak nie więcej niż o połowę. Wnioskodawca rozpoczął posiadanie nieruchomości w dacie przekazaniu mu przez rodziców gospodarstwa rolnego, to jest w dniu 21 stycznia 1980 roku, zatem termin uprawniający S. U. do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upłynął w dniu 21 stycznia 2010 r. (1.10.1990r.+ 30 lat = 1.10.2020r., skrócony o czas posiadania przed datą 1.10.1990r., czyli o 10 lat 8 miesięcy i 9 dni daje datę 21.01.2010r.).

W zakresie zasiedzenia służebności gruntowej, w kształcie wynikającym ze zmodyfikowanego na rozprawie apelacyjnej wniosku (droga od punktu 40-41 do punktu 34-35 na mapie geodezyjnej), należy stwierdzić, że droga usytuowana jest na działce nr (...), co przesądza o wyłączeniu spod zasiedzenia służebności przejazdu i przechodu, skoro działka ta jest przeznaczona na cele publiczne, o czym była mowa powyżej.

Na aprobataę zasługuje zarzut procesowy wadliwego obciążenia wnioskodawcy kosztami postępowania, w szczególności kosztami wynagrodzenia biegłego geodety za wszystkie sporządzone w sprawie opinie. Skoro uczestnik zakwestionował prawną możliwość zasiedzenia nieruchomości z uwagi na jej charakter, wyłączający zasiedzenie i wniosek oddalono, sporządzenie mapy było zbędne. Wątpliwości co do zasadności wniosku, przed sporządzeniem mapy rozwiązałyby uwzględnienie wniosku wnioskodawcy o wydanie postanowienia wstępnego, czego Sąd Rejonowy nie uczynił. W takiej sytuacji obciążanie pełnymi kosztami postępowania S. U. jawi się jako nieuzasadnione. Ponadto zlecenie biegłemu sporządzenie mapy następuje w fazie końcowej postępowania, gdy Sąd przyjmuje konkretną koncepcję przebiegu służebności drogi lub podziału nieruchomości (§ 139 regulaminu).

Koszty sporządzonych w sprawie opinii biegłego geodety wyniosły 15 161,55 zł. Uzasadnione jest obciążenie wnioskodawcy ich częścią, związaną z prawidłowo wykonaną na wniosek wnioskodawcy zaewidencjonowaną mapą z podziałem nieruchomości, mapą z oznaczeniem służebności przejazdu. Wnioskodawca, składając wniosek o zasiedzenie, był bowiem zobligowany do złożenia mapy nieruchomości objętej wnioskiem (§ 134 regulaminu obowiązującego w dacie złożenia wniosku w (...)), a skoro takiej nie mógł złożyć z uwagi na konieczność podziału nieruchomości, powinien ponieść koszt opisanego obowiązku, podobnie jak koszt mapy objętej wnioskiem służebności przejazdu na nieruchomościach nie wyłączonych spod zasiedzenia. Konkludując, uzasadnione koszty, którymi należy obciążyć wnioskodawcę wynoszą 11 000 zł. Skoro uiścił zaliczkę w wysokości 5 000 zł, do dopłaty pozostaje kwota 6 000 zł, co znalazło odzwierciedlenie w sentencji orzeczenia.

W świetle powyższych okoliczności, zasadna częściowo apelacja skutkowałą zmianą kwestionowanego postanowienia (co do zasiedzenia działki (...)) na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W pozostałej części (co do zasiedzenia służebności gruntowej) apelacja została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania przed Sądem I instancji, wobec sprzeczności interesów uczestników postępowania, a jednocześnie nieprawidłowości opisanych wyżej, orzeczono stosownie do regulacji art. 520 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania przed Sądem II instancji orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w sytuacji, gdy nie wystąpiły żadne okoliczności wyłączające zastosowanie ogólnej zasady ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym.