

Sygn. akt: I C 737/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2019 roku

Sąd Rejonowy w Mrągowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Krzysztof Połomski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Milena Urbanowicz

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2019 roku w Mrągowie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. B. i S. B.

przeciwko Gminie M.

o ochronę naruszonego posiadania

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powodów B. B. i S. B.

na rzecz pozwanej Gminy M. kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 737/18**

## UZASADNIENIE

B. B. i S. B. wnieśli o nakazanie Gminie M. zaniechania naruszania posiadania zabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), położonej w M., gmina M., powiat (...), województwo (...), o powierzchni 7 m, w szczególności poprzez nieutrudnianie powodom możliwości przejazdu i przechodu przez przedmiotową działkę oraz parkowania na niej samochodów oraz usunięcia kłódki z bramy posadowionej na granicy z działką nr (...). Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że Gmina M. jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym (...) położonej w M.. Opisana nieruchomość stanowi drogę gminną. Strona powodowa jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerach ewidencyjnych (...) położonej w M.. Działka o numerze ewidencyjnym (...) sąsiaduje z nieruchomością będącą przedmiotem niniejszego postępowania. Powodowie wskazali, iż prawo własności opisanych nieruchomości nabyli pierwotnie jako prawo użytkowania wieczystego, które przekształcone zostało decyzją Burmistrza Miasta i Gminy M. z dnia 14 kwietnia 1998 roku. Przekształcenie prawa nie zostało jednak ujawnione w księdze wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Powodowie już od daty nabycia prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) korzystali w sposób niezakłócony z nieruchomości pozwanej. Z nieruchomości korzystały również

inne osoby. Pozwana w piśmie z dnia 25 czerwca 2018 roku poinformowała powodów o wycofaniu zgody wspólnego użytkownika działki o numerze ewidencyjnym (...), po czym założyła kłódkę na bramie posadowionej na granicy tej działki i działki (...). Poza powodami i M. S. wszyscy pozostali współużytkownicy otrzymali klucze do bramy. Powodowie podjęli próbę polubownego załatwienia sprawy, jednak ich starania nie przyniosły wymiernego skutku.

Pozwana Gmina M. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Powyższe zostało uzasadnione tym, że z działki o numerze ewidencyjnym (...) korzystali m.in. lokatorzy budynków nr (...) położonych przy ul. (...)

w M.. W związku ze skargami od mieszkańców dotyczących użytkowania przedmiotowej nieruchomości, pozwana pismem z dnia 25 czerwca 2018 roku (doręczonym

4 lipca 2018 roku) cofnęła zgodę dotyczącą korzystania z opisanej nieruchomości. Pozwana zaprzeczyła również, jakoby powodowie zostali pozbawieni swobodnego dostępu

do stanowiącej ich własność nieruchomości, bowiem posiadają dostęp do nieruchomości

do drogi publicznej chociażby przez promenadę. W ocenie pozwanej naruszenie posiadania nie będzie samowolne, gdy istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca wkroczenie

w zakres cudzego posiadania. W niniejszej sprawie zdaniem pozwanej nie naruszyła ona samowolnie posiadania powodów, bowiem art. 6 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 8 marca

1990 roku o samorządzie gminnym nakłada na pozwaną obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa oraz porządku publicznego w gminie, jako zadanie własne. Wobec powyższego pozwana – zobowiązana do zapewnienia

bezpieczeństwa mieszkańcom korzystającym z nieruchomości – postanowiła cofnąć zgodę na użytkowanie przez powodów nieruchomości, a tym samym w ocenie pozwanej jej działanie było usprawiedliwione.

Co więcej pozwana wskazała, że uwzględnienie żądania powodów byłoby oczywiście sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Nadto pozwana wskazała, że działka (...) jest jej własnością i stanowi gminną nieruchomość gruntową niezabudowaną, tereny mieszkaniowe, a nie jak błędnie wskazano w punkcie 1 pozwu drogę gminną.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Gmina M. jest właścicielką nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), położonej w M. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Działka ta jest zakwalifikowana w rejestrze gruntów jako B-tereny mieszkaniowe.

(bezsporne, a nadto dowód: wypis z rejestru gruntów – k. 13, mapa sytuacyjna – k. 14, wydruk KW – k. 16-22)

Początkowo opisana nieruchomość była ogólnodostępna, zarówno dla mieszkańców, jak również dla turystów i służyła jako nieformalne zejście do jeziora. Nie była przedmiotem sporów, a korzystanie z niej przebiegało w sposób niezakłócony. Pomiędzy Gminą M. a B. B. i S. B. nie została zawarta żadna umowa dotycząca korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Taka umowa nie została również zawarta pomiędzy Gminą M. a innymi mieszkańcami budynków znajdujących się przy ul. (...). W sierpniu 1999 roku Burmistrz Miasta i Gminy

w M. poinformował M. S., że przedmiotowa nieruchomość stanowi teren ogólnodostępny łączący ul. (...) z promenadą jeziora M.. W lipcu

2010 roku M. S. zwróciła się do Burmistrza celem kupna nieruchomości oznaczonej numerem 408/4 położonej w M. przy ulicy (...) pomiędzy budynkami o numerach (...). Oferta została rozpatrzona negatywnie. Następnie M. S. zwróciła się do Burmistrza o geodezyjne wyznaczenie i oznakowanie drogi ogólnodostępnej położonej w M. przy ulicy (...). W piśmie z dnia 30 września

2010 roku Burmistrz poinformował, że działka o numerze ewidencyjnym (...) jest oznaczona symbolem B-tereny mieszkaniowe, a w związku z tym wskazał, że jest możliwe korzystanie z terenu na zasadach ogólnych.

(dowód: pismo Burmistrza Miasta i Gminy M. z dnia 13.08.1999r. – k. 23, pismo Burmistrza Miasta i Gminy M. z dnia 21.07.2010r. – k. 24, pismo Burmistrza Miasta i Gminy M. z dnia 30.09.2010r. – k. 25, pismo Burmistrza Miasta i Gminy M. z dnia 12.07.2013r. – k. 26)

Decyzją z dnia 14 kwietnia 1998 roku znak: (...) Burmistrz Miasta i Gminy M. orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 276 m<sup>2</sup> położonej w M. przy ul. (...) opisanej w Księdze Wieczystej (...) prowadzonej wówczas przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku na rzecz S. B. i jego żony B. B..

(dowód: decyzja znak (...) – k. 15-15v)

Około połowy 2013 roku M. W. zdecydował się na posadowienie bramy na granicy działki nr (...), na którą zgodę wyraził Burmistrz M.. Brama nie była zamykana na kłódkę, jedynie przymykana na noc celem uniemożliwienia turystom korzystania z nieruchomości, w tym w szczególności załatwiania potrzeb fizjologicznych, co było częstym i uciążliwym zjawiskiem. Sposób korzystania z nieruchomości został potwierdzony pismem Burmistrza Miasta i Gminy w M. z dnia 12 lipca 2013 roku. Po montażu bramy pojawiły się pierwsze sytuacje konfliktowe.

(dowód: zeznania świadka M. S. – k. 145-148, przesłuchanie S. B. – k. 168-170, przesłuchanie B. B. – k.170-170v)

W związku z eskalacją konfliktu pomiędzy sąsiadami M. W. i D. Ż. a B. B. i S. B. brama wyjazdowa od strony nadbrzeża do wspólnie użytkowanej posesji została zamknięta na kłódkę w maju 2018 roku. Klucze do kłódki posiadali M. W., D. Ż. i M. D.. W związku z zamknięciem bramy w dniach 3 maja 2018 roku i 11 lipca 2018 roku miały miejsce interwencje Policji. Po pierwszej interwencji Policji z maja 2018 roku kłódka na kilka dni została zdjęta przez D. Ż.. Następnie kłódka znów została założona na bramę i zamknięta w czerwcu 2018 roku przez sąsiadkę Z.. B. B. i S. B. nie dysponują kluczami do tej kłódki. Gmina M. również nie dysponuje kluczami do tej kłódki.

(dowód: pismo KP w M. z dnia 23.08.2018r. – k. 73, notatka – k. 74, notatnik służbowy – k. 81-89, zeznania świadka H. P. – k. 108, zeznania świadka J. S. – k. 159, zeznania świadka L. S. – k. 159-160, przesłuchanie S. B. – k. 168-170, przesłuchanie B. B. – k.170-170v, przesłuchanie Burmistrza Miasta i Gminy M. P. J. – k. 170-171)

Burmistrz Miasta i Gminy M. pismem z dnia 25 czerwca 2018 roku poinformował S. B. o wycofaniu zgody dotyczącej wspólnego użytkowania działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Ponadto pismem datowanym również na dzień 25 czerwca 2018 roku Burmistrz wyraził zgodę na użyczenie mieszkańcom posesji zamieszkałym przy ul. (...) w M. nieruchomości gminnej oznaczonej numerem geodezyjnym (...).

(dowód: pismo z dnia 25.06.2018r. – k. 66, k. 80, potwierdzenie odbioru korespondencji – k. 67, pismo z dnia 25.06.2018 r. – k. 79, przesłuchanie Burmistrza Miasta i Gminy M. P. J. – k. 170-171)

Pismem z dnia 28 czerwca 2018 roku S. B. zwrócił się do Burmistrza Miasta i Gminy M. o możliwość dzierżawy i użyczenia działki o numerze ewidencyjnym (...).

(dowód: pismo z dnia 28.06.2018r. – k. 28)

Po otrzymaniu przez M. i R. D., D. i A. Ż. oraz S. i D. W. decyzji Burmistrza Miasta i Gminy M. o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy użyczenia nieruchomości oznaczonej numerem 408/4 kłódka na bramie pozostaje zamknięta. B. B. i S. B. pozostają w silnym konflikcie w mieszkańcami sąsiednich nieruchomości.

(dowód: przesłuchanie Burmistrza Miasta i Gminy M. P. J. – k. 170-171)

W marcu 2018 roku S. B. i B. B. wystąpili do Sądu Rejonowego w Mrągowie z wnioskiem o stwierdzenie, że z dniem 1 sierpnia 2016 roku nabyli poprzez zasiedzenie własność części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 33 m<sup>2</sup>, położonej w M., gmina M., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości – k. 29-35, zeznania świadka M. S. – k. 145-148, przesłuchanie S. B. – k. 168-170, przesłuchanie B. B. – k. 170-170v)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było niezasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 478 kpc w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Pojęcie posiadania określa zaś art. 336 kc, obejmując jego istotę i elementy,

a równocześnie wskazując rodzaje posiadania. Według ustawowej formuły „posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak

i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny)". Posiadanie należy zatem określić nie jako prawo podmiotowe, lecz jako stan faktyczny określonego władztwa nad rzeczą. Według powszechnie panujących poglądów doktryny posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako corpus possessionis, oraz psychicznego elementu animus rem sibi habendi, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie (vide: J. I. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, red. J. I., W. 1972, s. 768-769; A. K. (w:) (...), s. 830; E. S.-B. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. P., t. I, W. 1999, s. 681). Ochrona posesoryjna z natury rzeczy przysługuje zaś jedynie tym osobom, które posiadają daną rzecz, bądź zostały w bezprawny sposób pozbawione tego posiadania.

Zgodnie z treścią art. 344 § 1 kc przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Odnosząc się do realiów niniejszej sprawy podkreślić na wstępie należy, iż zasadnicze okoliczności faktyczne leżące u podstaw powództwa zgłoszonego w niniejszej sprawie zasadniczo pozostawały poza sporem stron, który skupiał się głównie na odmiennej ocenie prawnej zaistniałych zdarzeń.

W niniejszej sprawie bezspornym pozostawał fakt, iż sąsiad powodów D. Ź. dokonał czynności w postaci założenia na bramę kłódki, uniemożliwiającej otworzenie zamka od furtki bez posiadania doń klucza. Bezspornym pozostawał również fakt, że Burmistrz Miasta i Gminy M. cofnął w czerwcu 2018 roku zgodę na wspólne użytkowanie nieruchomości 408/4 w stosunku do S. B..

W rozpoznawanej sprawie sporne pozostawało zaś, czy to pozwana naruszyła posiadanie nieruchomości działki o numerze ewidencyjnym (...), która uprzednio była dostępna dla mieszkańców budynków (...) przy ul. (...) w M..

Jak wynika z dyspozycji art. 344 kc, do przesłanek sądowej ochrony posiadania należą: samowolne naruszenie posiadania oraz dochodzenie roszczenia w ciągu roku

od chwili naruszenia. Samowolne naruszenie posiadania polega na bezprawnym wkroczeniu w sferę władztwa faktycznego posiadacza. Kwalifikacja naruszenia jako samowolnego wymaga więc ustalenia, że osoba dokonująca naruszenia nie była do tego upoważniona, tzn. że było ono obiektywnie bezprawne, przy czym zła lub dobra wiara nie ma żadnego znaczenia. Naruszenie posiadania tylko wtedy nie będzie samowolne, gdy istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca wkroczenie w zakres cudzego posiadania. Podstawą taką może być wyraźny przepis prawa,

orzeczenie sądowe, decyzja administracyjna, a także zgoda samego posiadacza (vide: Stanisław Rudnicki, "Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe", LexisNexis 2006).

Powodowie domagali się ochrony posiadania naruszonego przez Gminę M.. Tymczasem z analizy dowodów przeprowadzonych w toku sprawy nie można wywieść posiadania przez powodów nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 408/4, a także samowolnego naruszenia posiadania przez pozwaną.

Z analizy dokumentacji zawartej do pozwu nie wynika, aby powodowie posiadali w/w działkę, czy też faktycznie nią władali. Z przedłożonej dokumentacji jedynie wynika,

że strony łączyło porozumienie, na podstawie którego mieszkańcy budynków znajdujących się przy ulicy (...) mogli korzystać z opisanej nieruchomości w zakresie przejścia i przejazdu. Jak wynika również z dokumentów prywatnych przedłożonych

do sprawy w połowie 2013 roku za przyzwoleniem Burmistrza Miasta i Gminy M.

na granicy działek oznaczonych numerami (...) została posadowiona brama.

W niniejszym postępowaniu w ocenie Sądu powodowie nie wykazali, by faktycznie posiadali działkę gminną 408/4. Czym innym jest bowiem korzystanie z działki, a czym innym jej posiadanie. Sam powód w toku przesłuchania na rozprawie w dniu 13 listopada 2019 roku podał, że korzystanie z działki przez powodów miało raczej charakter sporadyczny i ograniczało się głównie do przejazdu lub przejścia, przy czym w takim samym zakresie mógł to zrobić każdy, w tym turyści czy goście powodów. Przyjęcie, iż takie korzystanie z działki stanowiło posiadanie w rozumieniu art. 336 kc mogłoby prowadzić do zgoda absurdalnych wniosków skutkujących przyjęciem, iż roszczenie o naruszenie posiadania

w realiach sprawy przysługiwać mogłoby każdemu, kto w jakikolwiek sposób korzystał z tej nieruchomości gminnej.

Kontrargument o znaczeniu ewentualnej częstotliwości korzystania

z działki nie wytrzymuje krytyki, bowiem brak czytelnych i jasnych kryteriów, w oparciu

o które należałoby dokonać rozróżnienia w tym zakresie. Podkreślić przy tym należy, że sami powodowie nie są również stałymi mieszkańcami sąsiedniej nieruchomości, a jedynie prowadzą tam sezonową działalność gospodarczą.

P. w oparciu o wyniki przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego nie sposób wysnuć uprawniony wniosek, iż to pozwana dokonała naruszenia posiadania nieruchomości, a nadto że naruszenie to miało samowolny charakter. Zarówno

z zeznań świadków, jak i przesłuchania obu stron procesu wyłania się bowiem jednoznaczny wniosek, iż to nie pozwana, ani żaden z jej przedstawicieli dokonał założenia kłódki

na sporną bramę. Dokonać tego miał sąsiad powodów D. Ż., a następnie ewentualnie ktoś inny z sąsiadów. Nie ulega również wątpliwości, iż ani powodowie, ani pozwana nie dysponują kluczami do tej kłódki, nie jest ona też własnością pozwanej. W tej sytuacji – zakładając nawet hipotetycznie uwzględnienie żądania pozwu – trudno sobie wyobrazić możliwość wykonania takiego wyroku przez pozwaną. Wprawdzie

w orzecznictwie sądowym dopuszcza się możliwość naruszenia posiadania również w innych formach, jak np. w formie pisemnego oświadczenia, czy też zlecenia komuś innemu fizycznego naruszenia posiadania, to jednak w okolicznościach sprawy brak podstaw

do wyprowadzenia takich wniosków. Jakkolwiek bowiem nie ulega wątpliwości, że Burmistrz Miasta i Gminy M. w sposób dorozumiany akceptował fakt założenia kłódki

na bramie, to jednak brak jakichkolwiek dowodów na to, że osoba, która fizycznie założyła kłódkę, działała na polecenie czy zlecenie strony pozwanej lub jej przedstawicieli. Sam fakt złożenia przez pozwaną oświadczenia z dnia 25 czerwca 2018 roku również nie zmienia oceny sytuacji, bowiem z pisma tego nie sposób wyprowadzić wniosków o uprzednim posiadaniu spornej działki przez powodów w rozumieniu art. 336 kc.

Niezależnie od powyższego wskazać należy na sprzeczność żądania powodów, bowiem w pozwie strona powodowa domagała się ochrony posiadania nieruchomości gruntowej zabudowanej, natomiast w uzasadnieniu nieruchomość ta została opisana jako niezabudowana nieruchomość gruntowa o numerze 408/4 stanowiącą drogę gminną.

Mając powyższe na uwadze – na podstawie art. 344 § 1 kc – orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu (pkt II wyroku) rozstrzygnięto – stosownie do jego wyniku – w oparciu o art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 99 kpc w zw. z § 15 ust. 1 i § 5 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zasądając od powodów na rzecz pozwanej kwotę 320 złotych (punkt II wyroku).

/-/ sędzia Krzysztof Połomski