

UZASADNIENIE

Powód **K. K. (1)** wniósł o **przywrócenie mu posiadania** części działki o numerze ewidencyjnym (...), położonej w miejscowości O., w obrębie J., gmina B., o powierzchni około 8 arów, graniczącej: od północy z działkami o numerach ewidencyjnych (...), od wschodu z działką o numerze ewidencyjnym (...), a od południa aż do wału oddzielającego ogródki działkowe, utraconego wskutek działań pozwanych, **poprzez nakazanie pozwanym wydania** tej części działki.

Ponadto domagał się nakazania **nakazania pozwanym zaniechania w przyszłości naruszeń posiadania** części działki opisanej powyżej, w szczególności przez zaniechanie niszczenia znajdujących się na tej działce nasadzeń i przyzmy kompostowej.

Wnosił o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał, iż od 21 kwietnia 1990 r. do 30 czerwca 1994 r. był zatrudniony w Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział w O. Gospodarstwo Rolne w B. – Zakład Rolny (...). Pod koniec roku 1991 r. zwrócił się do swojego ówczesnego kierownika o wyrażenie zgody na zagospodarowanie nieużytku położonego za ogródkiem działkowym. Po uzyskaniu zgody powód wykarczował teren w granicach około 4 ha, wchodząc w posiadanie przedmiotowej działki o powierzchni 8 arów. Od tego czasu powód nieprzerwanie posiadał i użytkował opisaną działkę. Przeprowadził na niej szereg prac. Po wykarczowaniu posadził drzewka owocowe, porzeczkę, agrest, maliny. Drugą część działki wykorzystywał rolniczo pod warzywa. Około 2000 r. powód ogrodził działkę stawiając ogrodzenie z siatki drucianej, aby zabezpieczyć się przez zwierzyną lub ewentualną kradzież. W 2014 r. część działki znajdująca się przy ogrodzeniu została obsadzona świerkami. Taki stan faktyczny trwał do 12 grudnia 2016 r. kiedy to powód otrzymał od pozwanej A. P. (1), właścicielki Gospodarstwa Rolnego (...) wezwanie do natychmiastowego uprzątnięcia i opuszczenia działki o numerze (...). W dniu 19 grudnia 2016 r. miał na działkę wjechać sprzęt, aby przywrócić ziemię do odpowiedniej kultury rolnej. W dniu 19 stycznia 2017 r. powód został zawiadomiony, iż w dniu 30 stycznia 2016 r. zostanie przeprowadzone wznowienie znaków granicznych określających granice nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka, której właścicielem jest A. P. (2). W dniu 2 lutego 2017 r. pozwani B. i W. P. (1)- pracownicy Gospodarstwa Rolnego (...) należące do A. P. (1) wtargnęli na działkę nr (...) i samowolnie naruszyli posiadanie powoda dokonując zniszczenia ogrodzenia z siatki drucianej oraz zdewastowali i przemieścili na sąsiadującą działkę przyzmy kompostową. Powód zawiadomił policję. Pozwani B. i W. P. (1) w dniu 2 lutego 2017 r. w obecności funkcjonariuszy policji zakazali powodowi wejścia na posiadaną przez niego działkę. Ze względu na stan skonfliktowania stron oraz wyrządzenie powodowi szkody na ponad 8.000 złotych zasadne jest nakazanie pozwanym w przyszłości zaniechania dalszych naruszeń (k. 2-5).

Pozwani **A. P. (1)**, **B. P.** oraz **W. P. (1)** w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym wynagrodzenia adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podali, iż pozwana A. P. (1) jest właścicielką nieruchomości położonej w miejscowości O., gmina B., w tym działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Pozwani W. P. (1) i B. P. to jej ojciec i brat. Wymienieni prowadzą wspólnie wielkopowierzchniowe gospodarstwo rolne (...). Pozwani wskazali, iż nie kwestionują tego, że powód był pracownikiem Agencji Własności Rolnej. Podkreślili, że zanim pozwani stali się właścicielami działki gruntu o nr ewidencyjnym 7/2 powód mógł ten teren zajmować na mocy jakiejś umowy lub porozumienia z innym podmiotem. W 2003 r. to pozwani stali się właścicielami spornej części działki położonej w O.. Od tego czasu powód korzystał z części działki jedynie na zasadzie grzeźnościowej. Jednocześnie powód miał świadomość tego, że w każdej chwili zajmowany teren będzie musiał opuścić albowiem zezwolenie pozwanych może zostać odwołane. Powód wyraził na to zgodę. Pozwany podkreślał, że powód nie ma statusu posiadacza

samoistnego, a nawet zależnego. Co do spornej części działki przysługiwało mu władztwo prekaryjne, które co do zasady charakteryzuje się tym, że dający rzecz i biorący ją do użytku nie są związani żadnym stosunkiem prawnym i dlatego może być ono w każdej chwili odwołane. Powód nigdy nie był posiadaczem części działki o nr ewidencyjnym 7/2, której własność przysługuje pozwany. Powód nigdy przedmiotowej działki nie zagospodarował. Nie wykonał na niej nasadzeń ani nie poczynił na terenie działki żadnych szczególnych inwestycji. W 2016 r. właściciel działki odwołał zgodę na dalsze używanie działki przez powoda. Pozwani chcieli zagospodarować ten teren typowo rolnie. Powód odmówił wydania zajmowanego terenu. Powód nie mógł zostać pozbawiony posiadania albowiem nigdy takim posiadaczem nie był. Nadto, nie dokonał na nim wskazywanych nasadzeń. Z terenu, który zajmował grzecznościowo zrobił sobie wysypisko, które pozwani muszą własnym kosztem uprzętnąć (k. 50-53).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód K. K. (1) od 1990 r. do 1994 r. pracował w Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział w O. Gospodarstwo Rolne w B. – Zakład Rolny (...).

(bezsporne – potwierdzone dowodem w postaci świadectwa pracy k. 8-9)

Za wiedzą ówczesnego właściciela będącej przedmiotem sprawy nieruchomości, w nieustalonym czasie do roku 2000r., powód zagospodarował nieużytek, położony za jego działką. Tak zrobili również jego sąsiedzi – J. W., M. A. (1) i H. G. (1). W pierwszej kolejności powód wykarczował krzaki rosnące na zajętej części działki. Początkowo posadził na niej warzywa, a w późniejszym okresie także drzewa owocowe. Ogrodził siatką niezwiązaną trwale z gruntem.

Użytkowany przez powoda teren stanowił część obecnej działki nr (...), położonej w miejscowości O., w obrębie J., gmina B., o powierzchni około 8 arów, graniczącą: od północy z działkami o numerach ewidencyjnych (...), od wschodu z działką o numerze ewidencyjnym (...), a od południa aż do wału oddzielającego ogródki działkowe.

(częściowo bezsporne – potwierdzone dowodami w postaci zeznań świadków W. Ż. (1) k. 97v-98 i M. A. (1) k. 98-99, dokumentacji fotograficznej na k. 17 – 24,56, 78, 82 – 96, mapy ewidencyjnej z k. 57 oraz częściowo zeznań K. K. (1) k. 140-142)

Od października 2003 r. właścicielką nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości O., gmina B., w tym działki gruntu o nr ewidencyjnym 7/2 jest pozwana A. P. (1). Dla wskazanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...)

(odpis KW (...) k. 58-66)

W grudniu 2016 r. pozwana A. P. (1) wystosowała do powoda pismo z wezwaniem do natychmiastowego uprzętnienia i opuszczenia części działki. W piśmie tym wskazała, iż powód użytkuje ją bezprawnie od 2003 r. nie wnosząc żadnych opłat. Dodatkowo zawarta została informacja, że w dniu 19 grudnia 2016 r. na działkę wjedzie sprzęt, który ma przywrócić ziemię do odpowiedniej kultury rolnej.

(pismo powódki A. P. (1) z dnia 12 grudnia 2016 r. k. 10)

W piśmie z dnia 19 stycznia 2017 r. powód został zawiadomiony o tym, że w dniu 30 stycznia 2016 r. planowane jest wznowienie znaków granicznych określających granice nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka (...).

(zawiadomienie o wznowieniu znaków granicznych k. 11)

W dniu 2 lutego 2017 r. pozwani B. P. i W. P. (1) weszli na działkę numer (...). Zdemonstrowali ogrodzeniową siatkę drucianą, zwinęli ją oraz pozostawili ją na posesji. Przesunęli poza teren działki (...) znajdującą się na niej przemę kompostową. Powód zawiadomił funkcjonariuszy policji. Od tego dnia pozwani nie przebywali na działce.

(dowód: zeznania świadka T. D. k. 133-134, zeznania pozwanego W. P. (1) k. 142-144, zeznania pozwanego B. P. k. 144-145, częściowo zeznania K. K. (1) k. 140-142, dokumenty w aktach dołączonych spraw karnych).

Sąd ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie w oparciu o dowody z dokumentów, bezsporne twierdzenia stron, a także częściowo - zeznania świadków i stron.

Za w pełni wiarygodny należało uznać dowód z zeznań świadka T. D. - funkcjonariusza policji biorącego udział w interwencji na spornej nieruchomości. Zeznania te znalazły potwierdzenie w treści sporządzonej notatki i dokumentach w aktach dołączonych spraw karnych, brak jest zatem podstaw do podważenia wiarygodności świadka.

Sąd uznał za wiarygodne również zeznania świadka P. T., które w istocie nie wniosły do sprawy istotnych szczegółów.

Sąd z ostrożnością oceniał zeznania pozostałych świadków (W. Ż., M. A., E. G., H. G., J. W.), mając na uwadze relacje łączące ich ze stronami (znajomość z daną stroną, zatrudnienie członków rodziny przez stronę, zatargi sąsiedzkie itp.), a także upływ czasu od chwili objęcia we władanie przez powoda fragmentu działki, będącego przedmiotem sporu. Ostatecznie uznał je za wiarygodne w części w jakim są spójne, niesprzeczne ze sobą, znajdują potwierdzenie w zgromadzonych dokumentach i zasadach doświadczenia życiowego.

Podobnie Sąd oceniał zeznania stron, które przedstawiały przebieg zdarzeń zgodnie ze stanowiskiem zajmowanym w procesie.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka P. J. uznając, że nie wniesie on do sprawy więcej istotnych szczegółów, zaś kolejne odroczenie rozprawy spowodowałoby nadmierne przedłużenie postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części tj. co do roszczenia powoda o nakazanie pozwanym zaniechania w przyszłości naruszania posiadania części spornej działki.

Sąd nie uwzględnił natomiast żądania nakazania pozwanym wydania spornej części działki.

Podstawą prawną roszczenia powoda jest art. 344 § 1 k.c. statuujący przesłanki ochrony posesoryjnej. Stanowi on, że 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 rozpoznania sprawy tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Zgodnie z treścią art. 344 § 2 k.c., wymienione w par. 1 przepisu roszczenia wygasają, jeżeli nie są dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia.

Należy także zauważyć, że zgodnie z treścią art. 342 kc nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze.

Zakres kognicji Sądu w sprawach o naruszenie posiadania wyznacza art. 478 k.p.c.. Stanowi on, że w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie **ostatni stan posiadania** i **fakt jego naruszenia**, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego.

W pierwszej kolejności należało zatem ustalić, czy powód był posiadaczem opisanej nieruchomości. Fakt ten był kwestionowany przez pozwanych, którzy twierdzili, że powodowi przysługiwało jedynie tzw. władztwo prekaryjne.

Zgodnie z art. 336 kc 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 przedstawia się jako stan faktyczny, podlegający na wykonywaniu określonego władztwa nad rzeczą. Według panującego poglądu 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*** (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 768-769; A. Kunicki (w:) System prawa cywilnego, s. 830; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 1999, s. 681).

W ocenie Sądu, przeprowadzone dowody pozwoliły na przyjęcie, że ***powód od dłuższego czasu był posiadaczem spornej nieruchomości***. Bez wątplenia objął ją we władanie w odległym czasie, bo prawdopodobnie już w latach 90 – tych lub na początku 2000r. Fakt ten potwierdził zarówno świadek W. Ż., jak i sąsiedzi powoda – M. A., J. W. i H. G., którzy zresztą w zbliżonym czasie objęli w posiadanie inne fragmenty sąsiadującej nieruchomości.

Z zeznań powoda wynika, iż nie objął jej we władanie samowolnie, ale za wiedzą ówczesnego kierownictwa Państwowego Gospodarstwa Rolnego w O.. Zgodnie z panującą praktyką, jeżeli nie kolidowało to z arealem uprawy, zezwalano pracownikom gospodarstwa na zagospodarowanie nieużytków. Wersja przedstawiana w tym zakresie przez powoda brzmi prawdopodobnie i znajduje co najmniej częściowe potwierdzenie w zeznaniach świadka W. Ż.. Z zeznań W. Ż. wynika nadto, że nie było możliwości, aby ktoś sobie „sam wziął ziemię”. Wymieniony nie był jednak bezpośrednim świadkiem ustaleń pomiędzy powodem a kierownikiem gospodarstwa, zaś odmienne wnioski płyną z zeznań sąsiadów powoda – J. W. i H. G., którzy twierdzili, że zarówno oni sami, jak i K. K. zajęli tereny za swoimi ogródkami w okresie późniejszym i nie pytali nikogo o zgodę. Jak się wydaje, ten stan rzeczy był jednak co najmniej akceptowany przez ówczesnego właściciela nieruchomości.

W świetle zeznań świadków M. A., J. W., H. G., a nawet E. G., a także przedłożonych do akt sprawy zdjęć i dokumentów nie ulega wątpliwości, że powód od długiego czasu gospodarował na spornym fragmencie gruntu i zbierał dla siebie uzyskiwane z niego pożytki. Początkowo uprawiał na nim warzywa, głównie ziemniaki, później – zasadził drzewa owocowe. Miał do niego wyłączny dostęp, a na pewnym etapie – podobnie jak sąsiedzi – ogroził go.

Podkreślenia wymaga w tym miejscu fakt, że pozwani nie kwestionowali faktu zajmowania przez powoda w dłuższym okresie czasu omawianej części dział nr 7/2 przed datą nabycia jej przez pozwaną A. P. (1).

Powyższe dowodzi, że powód był przeświadczony, iż ma prawo do władania nieruchomością na podstawie umowy zawartej z właścicielem, choćby *per facta concludentia*. Z uwagi na brak jakiegokolwiek odpłatności, zgodnie z wersją przedstawianą przez samego powoda można założyć, że władał on nieruchomością jak jej użytkownik (posiadanie zależne). Sam charakter posiadania nie ma jednak znaczenia z punktu widzenia oceny zasadności powództwa posesoryjnego.

P. jest rodzajem władztwa faktycznego nad rzeczą, ale może polegać także na korzystaniu w pewnym zakresie z cudzej rzeczy bez uzyskiwania władztwa np. przejazd przez cudzą nieruchomość. Nie będzie to jednak posiadanie. P. nie włada bowiem rzeczą jak właściciel ani jak osoba mająca inne prawo do rzeczy.

Jak wskazali pozwani, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym i poglądami doktryny, władztwo prekaryjne opiera się na stosunku grzecznościowym i dotyczy sytuacji, gdy jedna osoba chce drugiej wyświadczyć przysługę.

Pozwani opierali swoje przekonanie o istnieniu takiego stosunku na fakcie przeprowadzenia przez W. P. (1) rozmowy z powodem, podczas której zezwolił mu w imieniu właścicielki na dalsze zajmowanie części nieruchomości jedynie na zasadzie grzecznościowej. Wedle relacji W. P., rozmowa taka miała mieć miejsce w 2008r.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że powód zaprzeczył, aby do takiej rozmowy w ogóle doszło, zaś żaden z przesłuchanych świadków faktu tego bezpośrednio nie potwierdził. Okoliczność, iż podobne rozmowy były przeprowadzane z innymi osobami zajmującymi nieruchomości pozwanych (jak się wydaje, często przy okazji załatwiania innych spraw), nie stanowi wystarczającej podstawy do czynienia jednoznacznych ustaleń co do tego, że

rozmowa taka została przeprowadzona również z powodem. Sama wiedza o zmianie właściciela nieruchomości nie musiała zresztą wywołać u powoda przekonania o utracie prawa o charakterze obligacyjnym.

Charakter władztwa powoda nad częścią rzeczy nieruchomości we wcześniejszym okresie, jak wskazano powyżej, miał z pewnością charakter posiadania. Tymczasem, w świetle dokonanych ustaleń, nic nie wskazuje na to, aby po nabyciu własności nieruchomości obejmującej wskazany fragment działki nr (...), powód utracił zamiar wykonywania władztwa dla siebie. Z zeznań świadków nie wynika, aby w jakikolwiek sposób konsultował sposób postępowania z działką z właścicielami lub też rozliczał się z plonów i uzyskiwanych pożytków.

W tym miejscu należy także zauważyć, iż sama pozwana kierując do powoda pismo z dnia 12 grudnia 2016 r. wskazała na to, że powód użytkuje działkę bezprawnie od 2003 r. Nie powoływała się w piśmie na fakt grzecznościowego udostępnienia nieruchomości.

W świetle dokonanych ustaleń, fakt naruszenia stanu spokojnego posiadania przez pozwanych W. i B. P., na korzyść pozwanej A. P. (1) nie budzi najmniejszych wątpliwości.

Do okoliczności bezspornych w niniejszej sprawie należało to, że pozwani w dniu 2 lutego 2017 r. weszli na działkę powoda zdemontowali ogrodzenie i przesunęli znajdującą się na niej przyzmy kompostową.

Pozwani zaprzeczyli jednak stanowczo temu, aby **pozbawili** powoda posiadania. Powód nie wskazał na żadne zachowania pozwanych świadczące o objęciu tego terenu we władanie. Nie ma dostatecznych dowodów na to, aby po 2 lutym 2017r. pozwani wchodzili na ten grunt, wykonywali na nim dalsze prace, postawili na nim własne ogrodzenie lub niszczyli znajdujące się na nim nasadzenia. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego brak jest również podstaw do uznania, że pozwani obecnie uniemożliwiają lub ograniczają dostęp powoda do nieruchomości.

W związku z powyższym, na podstawie powołanych przepisów, Sąd oddalił żądanie powoda nakazania pozwanym wydania nieruchomości (pkt II sentencji wyroku).

Nie ulega jednak wątpliwości, że na skutek działań pozwanych (i na korzyść pozwanej) doszło do naruszenia posiadania powoda. Zatem, żądanie nakazania pozwanym zaniechania dalszych naruszeń posiadania zasługuje na uwzględnienie (pkt I sentencji wyroku). W ocenie Sądu, nie było konieczne dookreślanie potencjalnego sposobu naruszenia posiadania w treści sentencji wyroku, zakazuje on bowiem naruszeń wszelkiego rodzaju (w tym np. usuwania nasadzeń). Odnosząc się do żądania powoda w tym zakresie należy jedynie zauważyć, że niszczenie nasadzeń nie miało dotychczas miejsca, a przyzma kompostowa znajduje się obecnie na innej działce (powód nie domagał się przywrócenia posiadania poprzez przesunięcie przyzmy ponownie na działkę nr (...)).

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 100 k.p.c., w związku z jedynie częściowym uwzględnieniem żądań powoda.

SSR Anna Kabzińska

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...).

SSR Anna Kabzińska