

Sygn. akt I Ns 1285/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Targu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Przemysław Mościcki

Protokolant: protokolant sądowy H. K.

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2017 r. w Nowym Targu

na rozprawie

sprawy z wniosku L. A.

z udziałem J. A., L. Ż., T. Ż., J. Ż., J. S., W. S., K. S., J. B., J. M., K. M., S. M., J. W., C. S., Gminy R. W.

o stwierdzenie zasiedzenia

### **postanawia**

I. uwidocznic zgodnie z porównawczym wykazem zmian sporządzonym przez geodetę mgr inż. R. R. z dnia 22.09.2015 r., że położone w S.:

- działka ewid. nr (...) dzieli się na działki ewid. nr (...) i (...);

- działka ewid. nr (...) dzieli się na działki ewid. nr (...) i (...);

- p.gr.l.kat. (...) z lwh (...)cd. Kw (...) dzieli się na p.gr.l.kat. (...) i (...);

- działka ewid. nr (...) odpowiada p.gr.l.kat. (...) z lwh 111 cd. Kw (...);

II. stwierdzić, że L. A., s. J. i J. oraz jego żona J. A., c. S. i H., nabyli przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2013 r. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej prawo własności działek ewid. nr (...) o pow. 0,0191 ha i nr (...) o pow. 0,0156 ha, położonych w S.;

III. orzec, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 1285/15

## UZASADNIENIE

### **postanowienia z dnia 14 lutego 2017 r.**

Wnioskodawca L. A. domagał się stwierdzenia, że wraz z uczestniczką J. A. nabył przez zasiedzenie na prawach ustawowej wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 31 grudnia 2008 r. prawo własności nieruchomości położonej w S., stanowiącej działki ewid. nr (...) i (...) wydzielonej odpowiednio z działki (...) i dz. ewid. nr (...) zgodnie z porównawczym wykazem zmian sporządzonym przez geodetę mgr inż. R. R. z dnia 22.09.2015r.

Wnioskodawca podniósł, że w dniu 15 listopada 1999r. wspólnie z żoną – uczestniczką J. A., nabył aktem notarialnym od uczestników – małżeństwa K. i W. S., dz. ewid. nr (...) położoną w S., zabudowaną domem mieszkalnym w stanie surowym. Małżonkowie A. objęli

w posiadanie przedmiotową nieruchomości, ogrodzili ją i stopniowo wykańczali budynek. W ostatnim czasie, chcąc dokonać odbioru budynku, zlecieli przeprowadzenie prac geodezyjnych, podczas których okazało się, że nabyta przez nich nieruchomość faktycznie w terenie zawiera w sobie również część dz. ewid. nr (...) i (...), na których częściowo znajduje się ich dom. Przedmiotowa nieruchomość należała do poprzedników prawnych małżonków K. i W. S.. Aktem notarialnym z dnia 16 lutego 1988r. małżonkom S. została przekazana w/w nieruchomość przez ich rodziców. Wówczas rozpoczęli oni budowę domu będąc przekonanymi, że budują w całości na dz. ewid. nr (...) i w takim przekonaniu pozostali do chwili obecnej. Zdaniem wnioskodawcy, zarówno on wraz z żoną, jak i poprzednicy prawni i poprzedni posiadacze małżonkowie S. są i byli samoistnymi posiadaczami wchodzących faktycznie w skład ich posesji części działek nr (...) (wydzielonych jako dz. ewid. nr (...) i (...)) – w dobrej wierze, pozostając w przekonaniu, że jest to w całości dz. ewid. nr (...), a zatem przy doliczeniu okresu posiadania poprzedników, nabył on wspólnie z żoną przez zasiedzenie własność tych działek z upływem 20-letniego okresu posiadania z dniem 31 grudnia 2008r.

W odpowiedzi na wniosek Gmina R. W. wskazała, że nie wnosi zastrzeżeń do stwierdzenia zasiedzenia dz. ewid. nr (...), o ile w terenie zostanie potwierdzone, że projektowany podział przebiega wzdłuż istniejącego ogrodzenia wnioskodawcy oraz o ile spełnione zostaną przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia, pozostawiając rozstrzygnięcie do uznania Sądu. W przypadku ustalenia w terenie, że projektowany podział wykracza poza istniejące ogrodzenie wnioskodawcy, uczestnik wnosi o oddalenie wniosku o zasiedzenie dz. ewid. nr (...) w zakresie wykraczającym poza ogrodzenie, bowiem działka ewid. nr (...) jest drogą publiczną o nazwie (...). Ponadto uczestnik wskazał, że w zakresie dz. ewid. nr (...) nie wdaje się w spór, bowiem w tym zakresie nie przysługuje mu interes prawny.

Po dokonaniu oględzin przedmiotu wniosku, uczestnik na rozprawie w dniu 2 września 2016 r. oświadczył, że nie kwestionuje zajęcia dz. ewid. nr (...) przez wnioskodawcę, pozostawił do uznania Sądu czy zostały spełnione przesłanki do zasiedzenia.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotem postępowania jest nieruchomość położona w S., projektowana do wydzielienia z działki ewid. nr (...) jako działka ewid nr (...)  
o powierzchni 0,0191 ha i z działki ewid. nr (...) jako działka ewid nr (...)  
o powierzchni 0,0156 ha.

Działka ewidencyjna (...) o powierzchni 0,0156 ha odpowiada p.gr.l.kat. (...) z lwh 111 cd. Kw (...). Zgodnie w wypisem z rejestru gruntów, jako właściciel dz. ewid. nr (...) ujawniona są W. S. w 3/20 części, J. S. w 3/20 części, J. Ż. w 3/20 części, L. Ż. w 3/20 części i T. Ż. w 8/20 części, a jako samoistny posiadacz dz. ewid. nr (...) ujawniona jest Gmina R. W.. Działka ewid. nr (...) w mapach oznaczona jest jako droga.

/dowód: wypis z rejestru gruntów k.14-15,16, mapa z projektem podziału sporządzona przez geodetę mgr inż. R. R. k. 21/

Wydzielone powołanym projektem podziału działki ewid. nr (...) i nr (...) wraz z dz. ewid. nr (...) stanowią aktualnie część siedliska wnioskodawcy i jego żony. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest domem mieszkalnym oraz jest ogrodzona. Ogrodzenie od strony drogi publicznej wykonane jest z kamienia, a od strony wschodniej i zachodniej znajduje się ono na podmurówce betonowej. W środkowej części północnego ogrodzenia znajduje się betonowy wjazd na posesję wnioskodawcy. Punkt graniczny wynikający z ewidencji gruntów pomiędzy działkami ewid. nr (...), (...) i (...) znajduje się w obrębie schodów kamiennych prowadzących do budynku wnioskodawcy. Granica pomiędzy działkami nr (...) przebiega w połowie budynku wnioskodawcy.

/dowód: mapa z projektem podziału sporządzona przez geodetę mgr inż. R. R. k. 21, protokół z oględzin k.123-124/

Wnioskodawcy nabyli posiadanie spornych części nieruchomości wraz z z dokonanym w dniu 15 listopada 1999 r. od małżonków K. i W. S. zakupem dz. ewid. nr (...) wraz z budynkiem usytuowanym na tej działce. Zakupując tę działkę wnioskodawcy objęli również w posiadanie działki ewid. nr (...) i (...), albowiem takie granice zakupywanej

nieruchomości okazali im sprzedający. Małżonkowie S. w takich granicach posiadali nieruchomość od dnia 16 lutego 1988 r., kiedy to otrzymali w drodze darowizny od rodziców W. S. dz. ewid. nr (...). Wraz z w/w działką objęli w posiadanie również przedmiot wniosku. Na przedmiotowej nieruchomości małżonkowie S. rozpoczęli budowę domu, zlecając geodecie wskazanie granic działki. Następnie wzniesli dom użytkując swoją posesję w takich granicach jak obecnie istniejące ogrodzenie. Takie też granice posesji okazali następnie wnioskodawcy przy sprzedaży posesji na jego rzecz.

Wnioskodawca wspólnie z żoną stopniowo wykańczał budynek, wykonał schody (w 2000-2001r.), ogrodził nieruchomość wraz z przedmiotem zasiedzenia (około 6-7 lat temu).

Gdy w 2011/2012 r. wnioskodawca zamierzał dokonać odbioru domu, wówczas okazało się, że nabyta dz. ewid. nr (...) zawiera w sobie również dz. ewid. nr (...) i nr (...).

/dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) k.17-18, zeznania świadka D. S. k.102, s. 00:13:52-00:20:19, zeznania wnioskodawcy L. A. k.102, s. 00:20:19-00:30:33, k.146, s.00:07:31-00:12:30; przyznanie uczestniczki W. S. – k. 123/2.

Przedmiotowa nieruchomość od co najmniej 1983 r. wraz z dz. ewid. nr (...) stanowiła jedną całość będącą w posiadaniu rodziców W. S., którzy w tym miejscu mieli sad.

dowód: zdjęcia lotnicze k. 127 wraz z opinią geodezyjną M. G. z wpisaniem na te zdjęcia granic działki (...) k.130-132, przyznanie uczestniczki W. S. – k. 123/2.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody. Spór w przedmiotowej sprawie sprowadzał się jedynie do charakteru samoistnego posiadania. Wnioskodawcy twierdzili, że posiadali przedmiot wniosku w dobrej wierze, co kwestionował uczestnik Gmina R. W..

Kluczowym dowodem były dowody ze zdjęcia lotniczego z 1983r. oraz opinia geodezyjna M. G. z wpisaniem na te zdjęcia granic działki (...). Z fotografii wynika w sposób niewątpliwy, iż od co najmniej 1983r. przedmiot wniosku stanowił łąkę częściowo porośniętą drzewami, co koreluje z przyznaniem uczestniczki W. S., że uprzednio jej rodzice mieli na tej nieruchomości sad. Zdjęcie lotnicze obrazuje, iż przedmiot sporu, tj. działki (...) wraz z działką (...) stanowił jednolicie użytkowany i to ogrodzony obszar. Wyraźnie widać, że działki te stanowią obszar charakterystycznie wydzielony, częściowo zadrzewiony, częściowo stanowiący łąkę. Niewątpliwie zatem przedmiot sporu należał do nieruchomości znajdującej się w posiadaniu poprzedników prawnych uczestniczki S.. Zeznania świadka i wnioskodawcy były dla Sądu wiarygodne. Z zeznań tych osób wynika, że wnioskodawca a wcześniej małżonkowie S. oraz ich poprzednicy prawni użytkowali przedmiotowy teren jako jedną całość.

Dokonując identyfikacji przedmiotu sporu Sąd przeprowadził oględziny z udziałem geodety R. R. oraz oparł się na opinii biegłego mgr inż. M. G. z dnia 05.12.2016 r. W części dotyczącej uwidocznienia – wyrysowania granic ewidencyjnych działek ewid. nr (...), (...) i (...), opinia była zbieżna z projektem podziału przedłożonym przez wnioskodawcę do wniosku sporządzonym przez inż. R. R.. Opinia sporządzona przez biegłą sądową nie została zakwestionowana przez strony.

#### Sąd zważył, co następuje:

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. Natomiast § 2 tego artykułu stanowi, iż po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Z art. 336 k.c. wynika, że posiadanie jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą. W rozumieniu tego przepisu na posiadanie składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Najogólniej rzecz ujmując, corpus oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w

taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa. A. zaś oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest przy tym ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności, na przykład użytkownika (art. 252 k.c.), zastawu (art. 306 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.). Nie rości więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą (vide: Komentarz do art. 336 Kodeksu cywilnego. T.A. Filipiak – Lex).

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd nie miał wątpliwości, że objęta wnioskiem nieruchomości, projektowane do wydzielenia jako działki ewid. nr (...) i (...) od co najmniej 1983 r. znajdowała się w faktycznym władztwie najpierw rodziny S., później małżonków S., a następnie od 1999 r. wnioskodawcy L. A. i jego żony J. A.. Wnioskodawca i jego żona przejęli posiadanie nie tylko zakupionej przez siebie działki (...), ale również teren stanowiących integralną jej część działek (...), które uprzednio znajdowały się w posiadaniu małżonków S., a przed 1988 r. w posiadaniu rodziców uczestniczki W. S..

Posiadanie wymienionych osób miało charakter samoistny. Skoro osoby te były właścicielami działki (...), to oczywiste jest, że również posiadanie terenu przyległego, objętego wspólnym ogrodzeniem, miało charakter samoistny, właścicielski. Przejawem takiego zachowania było wykonanie domu częściowo wchodzącego na działkę (...), a w przypadku schodów – także na działkę (...). Wnioskodawca i jego żona nie tylko dokończyli budowę domu, lecz także ogrodzili posesję, wybudowali schody. Swoje władztwo nad gruntem manifestowali w taki sposób, że sąsiedzi, uznawali ich za właścicieli opisanej nieruchomości.

Jakkolwiek działki (...) według mapy i rejestru gruntów stanowi drogę gminną, to jednak okoliczność ta nie sprzeciwia się nabyciu jej przez zasiedzenie. W tym przypadku nie znajdzie zastosowania przepis art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2016, poz. 1440), zgodnie z którym drogi takie mogą stanowić własność jedynie Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego. Należy mieć na uwadze, że drogą, zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy, jest budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. Dlatego też wyłączenie możliwości zasiedzenia dotyczy tylko tej nieruchomości (części nieruchomości), która po zrealizowaniu procesu inwestycyjnego stanowi budowlę przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. Tak też stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 lutego 2012 r., I CSK 293/11, OSNC 2012/9/104, wskazując w uzasadnieniu, że skoro ustawodawca w art. 2a ustawy nie mówi o „pasie drogowym”, lecz wyłącznie o „drodze”, to tym samym „zawęził pojęcie nieruchomości niedopuszczonych do obrotu prawnego oraz co do których istnieje ograniczenie przedmiotowe w zakresie dopuszczalności nabycia własności przez zasiedzenie (...). Z tego właśnie względu, wyjaśniając – w aspekcie regulacji zawartej w art. 2a ustawy – zagadnienie niedopuszczalności zasiedzenia, należy respektować definicyjne pojęcie drogi (...). Względem zarówno na spójność wewnętrzną ustawy o drogach publicznych, jak i spójność całego systemu prawnego nakazuje przyjąć, że ustawodawca w przepisie wyłączającym z obrotu prawnego drogi publiczne, a ściślej - nieruchomości będące takimi drogami, objął nieruchomości, które po zrealizowaniu procesu inwestycyjnego są budowlą przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, a nie nieruchomości dopiero przeznaczone pod drogę publiczną (...). W konsekwencji o zakazie przewidzianym w art. 2a ustawy można mówić dopiero wówczas, gdy nieruchomość przeznaczona pod drogę publiczną w taką drogę przekształci się faktycznie i prawnie”. Przytoczone stanowisko Sądu Najwyższego należy uznać za dominujące, zostało potwierdzone w późniejszych orzeczeniach: postanowieniu z dnia 7 maja 2014 r., IV CSK 491/13 i postanowieniu z dnia 22 maja 2014 r., IV CSK 556/13, w którym dodatkowo wskazano, że „wyłączenie zasiedzenia odnosi się do takich nieruchomości będących drogami publicznymi, które po zrealizowaniu procesu inwestycyjnego są budowlą przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, a nie nieruchomości dopiero przeznaczone pod drogę publiczną. Istotny jest zatem realny aspekt infrastrukturalny, a nie same, nawet najdalej idące, zamierzenie planistyczne”. Stanowisko Sądu Najwyższego Sąd orzekający w niniejszej sprawie w całości

podziela. Podnieść należy, że przedmiot sporu, stanowiący działkę (...) znajduje się poza urządzoną drogą publiczną, a skoro tak to wyłączone jest w stosunku do niego działanie art. 2a powołanej ustawy.

Nie ulega zatem wątpliwości, że wnioskodawca i jego żona przy doliczeniu na zasadzie art. 176 k.c. okresu posiadania poprzedników, od których nabyli posiadanie spornych działek, w wyniku zasiedzenia nabyli ich własność najpóźniej z dniem 31 grudnia 2013 r., skoro najwcześniejszy ustalony w toku sprawy dowód na posiadanie przedmiotu sporu pochodzi z roku 1983.

Sąd nie podzielił przy tym stanowiska wnioskodawcy, iż był on posiadaczem w dobrej wierze. Wnioskodawcy nie można uznać za posiadacza w dobrej wierze, gdyż nie dopełnił on obowiązku sprawdzenia granic nieruchomości przy jej zakupie. Nie można zatem uznać, że w posiadanie nieruchomości, której nie dotyczył akt notarialny, tj. wykraczające poza granice działki (...), wszedł w dobrej wierze. Gdyby wnioskodawca dochował elementarnych z punktu widzenia nabycia nieruchomości czynności i zapoznał się z treścią stosownych dokumentów, to z całą pewnością dowiedziałby się, jak faktycznie usytuowana jest dz. ewid. nr (...) w terenie i jak przebiegają granice. Powyższe zaniechanie wyklucza stwierdzenie, iż wnioskodawca objął posiadanie nieruchomości objętą wnioskiem w dobrej wierze.

O kosztach orzeczono zgodnie z treścią art. 520 § 1 k.p.c.