

Sygnatura akt I Ns 165/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: SSR Monika Pietrzyk

Protokolant: Magdalena Mastej

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2017 r. w Kamiennej Górze na rozprawie

sprawy z wniosku K. G., S. G.

przy udziale Parafii R.-Katolickiej w W.

o zasiedzenie

postanawia:

I ustalić, że K. G. i S. G. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli przez zasiedzenie z dniem 01.01.2003 r. własność nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0097 ha stanowiącej część działki nr (...), położonej w D., gm. M., powiat (...), wydzielonej kolorem czerwonym i oznaczonej na mapie sporządzonej przez geodetę inż. K. W. z dnia 12.01.2017 r. stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia, jako działka nr (...) oraz własność nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0117 ha stanowiącej część działki nr (...), położonej w D., gm. M., powiat (...), wydzielonej kolorem czerwonym i oznaczonej na mapie sporządzonej przez geodetę inż. K. W. z dnia 12.01.2017 r. stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia jako działka nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

II ustalić, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania stosownie do udziału w sprawie.

Sygn. akt I Ns 165/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy K. G. i S. G. wnieśli o stwierdzenie, że na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 1 stycznia 1999 r. nabyli przez zasiedzenie własność części nieruchomości położonej w D., gminie B., dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), w postaci tych części działek ewidencyjnych nr (...), które są w posiadaniu wnioskodawców i którego przylegają do stanowiącej współwłasność wnioskodawców nieruchomości, obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Wnioskodawcy wnieśli o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że działkę numer (...) nabyli od Skarbu Państwa na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31.12.1968 r. i do chwili obecnej wyłącznie wnioskodawcy ją użytkują i zamieszkują. Od chwili nabycia tej działki, wnioskodawcy weszli w posiadanie także pewnej części działek o numerach (...) stanowiących własność Parafii R. – Katolickiej w W.. Istniały na nich pozostałości ogrodzenia, które według ich przekonania wyznaczało granicę zakupionej przez nich nieruchomości. O fakcie zajmowania części działek niestanowiących ich własność, wnioskodawcy dowiedzieli się dopiero w 2011 r., kiedy po uprzednim zawiadomieniu przez geodetę ustalenia

przebiegu działek ewidencyjnych, wyznaczone zostały w terenie granice działek nr (...). Wnioskodawcy podnieśli, iż próba polubownego załatwienia sporu nie powiodła się.

Uczestnik postępowania Parafia Rzymskokatolicka w W. wniosła o oddalenie wniosku o zasiedzenie części nieruchomości, a także o zasądzenie od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów udzielonego pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu uczestnik podniósł, iż wniosek nie czyni zadość wymogom przewidzianym prawem, gdyż nie zawiera dokładnego określenia nieruchomości w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie. Uczestnik przyznał, że jest właścicielem działek nr (...) położonych w D.. Własność działek przeszła na jego rzecz z dniem jej erygowania na mocy Dekretu Erekcyjnego Arcybiskupa Ordynariusza (...) B. K.. Wcześniej, tj. w dniu 1.01.1971 r. nieruchomość znajdowała się w wyłącznym, faktycznym władaniu Parafii Rzymskokatolickiej w B.. Uczestnik zaprzeczył, aby nie interesował się przedmiotem zasiedzenia. Na potwierdzenie swojego stanowiska wskazał, że ponosi od całości gruntów wszelkie należne opłaty z tytułu obciążeń publicznoprawnych. Uczestnik wskazał, że to wnioskodawcy powinni wykazać, że w sposób widoczny manifestują swoje władztwo, czego nie uczynili, zaś samo wskazanie we wniosku, że część ich działek włączone są w granice działek uczestnika, nie stanowi udowodnienia władztwa nad rzeczą. Ponadto uczestnik wskazał, że wnioskodawcy nie byli posiadaczami samoistnymi. Otrzymali jedynie ustną zgodę na korzystanie z działek nr (...) polegającą wyłącznie na prawie przejazdu przez nie w celu dowiezienia np. opału oraz dojazdu do garażu wybudowanego przy granicy działki nr (...), który został postawiony bez uzyskania wymaganych prawem pozwoleń.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Około 60 lat temu, K. G. otrzymała służbowe mieszkanie w budynku nr (...) w D., gdzie mieściła się szkoła. W 1960 roku w tym budynku zamieszkał z nią mąż S. G.. Po tym jak okazało się, że budynek nie nadaje się do celów szkolonych, małżeństwo państwa (...) postanowiło go kupić. Umową sprzedaży z dnia 31 grudnia 1968 r. zawartą w formie aktu notarialnego K. i S. G. nabyli prawo własności nieruchomości położonej w D. nr 36, składającej się z działki numer (...) o powierzchni 0,25 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. numer (...).

/Dowód: treść księgi wieczystej nr (...) k. 8-10, zeznania wnioskodawców z 24.10.2016 r. e-protokół rozprawy od 00:01:56 do 00:56:11 i od 00:56:11 do 01:02:23/.

W sąsiedztwie nieruchomości wnioskodawców, dekretem erekcyjnym z dnia 10 kwietnia 1972 r. wydanym przez Arcybiskupa Ordynariusza (...), została erygowana rzymskokatolicka parafia pod wezwaniem św. J. O. w W. powstała z podziału parafii B. i G., dla której decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej stwierdziło, że z dniem erygowania tej parafii, przeszła własność nieruchomości stanowiącej działki numer (...). Dla działek o numerach (...) położonych w D. o łącznej powierzchni 0,2001 ha, stanowiących własność Parafii R.-Katolickiej w W. prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. księga wieczysta numer (...). Uczestnik ponosił opłaty z tytułu obciążeń publicznoprawnych na działki o numerach (...).

/Dowód: treść księgi wieczystej nr (...) k. 11-14, dekret erekcyjny k. 51, decyzja o przejściu własności k. 52, decyzje k. 54-56, zaświadczenie k. 57, zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach k.58-59/.

Najpóźniej w dacie 31 grudnia 1972 r. wnioskodawcy weszli w posiadanie samoistne części działek o numerach (...) stanowiących własność uczestnika. W szczególności wnioskodawcy odgradzili teren, posadawiając na granicy, w miejsce drewnianego, nietrwałego ogrodzenia, ogrodzenie trwałe na betonowej podmurówce wykonane z siatki, które odgradza działki do chwili obecnej. Za pozwoleniem kolejnych proboszczy Parafii R.-Katolickiej w W. wnioskodawcy korzystali dodatkowo z możliwości przejazdu drogą znajdującą się za ogrodzeniem w głębi działki należącej do uczestnika w celu m.in. przewożenia opału.

/Dowód: zeznania wnioskodawców z 24.10.2016 r. e-protokół rozprawy od 00:01:56 do 00:56:11 i od 00:56:11 do 01:02:23, zeznania świadka Z. T. (1) z 30.04.2015 r. e-protokół od 00:17:57 do 00:44:45, zeznania świadka G. O. (1) z

30.04.2015 r. e-protokół od 00:44:45 do 01:19:25, zeznania świadka I. B. (1) z 31.08.2015 r. e-protokół od 00:15:46 do 00:36:08, zeznania świadka S. K. (1) z 31.08.2015 r. e-protokół od 00:36:08 do 00:45:18, zeznania świadka B. D. (1) z 31.08.2015 r. e-protokół od 01:06:19 do 01:18:52, zeznania świadka S. P. (1) z 31.08.2015 r. e-protokół od 01:18:52 do 01:33:18, oświadczenia ks. S. P. (1) k.70, 90, oświadczenie ks. B. D. (1) k. 89, fotografie k. 144, 149, protokół z oględzin nieruchomości k. 161-162, opinia biegłego geodety k. 171-178, opinia ustna biegłego geodety z 21.07.2016 r. e-protokół od 00:36:50 do 01:39:34, korekta mapy biegłego geodety k. 243/.

K. G. i S. G. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli przez zasiedzenie z dniem 01.01.2003 r. własność nieruchomości gruntowej o pow. 0,0097 ha stanowiącej część działki nr (...), położonej w D., gm. M., powiat (...), wydzielonej kolorem czerwonym i oznaczonej na mapie sporządzonej przez geodetę inż. K. W. z dnia 12.01.2017 r. stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia, jako działka nr (...) oraz własność nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0117 ha stanowiącej część działki nr (...), położonej w D., gm. M., powiat (...), wydzielonej kolorem czerwonym i oznaczonej na mapie sporządzonej przez geodetę inż. K. W. z dnia 12.01.2017 r. stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia jako działka nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

/Dowód: zeznania świadka S. P. (1) z 31.08.2015 r. e-protokół od 01:18:52 do 01:33:18, opinia biegłego geodety k. 171-178, opinia ustna biegłego geodety z 21.07.2016 r. e-protokół od 00:36:50 do 01:39:34, korekta mapy biegłego geodety k. 243/.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Ustaleń stanu faktycznego dokonano w oparciu o zeznania świadków Z. T., G. O., I. B., S. K., B. D., S. P., o zeznania wnioskodawców, a także w oparciu o zgromadzone dowody z dokumentów w tym liczne mapy oraz w oparciu o opinie biegłego geodety i przedłożone fotografie. W tym miejscu należy stwierdzić, że autentyczność zgromadzonych w sprawie dokumentów nie budzi wątpliwości i nie była kwestionowana. Przeprowadzono wymagane prawem oględziny, które potwierdziły aktualny stan faktyczny. Wszystkie wyszczególnione wyżej dowody pozwalają na stwierdzenie, że K. G. i S. G. weszli w posiadanie samoistne części działek należących do uczestnika najpóźniej w dniu 31.12.1972 r. i od tamtego czasu nieprzerwanie je posiadali. Po upływie 30 lat od rozpoczęcia posiadania nabyli oni własność zajmowanych bez tytułu prawnego części sąsiedniej nieruchomości, co uprawniało Sąd do wydania postanowienia i stwierdzenia, że wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie własność zajętej nieruchomości z dniem 01.01.2003 r.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. (Dz.U. 1990 Nr 55, poz. 321 zm.) posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.).

Sens instytucji zasiedzenia polega na usankcjonowaniu długotrwałego stanu faktycznego, który nie znajduje odzwierciedlenia w sferze stosunków prawnorzeczowych (komentarz do art. 172 kc, red. Osajda 2017, wyd. 16/R. Morek, Legalis). Ustawodawca instytucję zasiedzenia nieruchomości uregulował w ten sposób, że nabycie własności przez zasiedzenie następuje po łącznym wystąpieniu następujących okoliczności: nieprzerwanego posiadania samoistnego rzeczy oraz upływu odpowiedniego terminu (20 lub 30 lat). Dobra wiara posiadacza nie stanowi przesłanki zasiedzenia, ma natomiast wpływ na długość wymaganego terminu posiadania samoistnego. Posiadanie samoistne wymaga istnienia dwóch elementów - faktycznego władztwa nad rzeczą oraz woli posiadania jak właściciel. Zgodnie bowiem z brzmieniem przepisu art. 336 zd. 1 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten kto nią faktycznie włada jak właściciel. Z posiadaniem samoistnym mamy do czynienia wówczas kiedy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach jako właściciela, jak i wówczas kiedy posiadacz wie, że nie jest właścicielem, lecz chce posiadać i posiada jakby nim był (zob. E. Janeczko „Zasiedzenie” Zachodnie Centrum Organizacji, Warszawa -Zielona Góra, 1996 s.94,95,96). Posiadanie samoistnego nie wyłącza świadomości, że kto inny jest właścicielem nieruchomości. Okoliczność ta świadczy jedynie o złej wierze posiadacza, ale nie obala zawartego w art. 339 KC domniemania samoistności posiadania (tak m.in. post. SN z 28.4.1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, Nr 11, poz. 198; post. SN z

5.6.2007 r., I CSK 155/07, L.; post. SN z 30.1.2014 r., III CSK 133/13, L.; post. SN z 3.10.2014 r., V CSK 579/13, L.; post. SN z 9.4.2015 r., V CSK 410/14, L.).

Przenosząc analizowane przepisy oraz rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że K. i S. G. nie później niż w dniu 31.12.1972 r. stali się posiadaczami samoistnym części działki będącej własnością Parafii. Wnioskodawcy nabyli własność swojej działki już w roku 1968 r. Parafia Rzymskokatolicka w W. została erygowana na mocy Dekretu Erekecyjnego w 1972 r., a zatem później niż nastąpiło nabycie własności swojej działki przez wnioskodawców. Przybyły do Parafii w roku 1972 r. pierwszy proboszcz ks. S. P. (1) zeznał, że ogrodzenie z siatki, posesji państwa (...) już wówczas istniało. Wnioskodawczyni K. G. zeznała, że wzniesione zostało w miejsce palików, które prawdopodobnie pozostawił geodeta wykonujący szkic polowy na potrzeby ustalenia granic działki nr (...). Ksiądz S. P. (1) wskazał datę 1972 istnienia ogrodzenia, zatem w celu obliczenia daty początkowej dla biegu terminu do zasiedzenia należało przyjąć datę na koniec tego roku. Okoliczność istnienia drewnianego ogrodzenia między spornymi granicami działek została zweryfikowana treścią zeznań licznych świadków, którym okazywano zarówno mapy jak i fotografie. Istnienie ogrodzenia w 1966 r. wskazał w szkicu polowym geodeta S. O. /k.177/. W opinii sądowej biegły geodeta K. W. stwierdził, że ogrodzenie nietrwale zmierzone w 1966 r. było posadowione w bezpośredniej bliskości do obecnego ogrodzenia. Przesunięcie przez wnioskodawców granicy działki w głąb działki należącej do Parafii powstało prawdopodobnie z niedokładności pomiarowych, które mogły być skutkiem pofałdowania terenu. Biegły sądowy zaopiniował, że nawet obecnie, przy posługiwaniu się nowocześniejszą aparaturą zdarzają się różnice, wynikające z przewyżeń, które na spornej działce wynoszą ok. 10 metrów. Wskazał również, że między pomiarami z 2011 r., a pomiarami wykonanymi przez niego występują różnice do 7 cm. Niemniej jednak nie sposób wykluczyć, że wygradzenie przez wnioskodawców swojej działki w części działek sąsiednich nie nastąpiło po linii wcześniej istniejącego ogrodzenia, czy linii palików, lecz nastąpiło celowe przesunięcie ogrodzenia skutkujące zajęciem części działek sąsiednich. Powyższe jednak niewątpliwie spowodowało, że weszli oni w ich posiadanie, które wykonywali, a skuteczne zasiedzenie nastąpiło z upływem lat 30.

Podniesiony przez uczestnika postępowania zarzut ponoszenia ciężarów publicznoprawnych z tytułu opłacania podatku rolnego nie ma wpływu, ani na rodzaj posiadania, ani też na skuteczność zasiedzenia, gdyż jego przesłanki wynikają jedynie z powołanego art. 172 k.c. Podobnie zarzut zgłoszony przez uczestnika o posiadaniu zależnym części zajętych działek przez państwo (...) również nie zasługiwał na uwzględnienie. K. proboszcz Parafii R.-Katolickiej w W. do 2011 r. udzielał wnioskodawcom zgody na przejazd drogą prowadzącą wzdłuż płotu po stronie faktycznie znajdującej się w posiadaniu uczestnika. Zgoda ta, według stanu wiedzy kolejnych gospodarzy Parafii, obejmowała drogę przed płotem. Proboszczowie nie zgłaszali wówczas wnioskodawcom, że ogrodzenie nie stoi w miejscu wyznaczonym wzdłuż granicy wynikającej z treści księgi wieczystej. Okoliczność naruszenia prawnych granic przy wznoszeniu ogrodzenia stała się znana ks. P. S. dopiero w 2011 r., gdy granice wokół Parafii wyznaczał geodeta P. B.. Zatem udzielane państwu (...) pozwolenia od 1972 r. przez kolejnych proboszczy obejmowały jedynie okazjonalny przejazd drogą, a wobec braku wiedzy proboszczy o naruszeniu granic działek, zgody te nie mogły obejmować pozwolenia na zajmowanie także obszaru za ogrodzeniem, które stanowiło przecież widoczne, trwałe i zewnętrzne urządzenie, manifestujące, że posiadaczami samoistnymi tej części działki są K. i S. G..

Z przytoczonych względów orzeczono jak w punkcie I postanowienia. Skorygowana przez biegłego K. W. mapa sytuacyjno-wysokościowa k. 243, wydzielająca z działek (...) działki oznaczone kolorem czerwonym o numerach 68/1 i 70/2, których własność przez zasiedzenie nabyli K. G. i S. G. stanowi integralną część postanowienia.

Orzeczenie o kosztach wydano zgodnie z zasadą ogólną ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym. Zgodnie bowiem z przepisem art. 520 § 1 k.p.c. każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Z zestawienia komentowanego przepisu z § 2 wynika, iż ma on bezwzględne zastosowanie, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani i ich interesy nie są sprzeczne (zob. Komentarz do art. 520 k.p.c., red. Marszałkowska-Krześ 2017, wyd. 19/E. Marszałkowska-Krześ, Legalis). Wydanie przez Sąd postanowienia leżało w interesie wszystkich uczestników, którzy w równym stopniu byli zainteresowani wynikami postępowania. Powyższe

skłoniło Sąd do ustalenia, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania stosownie do udziału w sprawie, o czym orzeczono w II postanowienia.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować
2. odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawców r.pr. P. K. i pełnomocnikowi uczestnika r.pr. A. D..