

Sygn. akt I Ns 290/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 kwietnia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący** SSR Daria Ratymirska

**Protokolant** Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2014 roku w Kłodzku

sprawy z wniosku E. W.

przy udziale D. W., J. W. i Gminy K.

o zasiedzenie

**p o s t a n a w i a:**

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić od wnioskodawczyni E. W. na rzecz uczestniczek D. W. i J. W. kwoty po 1.217 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania.

(...)

## UZASADNIENIE

E. W. wniosła o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości gruntowej, położonej w K., stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 0,32 ha, znajdującej się w obrębie działek nr (...), objętych księgą wieczystą (...), na jej rzecz, najpóźniej z dniem 30.11.2012r. W uzasadnieniu podała, że grunt ten otrzymała w darowiźnie, w listopadzie 1982r., po zawarciu małżeństwa z I. W., na podstawie umowy ustnej, od teścia K. W.. Od tej pory nieprzerwanie posiada przedmiotową nieruchomość jak właściciel, pielęgnuje działkę, regularnie uprawia i nawozi. Ogrodziła działkę, posadziła na niej drzewa i krzewy, część nieruchomości od około 15 lat wykorzystywała do hodowli drobiu, wcześniej do wypasania owiec i krowy. Od początku posiadania gruntu pobierała pożytki w postaci płodów rolnych, owoców, trawy, siana.

Uczestniczki D. W. i J. W. wniosły o oddalenie wniosku, zaprzeczyły, aby doszło do nieformalnej darowizny przedmiotowego gruntu ze strony ich ojca. Podniosły, że z części tego gruntu pozwolił on korzystać swojemu synowi I. i jego żonie – wnioskodawczyni, ale na zasadzie użyczenia, a ponadto miało to miejsce ponad 10 lat później, niż podała wnioskodawczyni.

W toku postępowania wnioskodawczyni wniosła o wezwanie do udziału w postępowaniu w charakterze uczestnika Gminę K., jako właściciela nieruchomości drogi, stanowiącej działkę nr (...), położonej w K.. W piśmie z dnia 10.12.2013r. sprecyzowała wniosek, poprzez wskazanie, że nieruchomość objęta wnioskiem znajduje się w obrębie działek gruntu o numerach (...), położonych w K., objętych księgą wieczystą (...), a nadto w obrębie działki o numerze (...), położonej w K.. Podała, że wraz z mężem objęła w posiadanie cały pas gruntu o powierzchni 0,32 ha, biegnący w stronę działki nr (...), stanowiącej własność F. L., w tym fragment drogi polnej.

Uczestnik postępowania Gmina K. wniosła o oddalenie wniosku o zasiedzenie części nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr (...) w K.. Podniosła, że działka ta jest drogą gminną i jest niezbędną, jako dojazd do

sąsiednich nieruchomości. Zarzuciła, że wnioskodawczyni nie wykazała, że była posiadaczem samoistnym tej części nieruchomości przez wymagany prawem okres (k-110).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uczestniczki postępowania D. W. i J. W. nabyły, w drodze dziedziczenia testamentowego po ojcu K. W., zmarłym dnia 4 lipca 2012r., nieruchomość, położoną w K., składającą się z działek nr (...), o powierzchni łącznej 7,2200 ha, objętą księgą wieczystą (...).

Dowód:

odpis z księgi wieczystej (...) (k-3-5);

postanowienie Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 21.02.2013r., (...) (k-39).

W listopadzie 1982r. wnioskodawczyni E. W. zawarła małżeństwo z I. W., synem K. i bratem uczestniczek postępowania.

K. W., będący właścicielem wyżej opisanej nieruchomości, wydał synowi I. i jego żonie – wnioskodawczyni część nieruchomości, znajdującej się w obrębie działki nr (...), przylegającą do sąsiedniej nieruchomości, na terenie której mieszkali wnioskodawczyni z mężem, położonej w K. 104, a następnie również część działki nr (...), stanowiącą przedłużenie pasa gruntu w kierunku działki nr (...), stanowiącej własność F. L. - do używania i pobierania pożytków. W połowie lat 90-tych XX w., na gruncie tym wnioskodawczyni wraz z mężem posadzili drzewa owocowe, które częściowo zostały zniszczone przez zwierzynę, drzewa iglaste - na terenie działki nr (...), gdzie postawili fragment ogrodzenia. Na gruncie tym wnioskodawczyni wraz z mężem wypasali owce, krowę, później prowadzili hodowlę drobiu, uprawy rolne i ogrodowe, kosili trawę.

Dowód:

zeznania świadka B. J. (k-79v.-80), F. L. (k-80), S. Ł. (k-81), C. S. (k-81-82), A. S. (k-82); zeznania wnioskodawczyni E. W. (k-93); zeznania uczestniczek D. W. (k-93v.-94), J. W. (k-94v.-95)

Mąż wnioskodawczyni I. W. zmarł w dniu 17 lutego 2012r.

Pomiędzy działkami nr (...) na spornym gruncie przebiega na mapie droga gminna działka nr (...). Droga ta została zaorana około 20 – 25 lat temu, obecnie nie funkcjonuje w terenie. Zamiast niej, wzdłuż granicy działki nr (...) i działki nr (...), stanowiącej własność F. L., przebiega faktyczna droga polna, urządzona na terenie działki nr (...).

Dowód:

zeznania świadka F. L. (k-80); zeznania wnioskodawczyni E. W. (k-93); zeznania uczestniczek D. W. (k-93v.-94), J. W. (k-94v.-95).

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości zostały określone w art. 172 k.c. Łącznym warunkiem jest upływ oznaczonego przez ustawę (w art. 172 k.c.) terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania. Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 1 k.c.). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.).

Naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Zgodnie z art. 336 k.c., posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (tak m.in.: wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, Lex nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, Lex nr 54474). Stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze animus domini (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”). Konieczne jest tu wykonywanie przez posiadacza, który - co jasne - właścicielem nie jest, czynności faktycznych, wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98; OSNC 1999, z. 11, poz. 198). Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje natomiast na dobrą albo złą wiarę posiadania. Tak więc posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (por.: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1949 r., Wa.C. 159/49, "Demokratyczny Przegląd Prawniczy" 1950, nr 6, s. 56; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 1963 r., III CR 71/62, OSNCP 1963, z. 5, poz. 111; uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1980 r., III CZP 14/80, OSNCP 1980, z. 9, poz. 161 albo uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNCP 1992, z. 4, poz. 48).

Ustalając przesłanki zasiedzenia w niniejszej sprawie Sąd skorzystał z materiału dowodowego oferowanego przez wnioskodawcę i uczestniczki postępowania (art. 3 k.p.c., art. 232 zd. 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Wnioskodawczyni nie udowodniła swoich twierdzeń. Przeprowadzone dowody nie dały podstaw do przyjęcia, że w sprawie zostały spełnione przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Świadek B. J., jako bliska przyjaciółka wnioskodawczyni miała interes w zeznawaniu na jej korzyść, a jej zeznania wykazywały znamiona zeznań uzgodnionych. Z jej relacji wynika, że wnioskodawczyni wraz z mężem „dostali” od teścia ziemię po prawej stronie domu, w którym mieszkali, zaraz po zawarciu małżeństwa i traktowali ją, jak własną, co świadek wiedziała z relacji męża wnioskodawczyni, czego obecnie nie można już zweryfikować, z uwagi na śmierć zarówno I. W., jak i jego ojca K.. Co do szczegółów, świadek zasłaniała się niewiedzą lub niepamięcią, np. czy wnioskodawczyni wraz z mężem dostali jakieś inne grunty od ojca, kiedy wnioskodawczyni zawarła małżeństwo, na temat pochodzenia działki, na której I. W. zaczął budować dom oraz co do czasu i zasięgu władania sporną nieruchomością przez wnioskodawczynię. Z tych względów, Sąd ocenił jej zeznania jako niewiarygodne, za wyjątkiem tej części, która dotyczyła sposobu używania gruntu przez wnioskodawczynię. Okoliczność, że wnioskodawczyni wraz z mężem wypasali tam owce, bydło, prowadzili hodowlę drobiu, uprawy rolne, kosili trawę, wynika ponadto z zeznań F. L., S. Ł., C. S., A. S., jak również uczestniczek.

Świadek F. L. zeznał, że wnioskodawczyni wraz z mężem korzystali ze spornego gruntu, przy czym nie miał pewności co do zasięgu tego korzystania, jak również nie miał wiedzy, od kiedy I. W. uprawiał ten grunt. Twierdząc, że wraz z wnioskodawczynią korzystali z tego gruntu od zawarcia małżeństwa, nie pamiętał zarazem, kiedy to było. Niezależnie od tego, sama okoliczność, wynikająca z zeznań świadka, że wnioskodawczyni wraz z mężem korzystali (od bardzo dawna) ze spornego gruntu, nie świadczy o spełnieniu przesłanki samoistności posiadania, prowadzącego dopiero do zasiedzenia. Dowodem na tą istotną okoliczność nie były także zeznania świadka S. Ł., który zeznał wprawdzie, że wnioskodawczyni wraz z mężem, od czasu zawarcia małżeństwa, korzystali z gruntu obok domu, gdzie jest sad, kurnik i gołębnik, jednakże sam ten fakt nie dowodzi samoistności posiadania. Świadek zeznał, że wszystko, co widział, wskazywało na to, że właścicielem tego gruntu jest wnioskodawczyni, bo nikt inny z tego nie korzystał. Niezależnie od tego, że nie jest to wystarczające do przyjęcia samoistności posiadania, Sąd ocenił te zeznania, jako uzgodnione z wnioskodawczynią. Świadczy o tym fakt, że świadek zasłaniał się niewiedzą na inne pytanie dotyczące własności gruntu, na którym stoi garaż, twierdząc, że nie widział dokumentów, co zarazem nie było dla niego przeszkodą we

wskazaniu właściciela odnośnie spornego gruntu. Ponadto, świadek ten zeznał o dużo mniejszym fragmencie gruntu, niż ten, którego dotyczy wnioszek, ok. 20-30m x 15m, nie wskazał przy tym na zdjęciu na (...) sadu, o którym zeznał, jak również podał, nawet wbrew twierdzeniom wnioskodawczynie, że cała powierzchnia spornego gruntu jest ogrodzona siatką. Wskazuje to, iż dowód z zeznań tego świadka nie był przydatny do wykazania istotnej okoliczności samoistności posiadania w zakresie nieruchomości, której dotyczy wnioszek. Okoliczność ta nie została również wykazana za pomocą zeznań świadka C. S. (k-81-82), matki wnioskodawczynie, która nie potwierdziła wersji wnioskodawczynie, jakoby sporny grunt był prezentem ślubnym, nie miała też wiedzy o tym, kto – I. czy K. W. – decydował o nasadzeniach na spornym gruncie. Zeznała przy tym, że „I. posadził te świerki, jak wszedł w posiadanie tego gruntu, który dostał od ojca”, co może wskazywać, że wbrew twierdzeniom wnioskodawczynie, wraz z mężem rozpoczęła ona korzystanie ze spornego gruntu najwcześniej w połowie lat `90, kiedy to, jak twierdziła, posadzili wspomniane drzewa, nie zaś na początku lat `80. Wersji wnioskodawczynie nie potwierdził również świadek A. S., brat, który zeznał, że „nie wie, czy to był prezent ślubny” oraz, że „nie wie, jak to zostało ustalone z I. i jego ojcem, z czego może korzystać, czy została zawarta jakaś umowa, odnośnie korzystania z tego gruntu”. Fakt, że wnioskodawczynie i jej mąż trzymali na części spornego gruntu zwierzęta, zrobili sad, ogrodzili, zagospodarowali, samodzielnie korzystali z tego gruntu - jak zeznał świadek, nie świadczy o samoistności posiadania przedmiotowej nieruchomości, prowadzącego do zasiedzenia.

Zeznania wnioskodawczynie na okoliczność, że sporny grunt dostała od teścia w drodze darowizny, jako prezent ślubny, Sąd ocenił jako niewiarygodne. Nie znalazły potwierdzenia w innych dowodach, w tym w zeznaniach w.w. świadków. Brak również jakiegokolwiek potwierdzenia woli darczyńcy na piśmie. Trudno uznać, że przyczyną braku sformalizowania rzekomej darowizny był brak pieniędzy na opłaty notarialne, skoro w innych sprawach, dotyczących innych nieruchomości, w tym przekazania udziału w spadku po matce, czy zbycia własności innej nieruchomości (niezależnie czy pod tytułem darmym, czy, jak zeznała wnioskodawczynie, za cenę 1000 zł) mąż i teść wnioskodawczynie zadbali o zachowanie formy szczególnej dla czynności prawnej. Z okoliczności sprawy wynika raczej, że wnioskodawczynie przez cały czas użytkowania tego gruntu liczyła, że teść ostatecznie daruje im tą nieruchomość, czego zresztą nie negował, jak zeznała wnioskodawczynie. Również okoliczność, że wnioskodawczynie wraz z mężem pobierali pożytki z przedmiotowej nieruchomości, nie świadczy o posiadaniu samoistnym. Wskazuje jedynie, że uważali się za osoby, którym przysługuje prawo używania zajętej części gruntu i pobierania pożytków (jak przy wykonywaniu względem nieruchomości dzierżawy - art. 693 § 1 kc), nie zaś prawo własności nieruchomości, co do której nie ponosili podatków ani innych ciężarów, związanych z własnością.

Przeprowadzone w sprawie dowody, w tym zeznania wnioskodawczynie i uczestniczek postępowania, przesądzają raczej o nabyciu przez wnioskodawczynię niewystarczającego posiadania zależnego, co potwierdził również świadek S. C., a nie o „władaniu rzeczą jak właściciel”.

W zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków nie można dopatrzeć się wiarygodnego potwierdzenia tezy wnioskodawczynie o samoistnym posiadaniu przez nią i jej męża spornej nieruchomości. Nawet, w sytuacji, gdy w połowie lat 90-tych XX w., na gruncie tym wnioskodawczynie wraz z mężem posadzili drzewa, postawili częściowo ogrodzenie, wypasali tam owce, bydło, a później hodowali drób, prowadzili uprawy rolne i ogrodowe oraz kosili trawę, w okolicznościach niniejszej sprawy nie świadczyło o samoistności posiadania tej nieruchomości, prowadzącego do nabycia jej własności przez zasiedzenie, w całym wymaganym okresie od listopada 1982r. do listopada 2012r., odnośnie całej nieruchomości, objętej wnioskiem.

Zwracając się do córki wnioskodawczynie, po sprawie spadkowej, o uregulowanie prawne własności przedmiotowej nieruchomości, w związku z jej wieloletnim posiadaniem, w drodze aktu notarialnego, uczestniczki – wbrew stanowisku wnioskodawczynie – nie tylko nie potwierdziły zasadności wniosku, ale wręcz ujawniły wiedzę, że prawo własności nie przysługuje wnioskodawczynie. Samo faktyczne władanie, pozbawione woli ukierunkowanej na treść i zakres prawa własności, jest i zostaje tylko faktycznym władaniem.

Reasumując, opisane wyżej okoliczności wskazują, że wnioskodawczynie władała wraz z mężem sporną nieruchomością tylko jako posiadacz zależny (w zakresie dzierżawy). Taki rodzaj posiadania nie jest wystarczający do nabycia własności

nieruchomości. Drugorzędne znaczenie ma przy tym okoliczność, jak długo władali sporną nieruchomości, skoro nie było to władanie prowadzące do zasiedzenia.

Jednakże nawet, gdyby uznać posiadanie wnioskodawczyni za prowadzące do zasiedzenia, to okres takiego posiadania, liczony ewentualnie od połowy lat `90 XX wieku, kiedy to mąż wnioskodawczyni zasadził na spornej nieruchomości drzewa oraz postawił częściowo ogrodzenie, nie był wystarczający do wywołania skutku w postaci nabycia własności nieruchomości. Przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości zostały określone, jak wyżej wskazano w art. 172 kc. Łącznym warunkiem jest upływ oznaczonego przez ustawę terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania. Posiadacz nieruchomości, nie będący jej właścicielem, nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 1 kc.) – w takim przypadku nabycie własności następuje po upływie lat trzydziestu (art. 172 § 2 kc.). Według utrwalonego poglądu, posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. W przypadku posiadania samoistnego chodzi o przeświadczenie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności (w przypadku posiadania zależnego, z którym mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, że przysługuje mu inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą, np. na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia (art. 336 kc)). W złej wierze pozostaje natomiast posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Wskazać przy tym należy, że dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności). Domniemanie istnienia dobrej wiary (art. 7 kc) może być obalone przez same okoliczności faktyczne, wskazujące w niewątpliwy sposób na istnienie złej wiary posiadacza. Bezspornym było, że strony nie zawarły umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, oraz, że nie zostały wydane decyzje administracyjne, uprawniające wnioskodawczynię do korzystania z nieruchomości uczestników, co uzasadniałoby przyjęcie dobrej wiary posiadacza. Wyklucza to istnienie dobrej wiary wnioskodawczyni w okolicznościach niniejszej sprawy.

Odnosnie wniosku o stwierdzenie nabycia własności – części działki nr (...), z przeprowadzonych dowodów, w szczególności zeznań świadka F. L., wynika, że od około 20 – 25 lat, działka ta nie jest wykorzystywana jako droga dojazdowa do sąsiednich nieruchomości, jak twierdził uczestnik Gmina K.. Jednakże na uwzględnienie zasługiwał zarzut uczestnika, że wnioskodawczyni nie wykazała, aby w chwili wniesienia wniosku była samoistnym posiadaczem tej części nieruchomości przez wymagany prawem okres, przy uwzględnieniu złej wiary posiadacza.

Wobec stwierdzenia braku istnienia przesłanek nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, wniosek wnioskodawczyni o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety był nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, dlatego podlegał oddaleniu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono, jak w pkt I sentencji postanowienia.

Orzeczenie w pkt II oparto na przepisach art. 520 § 3 kpc w zw. z § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. 2013, poz. 461) w zw. z art. 105§1 kpc w zw. z art. 13§2 kpc. W skład kosztów postępowania, które wnioskodawczyni powinna zwrócić uczestniczkom J. W. i D. W., zgodnie z wynikiem postępowania, wchodzi wynagrodzenie adwokata (2400 zł po połowie) i opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł x 2).