

Sygn. akt I Ns 92/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Lisowska

Protokolant: sekr. sąd. Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2017 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku Z. A. (1)

z udziałem Gminy R., J. A.

o zasiedzenie

postanawia:

I. Wniosek oddać.

II. Zasądza od wnioskodawcy Z. A. (1) na rzecz uczestnika postępowania Gminy R. kwotę 2 417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I Ns 92/16

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca Z. A. (1) w pierwotnie złożonym wniosku wniósł o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 1 kwietnia 1993r. własności nieruchomości położonej w W., gm. R., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu żądania wnioskodawca podniósł, że w dniu 23 grudnia 1962r. przeprowadził się z rodziną do W.. Początkowo zamieszkał u zaprzyjaźnionej rodziny. Od 1 kwietnia 1963r. zamieszkał w domu, w którym zamieszkuje do dnia dzisiejszego. Rodzice wnioskodawcy posiadali znaczną ilość zwierząt hodowlanych i aby zapobiec uciekaniu zwierząt ogrodzili teren, na którym hodowane były zwierzęta. W 1972r. wnioskodawca podjął pracę zawodową i stał się głównym żywicielem rodziny. Cały czas ponosił koszty związane z utrzymaniem zajętych działek. Wnioskodawca wskazał, iż obecnie jako właściciel korzysta z okrojonej części działek (...). Sadzi na niej drzewa i hoduje zwierzęta. Pozostała część gruntu została zajęta przez gminę pod plac zabaw. 19 grudnia 1994r. wnioskodawca wykupił od gminy R. budynek mieszkalny położony na działce (...), w którym zamieszkuje od 1 kwietnia 1963r.

W toku postępowania wnioskodawca sprecyzował wniosek o zasiedzenie nieruchomości w ten sposób, że wnioskodawca wspólnie z żoną J. A. nabyli przez zasiedzenie na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 1 października 2005r. działki gruntu o nr (...)i (...) położone w W. gm. R..

Pełnomocnik uczestniczki postępowania Gminy R. N. wniósł o oddalenie wniosku uzasadniając go nie spełnieniem przez wnioskodawczynię przesłanki posiadania samoistnego spornej nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Gmina R. jest właścicielem działek gruntu o nr (...) i (...)położonych w W. , dla których to m.in. działek Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...).

Działki gruntu nr (...) powstały w wyniku podziału działki nr (...) na podstawie decyzji z dnia 9 września 1996r. Działka nr (...) została podzielona wówczas na działki (...).

Przed podziałem działka nr (...) była działką ogólnodostępną , a na jej części znajdował się plac zabaw.

(dowód :akta Kw. (...), odpis z Kw. Nr (...) k. 80, kopia mapy ewidencyjnej k. 81, częściowo zeznania świadków Z. A. (2), A. S., D. S. - zapis protokołu rozprawy z dnia 7 lutego 2017r. k. 75, częściowo zeznania świadków A. K., D. V. - zapis protokołu rozprawy z dnia 11 kwietnia 2017r. k. 100 )

Z. A. (1) jest właścicielem działki gruntu nr (...). Nieruchomość wnioskodawcy i uczestniczki J. A. graniczy od zachodu z działką nr (...). Działka nr (...) graniczy od zachodu z jeziorem W. , a od południa z działką nr (...).

Z. i J. małżonkowie A. działkę nr (...) nabyli od gminy R. - N. w dniu 19 grudnia 1994r.

Działki nr (...) nabył od gminy R. -N. w dniu 14 sierpnia 1997r. J. K. (1) .

Działki nr (...) nabyli od gminy R. -N. w dniu 15 września 1997r. S. i I. małżonkowie M..

(dowód: akta Kw. (...))

Z. A. (1), a przed nim jego rodzice byli posiadaczami zależnymi części działki nr (...). Po podziale działki nr (...), Z. A. (1) korzystał na zasadzie posiadania zależnego z części działki nr (...), stanowiącej po podziale działkę (...). Rodzice wnioskodawcy zajęli części działki nr (...) pod hodowlę zwierząt i uprawę owoców oraz warzyw. W celu zapobieżenia wydostawaniu się zwierząt na drogę zajęłą przez rodziców wnioskodawcy część działki nr (...) została przez wnioskodawcę ogrodzona drewnianym płotem.

Pomiędzy działką wnioskodawcy , a działką nr (...) nie ma ogrodzenia. Działki (...) są od siebie ogrodzone siatką , w której znajduje się bramka. Działki (...) posiadają ogrodzenie od strony jeziora W.. W ogrodzenie działki (...) od strony jeziora wnioskodawca wykonał furtkę.

Z. A. (1) zamierzał kupić działki powstałe po podziale działki (...). Odstąpił od zamiaru ich kupna z uwagi na zbyt wysoką cenę sprzedaży.

Uchwałą z dnia 16 października 2001r. Rada Miejska w R. na wniosek Z. A. (1) wyraziła zgodę na sprzedaż w drodze przetargu działki nr (...).

Pomimo wyrażenia przez Gminę R. zgody na sprzedaż działki (...) wnioskodawca nie przystąpił do przetargu.

W okresie od lutego 2013r. do 2016r. Gminą R. wydzierżawiła działki nr (...) A. K.. Działka nr (...) nie była wówczas w żaden sposób użytkowana przez wnioskodawcę i jego małżonkę.

(dowody: częściowo zeznania świadków Z. A. (2), A. S., D. S. - zapis protokołu rozprawy z dnia 7 lutego 2017r. k. 75, częściowo zeznania świadków A. K., D. V. - zapis protokołu rozprawy z dnia 11 kwietnia 2017r. k. 100, częściowo zeznania świadków T. W., J. K. (2), uczestniczki J. A., wnioskodawcy Z. A. (1) - zapis protokołu rozprawy z dnia 20 grudnia 2017r. k. 154 , podanie Z. A. (1) o wykup działek k. 111, odpowiedź Gminy R. k. 112, uchwała Gminy R. k. 113, wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży k. 114, operat z wyceny nieruchomości k. 115)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu.

Zgodnie art. 172§1 kc 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. Paragraf 2 art. 172 kc stanowi, iż po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Z treści tych przepisów bezsprzecznie wynika, że podstawową przesłanką nabycia własności rzeczy w drodze zasiedzenia jest posiadanie samoistne.

Za posiadanie uważa się faktyczne władztwo nad rzeczą w zakresie prawa własności i innych praw, z którymi łączy się to władztwo. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Aby posiadanie było samoistne konieczne jest korzystanie z rzeczy i rozporządzanie nią w sposób jak najbardziej pełny, tak jak to czyni właściciel. Faktyczne władztwo ma miejsce zatem w sytuacji, która pozwala na korzystanie danej osobie z rzeczy w taki sposób, jakby miała do niej prawo własności.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, iż po stronie wnioskodawczyni nie zostały spełnione przesłanki pozwalające na przypisanie mu i uczestniczce postępowanie J. A. charakteru samoistnego posiadania spornej nieruchomości.

Fakt, iż wnioskodawca miał świadomość, że korzysta z przedmiotowych działek gruntu na zasadzie posiadania zależnego potwierdziło stanowisko wnioskodawcy na rozprawie w dniu 7 lutego 2017r. , w trakcie której Z. A. (1) oświadczył, że chciał wydzierżawić działki (...). Początkowo burmistrz zgodził się. Ostatecznie wzięła to w dzierżawę K.. Okoliczność ta znalazła również potwierdzenie w zeznaniach świadków zawnioskowanych przez samego wnioskodawcę. Świadek A. S. - córka wnioskodawcy, zeznała „tata miał zamiar kupić, wydzierżawić pozostałe działki”. Świadek Z. A. (2) zeznała, iż wnioskodawca mówił, że jak dobrze pójdzie, to kupi te działki. ( dowód zeznania świadków - zapis protokołu rozprawy z dnia 07.02.2017r. k. 75) . Z kolei świadkowie zawnioskowani przez uczestniczkę postępowania gminę R. - A. K. i D. V. zeznali, że wnioskodawca występował o wykup przedmiotowych działek. Mając na uwadze zeznania świadków zawnioskowanych przez wnioskodawcę wskazanych powyżej oraz dowody w postaci dokumentów przedstawionych przez uczestniczkę postępowania gminę R., Sąd w pełni dał wiarę zeznaniom świadków A. K. i D. V.. (dowód zeznania świadków - zapis protokołu rozprawy z dnia 11.04.2017r. k. 100). Z kolei jako stronnice Sąd uznał zeznania uczestniczki J. A. żony wnioskodawcy. Przede wszystkim wskazać jednak należy, że fakt korzystania przez wnioskodawcę i jego małżonkę z przedmiotowych działek na zasadzie posiadania zależnego potwierdził w swoich zeznaniach sam wnioskodawca , który w odniesieniu do okazanego mu pisma o wykup działek jasno zeznał , że chciał kupić działki o nr (...) , jednakże wycofał się, gdyż ich ceny były z „kosmosu” ( dowód: zeznania wnioskodawcy - zapis protokołu rozprawy z dnia 20 grudnia 2017r. k. 154)

Reasumując zeznania wnioskodawcy wraz z pozostałym materiałem dowodowym bezsprzecznie wskazują, że wnioskodawca od samego początku był świadomy, iż nie przysługuje mu prawo do władania spornymi działkami jak właściciel.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika wnioskodawcy o dopuszczenie dowody z oględzin spornych działek gruntu , albowiem nie miał on znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia była również dowód w postaci w przedmiocie umorzenia postępowania w zakresie obowiązku likwidacji przez wnioskodawcę nielegalnie wykonanego pomostu.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 172§1 i 2 kc Sąd oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520§2 kpc.