

Sygn. akt: I C 436/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 25 czerwca 2020r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 czerwca 2020r

sprawy z powództwa T. M. (1) i T. M. (2)

przeciwko D. K. i S. K.

o ochronę posiadania

1. nakazuje pozwanym aby zaniechali naruszania posiadania powodów co do nieruchomości objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Gdyni o nr Kw (...), stanowiącej działki nr (...), obszaru 2698 m², przy ul. (...) w G. w szczególności poprzez usuwanie zabezpieczeń powodów bramy i furtki, zakładanie kłódek i łańcuchów na bramę i furtkę, wchodzenie na nieruchomość, usuwanie nasadzeń i innej roślinności z nieruchomości oraz usuwanie rzeczy powodów z nieruchomości;
2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 200 zł. (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów opłaty od pozwu;
3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki T. M. (2) kwotę 377 zł. (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda T. M. (1) kwotę 377 zł. (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
5. nadaje wyrokowi w punkcie 1 rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygnatura akt: I C 436/18

UZASADNIENIE

Powodowie T. M. (1) i T. M. (2) wnieśli pozew przeciwko D. K. i S. K. o nakazanie pozwanym, aby zaniechali naruszania posiadania nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obszaru 2698 m², objętej księgą wieczystą nr (...) położonej w G. przy ul. (...), będącej w posiadaniu powodów, w szczególności, aby zaniechali usuwania zabezpieczenia powodów bramy i furtki na ogrodzoną działkę, zakładania kłódek i łańcuchów na bramę i furtkę, wchodzenia na działkę i usuwania nasadzeń powodów i innej roślinności z działki oraz rzeczy powodów.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że nieprzerwanie od lipca 1981r. są samoistnymi posiadaczami przedmiotowej działki gruntu i w 1982r. ogrodzili ją płotem z siatki drucianej, rozciągniętej na słupkach stalowych. Formalnie w księdze wieczystej jako właściciel wpisany jest J. L. (ojciec powódki), który nabycia działki dokonał od M. W. (1) na swoje nazwisko, ale na rzecz powodów, na ich zlecenie i za ich pieniądze. Powodowie w swoim posiadaniu samoistnym nie byli niepokojeni aż do lata 2017r., kiedy pozwana D. K. zaczęła zrywać z bramy i furtki kłódki powodów i zakładać swoje. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 16 sierpnia 2016r. stwierdziło nieważność aktu

własności ziemi przekazującego wyżej opisaną, działkę J. L., a następnie z powództwa D. K. toczyła się przed Sądem Rejonowym w Gdyni sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, w której ostatecznie powództwo zostało oddalone. Jak wskazano w pozwie pozwani na bramie wejściowej i furtce działki powodów założyli swoje kłódki z łańcuchami, zrywając zabezpieczenia powodów. Wiosną 2018r. powodowie umieścili na działce stado kóz. W dniu 25 maja 2018r. pozwani zastawili swoim samochodem wyjazd z działki, uniemożliwiając wyjazd powodowi, zaś w dniu 28 maja 2018r. po uprzednim usunięciu zabezpieczeń z furtki wejściowej weszli na działkę powodów i wycięli nasadzenia. W obu przypadkach interweniowała Policja.

(pozew k. 3-7)

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, podnosząc, że powodowie nie wykazali, że kiedykolwiek byli posiadaczami samoistnymi lub zależnymi przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem pozwanych dowodu posiadania nieruchomości nie może stanowić akt własności ziemi na rzecz J. L.. Pozwani wskazali, że w umowie darowizny z dnia 18 grudnia 1985r. gospodarstwo rolne, obejmujące m.in. działki nr (...), nie było obciążone prawami osób trzecich (w tym J. L. czy powodów). Wskazano, że w wyniku częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości nabytych w drodze spadkobrania po M. W. (1) pozwana nabyła m.in. sporne działki, zaś powodowie nie byli uczestnikami postępowania ani nie partycypowali w kosztach sporządzenia projektu podziału nieruchomości. Pozwana była wówczas na nieruchomości, która była ogrodzona, przy czym ogrodzenie to wykonał jej ojciec. Pozwana w 2008r. dowiedziała się o przeniesieniu własności na rzecz J. L. i wykonała wówczas dokumentację fotograficzną działki. Nieruchomość była wówczas zaniedbana i nie była przedmiotem czyjegokolwiek posiadania, znajdowały się na niej wraki pojazdów i śmieci. W 2012r. pozwana ponownie udała się na tę nieruchomość i w dalszym ciągu nie była ona użytkowana. W sierpniu 2016r., po stwierdzeniu nieważności aktu własności ziemi, pozwana jako wyłączna właścicielka nieruchomości założyła swoje zabezpieczenia na furtce i bramie wjazdowej na opuszczonej nieruchomości. Zabezpieczenia pozostały na nieruchomości do 12 lipca 2017r. W dniu 21 kwietnia 2018r. pozwani stwierdzili że powód umieścił na działce (...) kozy bez zgody właścicielki. O zdarzeniu powiadomiono Policję, jednak powód odmówił usunięcia zwierząt. Nadto, w dniu 27 kwietnia 2018r., nie posiadając żadnego dokumentu potwierdzającego prawo do dysponowania nieruchomością, powód dokonał samowolnego zgłoszenia na nieruchomości stada hodowlanego. Zdaniem pozwanych wyżej wskazane działania mają na celu wykazanie rzekomego posiadania dla potrzeb niniejszego postępowania. Tymczasem nieprzerwanie od 2016r. nieruchomość pozostaje w posiadaniu pozwanej. Nadto, podniesiono, że skoro powodowie twierdzą, że nabyli przedmiotową nieruchomość, to brak było racjonalnego powodu do nie uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Zdaniem pozwanych, okres 35 lat rzekomego posiadania był wystarczający do uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

(odpowiedź na pozew k. 23-29)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od początku lat 80 – tych XX w. powodowie T. M. (2) i T. M. (1) oraz J. L. (ojciec powódki) korzystali z nieruchomości stanowiącej działki nr (...) obszaru 2.698 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: przesłuchanie powódki T. M. (2) płyta CD k. 272, przesłuchanie powoda T. M. (1) płyta CD k. 272)

Z pomocą znajomego K. K. (1) powodowie ogrodzili wyżej opisaną działkę, a także wykonali bramę wjazdową i furtkę.

(dowód: zeznania świadka K. K. (1) płyta CD k. 180)

Do czasu wymiany zabezpieczeń przez pozwanych, jedynie powodowie posiadali klucze do kłódek umieszczonych na bramie wjazdowej oraz furtce.

(dowód: przesłuchanie powódki T. M. (2) płyta CD k. 272, przesłuchanie powoda T. M. (1) płyta CD k. 272, zeznania świadka P. M. (1) płyta CD k. 124)

Na przedmiotowej działce J. L. postawił gołębnik.

(dowód: zeznania świadka P. P. (1) płyta CD k. 124, zeznania świadka M. W. (2) płyta CD k. 162)

Na działce powodowie, z pomocą K. K. (1), który z zawodu jest stolarzem, postawili także drewnianą altanę. Obiekt ten składa się z dwóch pomieszczeń. Nadto, powodowie rozpoczęli budowę innego obiektu (garaż). Inwestycja nie została jednak dokończona.

(dowód: zeznania świadka K. K. (1) płyta CD k. 180, zeznania świadka P. M. (1) płyta CD k. 124)

W latach 90 – tych XX w. w altanie powodowie mieszkali w okresie wiosenno – letnim.

(dowód: przesłuchanie powódki T. M. (2) płyta CD k. 272, przesłuchanie powoda T. M. (1) płyta CD k. 272, zeznania świadka P. M. (1) płyta CD k. 124)

Aktualnie, altana znajduje się w złym stanie technicznym, stanowi schronienie dla zwierząt, które powodowie trzymają na działce (kozy, wcześniej psy). Obecnie, na działce znajdują się również fundamenty nieskończonego garażu.

(dowód: zeznania świadka M. W. (2) płyta CD k. 162, zeznania świadka J. P. (1) płyta CD k. 162, zeznania świadka L. C. płyta CD k. 263, zeznania świadka J. W. (1) płyta CD k. 263, zeznania świadka K. I. (1) płyta CD k. 180)

J. L. do chwili swojej śmierci (około 2000r.) niemal codziennie przebywał na spornej działce.

(dowód: zeznania świadka M. W. (2) płyta CD k. 162)

Do 1996r. powodowie regularnie uprawiali na działce warzywa. Posadzili również drzewa i krzewy owocowe. Około 2010r. powodowie zaprzestali jakichkolwiek upraw.

(dowód: przesłuchanie powódki T. M. (2) płyta CD k. 272, przesłuchanie powoda T. M. (1) płyta CD k. 272, zeznania świadka M. W. (2) płyta CD k. 162, zeznania świadka L. C. płyta CD k. 263, zeznania świadka W. B. płyta CD k. 162)

Nadto, do około 2000r. na przedmiotowej nieruchomości powodowie hodowali zwierzęta, m.in. kozy, kury, króliki.

(dowód: przesłuchanie powódki T. M. (2) płyta CD k. 272, przesłuchanie powoda T. M. (1) płyta CD k. 272, zeznania świadka P. M. (1) płyta CD k. 124, zeznania świadka M. W. (2) płyta CD k. 162)

Na przedmiotowej nieruchomości powód T. M. (1) co najmniej od lat 80 – tych XX w. do dnia dzisiejszego składa wraki samochodów.

(dowód: zeznania świadka P. P. (1) płyta CD k. 124, zeznania świadka M. W. (3) płyta CD k. 162, zeznania świadka M. S. płyta CD k. 162, zeznania świadka M. W. (2) płyta CD k. 162, zeznania świadka J. P. (1) płyta CD k. 162, zeznania świadka J. W. (1) płyta CD k. 263, zeznania świadka M. D. (1) płyta CD k. 180)

Na działce powodowie trzymali również psy. Ostatni pies zdechł jesienią 2016r. Powód regularnie przyjeżdżał dokarmiać psy.

(dowód: zeznania świadka M. S. płyta CD k. 162, zeznania świadka M. W. (2) płyta CD k. 162, zeznania świadka J. W. (1) płyta CD k. 263, zeznania świadka K. I. (1) płyta CD k. 180)

Około 2017/2018r. K. I. (1), którego działka graniczy ze sporną nieruchomością, zostawił na płocie kartkę z prośbą o kontakt w celu uzyskania zgody na wycięcie krzewów i drzew przechodzących ze spornej nieruchomości. Na tę prośbę odpowiedział powód, który wyraził zgodę na wycinkę.

(dowód: zeznania świadka K. I. (1) płyta CD k. 180, przesłuchanie powoda T. M. (1) płyta CD k. 272)

Pozwani wymienili łańcuchy i kłódki do furtki oraz bramy wjazdowej i zmienili kłódki na nowe.

(dowód: przesłuchanie pozwanego S. K. płyta CD k. 311)

W dniu 5 lipca 2017r. powodowie stwierdzili, że zostały zerwane łańcuchy i kłódki na bramie wjazdowej.

(dowód: przesłuchanie powódki T. M. (2) płyta CD k. 272, zeznania świadka K. B. płyta CD k.124)

Na przedmiotowej nieruchomości wielokrotnie miały miejsce interwencje Policji. Zgłoszenia dotyczyły uszkodzeń kłódek do bramy wjazdowej. Postępowania zostały zakończone z uwagi na brak znamion czynu zabronionego.

(dowód: zaświadczenie Policji z dnia 3 stycznia 2019r. k. 156)

W dniu 28 kwietnia 2018r. pozwani weszli na teren działki i przy użyciu piły spalinowej wycięli drzewa rosnące na spornej działce.

(dowód: przesłuchanie powódki T. M. (2) płyta CD k. 272, zeznania świadka P. M. (1) płyta CD k. 124, zeznania świadka D. B. płyta CD k. 124)

Od 2017r. na spornej nieruchomości znajdują się także rzeczy pozwanych tj. dwie kosiarki elektryczne, worek kleju do płytek, krzesło wędkarskie i krzesło plastikowe.

(dowód: przesłuchanie powódki T. M. (2) płyta CD k. 272)

W latach 1998-2000 w toku postępowań administracyjnych w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz wydania pozwoleń na budowę obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastrukturalnych zlokalizowanych na sąsiednich działkach, zawiadomienia o wszczęciu postępowania oraz odpisy decyzji administracyjnych były doręczane pozwanej D. K..

(dowód: decyzje administracyjne oraz zawiadomienia o wszczęciu postępowania k. 219-258)

Prokuratura Rejonowa w Gdyni prowadziła pod sygnaturą PR 2 Ds. (...)2017 dochodzenia w sprawie zmuszania do określonego zachowania w nieustalonym czasie, nie później niż do dnia 21 lipca 2017r. w G. przy ul. (...), poprzez celowe usunięcie kłódek oraz łańcuchów i zastąpienie je nowymi na furtce wejściowej na teren działki nr (...) na szkodę T. M. (1) tj. o czyn z art. 191 § 1 kk. Postanowieniem z dnia 28 listopada 2017r. dochodzenie zostało umorzone wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego (art. 17 § 1 pkt 2 kpk). Na powyższe postanowienie zażalenie wywiódł T. M. (1). Postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2018r. w sprawie II Kp 80/18 Sąd Rejonowy w Gdyni nie uwzględnił zażalenia i utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

(dowód: postanowienie z dnia 28 listopada 2017r. k. 4-6 akt Prokuratury Rejonowej w Gdyni o sygnaturze PR 2 Ds. (...)2017, postanowienie z dnia 6 kwietnia 2018r. k. 21-22 tamże)

W kwietniu 2018r. powodowie sprowadzili na działkę stado kóz. Nadto, na działce trzymali króliki, które uciekły. Kozy przebywały na działce do 2020r., kiedy zostały zabrane w wyniku interwencji organizacji (...) i Straży Miejskiej.

(dowód: zeznania świadka P. P. (1) płyta CD k. 124, zeznania świadka J. P. (1) płyta CD k. 162, zeznania świadka K. I. (1) płyta CD k. 180 zeznania świadka M. D. (1) płyta CD k. 180)

Z dniem 2 maja 2018r. powód został wpisany do ewidencji producentów rolnych jako hodowca kóz. Jako siedzibę stada wskazano sporną nieruchomość przy ul. (...) w G..

(dowód: decyzja z dnia 2 maja 2018r. k. 10, zaświadczenie k. 11)

Powodowie nadal opłacają rachunki za energię elektryczną doprowadzoną do przedmiotowej nieruchomości. Na fakturach jako nabywca widnieje J. L.. W okresie 2013-2018 zużycie prądu były minimalne bądź zerowe.

(dowód: faktury VAT oraz potwierdzenia przelewów bankowych k. 74-85, 188-212)

Pozwani wytoczyli przeciwko powodom powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wyrokiem z dnia 13 listopada 2017r. wydanym w sprawie o sygnaturze I C 108/17 Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił powództwo z uwagi na brak pełnej legitymacji procesowej po stronie pozwanej (brak ustalenia kręgu spadkobierców po A. L.).

(dowód: wyrok z dnia 13 listopada 2017r. wraz z uzasadnieniem k. 135-137)

Powodowie złożyli wniosek o stwierdzenie nabycia z dniem 31 lipca 2020r. przez zasiedzenie własności nieruchomości stanowiącej działki nr (...). Sprawa pozostaje w toku.

(dowód: wniosek o stwierdzenie zasiedzenia k. 95-99)

W 1999r. w księdze wieczystej nr (...) jako właściciel przedmiotowej nieruchomości ujawniony został J. L.. Jako podstawę wpisu wskazano akt własności ziemi z dnia 10 maja 1982r. wystawiony przez Urząd Miejski w G..

(dowód: odpis z księgi wieczystej k. 100-110)

Decyzją z dnia 16 sierpnia 2016r. SKO stwierdził nieważność aktu własności ziemi z dnia 10 maja 1982r.

(dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 16 sierpnia 2016r. k. 63-66 akt SKO)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodów z zeznań świadków K. B., D. B., P. M. (1), J. M., P. P. (1), M. W. (3), M. S., M. W. (2), J. P. (1), W. B., A. B., J. W. (2), K. K. (1), M. D. (1), K. I. (1), J. W. (1), L. C., a także dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów urzędowych w postaci orzeczenia SKO, odpisów z ksiąg wieczystych, wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 108/17, postanowień znajdujących się w aktach Prokuratury Rejonowej w Gdyni o sygnaturze PR 2 Ds. (...)2017, a także przedłożonych przez stronę pozwaną decyzji administracyjnych oraz zawiadomień o wszczęciu postępowań administracyjnych. Sąd miał bowiem na uwadze, że żadna ze stron nie próbowała wzruszyć domniemań autentyczności oraz prawdziwości, jakie przysługują wymienionym dokumentom na mocy art. 244 kpc, ani też nie kwestionowała zgodności przedstawionych kopii dokumentów z oryginałami. Nadto, za wiarygodne Sąd uznał dowody z dokumentów prywatnych powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić bowiem należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Zdaniem Sądu brak było również podstaw do kwestionowania zeznań świadków P. P. (1), M. S., M. W. (2), J. P. (1), W. B., A. B., J. W. (2), K. K. (1), M. D. (1), K. I. (1), J. W. (1), L. C.. Zdaniem Sądu wymienieni świadkowie zeznawali szczerze, zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą, a zeznania nie są obarczone stronniczością. Podkreślić należy, iż żadna z wymienionych osób nie jest spokrewniona czy spowinowacana z którąkolwiek ze stron, ani nie pozostaje ze stronami w stosunkach osobistych czy zawodowych, które mogłyby rzutować na ich bezstronność. Z tego względu żaden z wyżej wskazanych świadków nie miał interesu prawnego bądź faktycznego w składaniu zeznań na korzyść powodów albo pozwanych. Zważyć należy, iż wymienieni powyżej świadkowie zamieszkują bądź na nieruchomościach położonych w pobliżu spornej działki, bądź też w przeszłości bywali na tej działce, np. pomagając powodom przy wznoszeniu obiektów znajdujących się na terenie działki, czy grodzeniu nieruchomości. Z tego względu wyżej wskazani świadkowie

mieli możliwość obserwacji, kto i w jakim zakresie korzysta ze spornej nieruchomości. Oczywiście, wpływ na treść zeznań świadków miały takie okoliczności jak choćby położenie działki użytkowanej przez świadka względem spornej działki. Świadcowie użytkujący nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio z przedmiotową nieruchomością posiadali znacznie większy zasób spostrzeżeń aniżeli świadkowie zamieszkujący w pewnej odległości od tej nieruchomości. Niemniej zauważyć należy, iż w zeznaniach wielu świadków przewijały się te same fakty m.in. o znajdujących się na działce wrakach samochodów (P. P., M. S., M. W., J. P., M. D., J. W.), psach (M. S., M. W., J. W.), uprawach na działce w latach 90 – tych (M. W., W. B.) itd. Niektórzy świadkowie widywali powodów na działce powoda (M. W., J. W., K. I.). Z kolei inni pomagali powodom w budowie altany czy ogrodzenia (K. K.) czy wykonywaniu innych prac na tej działce (J. W.).

W zasadzie Sąd nie dopatrywał się podstaw do kwestionowania zeznań K. B., D. B. i P. M. (1). Mimo, że wymienieni świadkowie są członkami najbliższej rodziny powodów, ich zeznania korelują z zeznaniami pozostałych świadków, które – jak wskazano powyżej – posiadają walor wiarygodności.

Sąd dał również wiarę zeznaniom powodów co do posiadania przez nich spornej nieruchomości, jak też faktu naruszenia tego posiadania przez pozwanych. Jeśli chodzi o kwestię posiadania nieruchomości to w tym zakresie zeznania powodów korelują z treścią zeznań powołanych wyżej świadków. Z kolei, okoliczności związane z wymianą kłódek do bramy i furtki przez pozwanych, czy też wycinką przez nich drzew i krzewów nie były sporne pomiędzy stronami, albowiem pozwani przyznali, że dokonali takiej ingerencji, powołując się na prawo własności nieruchomości.

Natomiast, jedynie częściowo Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych, albowiem nie znajdują one w całości pokrycia w pozostałym materiale dowodowym. Zważyć należy, iż pozwany S. K. zeznał m.in. wraz z małżonką od 1990r. bywał na przedmiotowej nieruchomości dość regularnie, 3-4 razy do roku i nigdy nie widział tam powodów, czy jakichkolwiek oznak ich pobytu na działce. W ocenie Sądu nie sposób jednak dać wiarę zeznaniom pozwanego, gdyż stoją one w sprzeczności z wiarygodnymi zeznaniami świadków. Jak wynika choćby z zeznań świadka M. W. (2) przed rokiem 2000r. na działce znajdowały się uprawy powodów, a także hodowane przez nich zwierzęta. Gdyby rzeczywiście pozwani interesowali się losem nieruchomości, to bez wątpienia by to spostrzegli. Ponadto, powstaje pytanie, jak pozwani dostawali się na działkę w latach 90 – tych, skoro przed naruszeniem posiadania jedynie powodowie posiadali klucze do kłódki. Ponadto, fakt korzystania przez pozwanych z przedmiotowej nieruchomości przed datą wskazaną jako data naruszenia posiadania powodów, nie znajduje odzwierciedlenia w żadnych zeznaniach świadków. Podobnie gołosłowne pozostają zeznania pozwanych dotyczące daty wymiany kłódek. Żaden z przesłuchanych świadków nie widział bowiem pozwanych na przedmiotowej nieruchomości w 2016r. Natomiast wątpliwości nie budzą zeznania pozwanych dotyczące podjętych przez nich czynności związanych z wymianą kłódek czy wycinką drzew. W tym zakresie zeznania pozwanych zasadniczo korelują z zeznaniami powodów oraz świadków.

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 344 § 1 kc, zgodnie z którym 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 rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu pozwanych dotyczącego wygaśnięcia roszczenia posesoryjnego przysługującego powodom. Zdaniem strony pozwanej do naruszenia posiadania doszło w sierpniu 2016r., a zważywszy, że pozew został wniesiony w maju 2018r. roszczenie nie może być skuteczne dochodzone na drodze sądowej. Zgodnie z treścią art. 344 § 2 kc roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia. Jak wskazuje się w doktrynie termin na dochodzenie roszczenia posesoryjnego jest terminem prekluzyjnym. Na bieg terminu dochodzenia roszczenia posesoryjnego oraz na jego zakończenie nie ma wpływu chwila powzięcia wiadomości przez posiadacza o samowolnym naruszeniu sprawowanego przez niego posiadania. Termin ten jest terminem prawa materialnego. Bieg rocznego terminu na dochodzenie roszczenia posesoryjnego

wyznacza się inaczej w przypadku pozbawienia faktycznego władztwa nad rzeczą, a inaczej w przypadku innego naruszenia posiadania. W przypadku bowiem pozbawienia faktycznego władztwa nad rzeczą bieg rocznego terminu na dochodzenie roszczenia posesoryjnego rozpoczyna się od chwili pozbawienia tego władztwa. Późniejsze zachowania podmiotu, który samowolnie naruszył posiadanie, jak również podmiotu, w którego interesie nastąpiło naruszenie posiadania, są dla biegu terminu na dochodzenie roszczenia posesoryjnego obojętne. Inaczej jest, gdy zachodzi konieczność ustalenia początku biegu terminu na dochodzenie roszczenia posesoryjnego z tytułu zakłócenia posiadania. Zgodnie z ogólną zasadą w takich przypadkach termin roczny liczy się oddzielnie od każdego dnia, w którym poszczególne zakłócenia miały miejsce. W przypadku jednak, gdy zakłócenie dokonuje się poprzez szereg ściśle powiązanych ze sobą aktów, bieg terminu na dochodzenie roszczenia posesoryjnego powinien rozpoczynać się od ostatniego aktu zakłócenia posiadania (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, 2020).

Zważyć należy, iż powodowie jako datę naruszenia ich posiadania wskazują dzień 5 lipca 2017r., kiedy stwierdzili brak zabezpieczeń na furtce i bramie wjazdowej. Wskazywali również, że po ponownym założeniu kłódek, pozwani ponownie wymienili zabezpieczenia. Powyższe działania powtarzały się kilkukrotnie. Nadto, powodowie wywodzili, że w dniu 28 maja 2018r. miało miejsce kolejne naruszenie posiadania, gdyż w tej dacie pozwani weszli na teren działki i wycięli drzewa posadzone na przedmiotowej nieruchomości. Świadcowie D. B. i P. M. (2) jako datę tego ekscesu wskazali dzień 28 kwietnia 2018r. Pozwani z kolei replikowali, że wymiana kłódek nastąpiła już w sierpniu 2016r. Odnosząc się do kwestii daty naruszenia posiadania należy zauważyć, że nie ma żadnych wiarygodnych dowodów wskazujących, aby do naruszenia posiadania (tj. do wymiany kłódek i łańcuchów) doszło w dacie wskazanej przez stronę pozwaną. Żaden z licznych świadków przesłuchanych w niniejszej sprawie nie widział bowiem pozwanych na przedmiotowej działce w 2016r. P. P. (1) po raz pierwszy zauważył pozwanych na spornej działce dopiero w lipcu 2017r. J. W. (5) spostrzegła pozwanych na spornej działce latem 2018r. Z kolei, K. I. (1) w lutym bądź marcu 2017r. widział, jak niezidentyfikowana ekipa wycinała drzewa w pobliżu granicy z jego działką, jednak nie potrafił wskazać, czy byli to pozwani. Matka pozwanej M. W. (3) zeznała, że była na spornej działce w maju bądź kwietniu 2017r., jednak niewątpliwie zdarzenia to musiało mieć miejsce w 2018r., gdyż świadek zeznała jednocześnie, że w trakcie wizyty na działce widziała kozy, a te bezspornie zostały sprowadzone w kwietniu 2018r. Nadto, należy zauważyć, że pozwany w swoich zeznaniach wskazał, że ingerencja nastąpiła niezwłocznie po stwierdzeniu przez SKO nieważności aktu własności ziemi stanowiącego podstawę wpisu prawa własności J. L. do księgi wieczystej, a także wywodził, że decyzja SKO stała się ostateczna w dniu 16 sierpnia 2016r. Tymczasem, jak wynika z akt SKO, pozwani dopiero we wrześniu 2016r. wystąpili o stwierdzenie ostateczności decyzji, a w październiku odmówiono im wydania zaświadczenia. Pozwani nie mieli zatem w dniu 16 sierpnia 2016r. dowodu stwierdzającego ostateczność decyzji. Jednocześnie, należy zwrócić uwagę, że jeszcze latem 2016r. na działce przebywał pies powodów, który zdechl jesienią. Skoro, jak wynika z zeznań świadków J. W. (1) i M. W. (2), powód regularnie dojeżdżał dokarmiać psa, to z pewnością zauważyłby zmianę kłódek na furtce i bramie wjazdowej. Okoliczność ta również wyklucza przyjęcie wskazanej przez pozwanych daty naruszenia posiadania.

Zważyć należy, iż w niniejszej sprawie roszczenie powodów dotyczy zaniechania usuwania zabezpieczenia powodów bramy i furtki, zakładania kłódek i łańcuchów na bramę i furtkę, wchodzenia na działkę i usuwania nasadzeń powodów i innej roślinności z działki oraz rzeczy powodów, a zatem powodowie nie dochodzą roszczenia o przywrócenie faktycznego władztwa nad rzeczą, a jedynie roszczenia związanego z zakłóceniem ich posiadania. Co istotne w niniejszym przypadku doszło do szeregu naruszeń posiadania w ciągu określonego przedziału czasowego. Jak bowiem wynika ze zgodnych w tym zakresie zeznań stron, po wymianie kłódek powodowie w drodze dozwolonej samopomocy założyli nowe kłódki. Następnie, jeszcze kilkukrotnie dochodziło do wymiany kłódek przez strony, aż wreszcie w kwietniu 2018r. pozwani wycięli krzewy i drzewa posadzone przez powodów na działce. Jak wskazano powyżej w przypadku naruszenia posiadania mającego postać zakłócenia korzystania bieg terminu na dochodzenie roszczenia posesoryjnego powinien rozpoczynać się od ostatniego aktu zakłócenia posiadania. Niewątpliwie ostatni eksces miał miejsce w 2018r. Skoro zaś pozew wniesiony w dniu 4 maja 2018r., to termin do wytoczenia powództwa został przez powodów zachowany. Tym samym należało uznać, że roszczenie powodów nie wygasło i może być dochodzone na drodze sądowej.

Przesadziwszy powyższe w dalszej kolejności należy ustalić, czy zostały wykazane przesłanki roszczenia posesoryjnego. Zgodnie z art. 478 kpc 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 zatem należało ustalić, czy powodowie byli posiadaczami spornej nieruchomości w dacie dokonania naruszenia posiadania. W niniejszej sprawie powodowie wywodzili, że od co najmniej 1982r. pozostają samoistnymi posiadaczami spornej nieruchomości. Jak wskazuje się w orzecznictwie samoistne posiadanie nieruchomości oznacza stan faktyczny charakteryzujący się władztwem nad rzeczą sprawowanym na zasadach właścicielskich. Na władztwo to składa się fizyczne władztwo nad rzeczą oznaczające się możliwością wykonywania wszelkich uprawnień do rzeczy (corpus) i wola posiadania dla siebie jak właściciel (animus). Posiadacz rzeczy musi zatem mieć faktyczną możliwość korzystania z niej tak, jak czyni to właściciel i stan ten musi posiadać cechy trwałości. Cecha samoistnego posiadania wyraża się zatem w występowaniu po stronie posiadacza faktycznej możliwości władania rzeczą w sposób, do jakiego uprawniony jest właściciel (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 6 lutego 2019r., I ACa 595/18, L.). Ustalenie faktu posiadania rzeczy i jego charakteru odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku. Niewątpliwie manifestacją takiego posiadania może być wykonanie ogrodzenia działki gruntu (por. postanowienie SN z dnia 26 kwietnia 2017r., I CSK 426/16, L.). Z kolei, wola posiadania jak właściciel (animus possidendi) oznacza wykonywanie faktycznego władztwa w takim zakresie, w jakim wykonuje je właściciel. Przy czym swą wolę władania daną nieruchomością jak właściciel posiadacz samoistny musi objawiać na zewnątrz. Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza, który - co jasne - właścicielem nie jest, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 października 2015r., I ACa 529/15, L.).

Mając na względzie powyższe kryteria Sąd badał czy powodowie władali sporną nieruchomością w sposób odpowiadający władztwu właściciela, a także czy manifestowali to na zewnątrz. Powyższej oceny ostatniego spokojnego stanu posiadania Sąd dokonał na lipiec 2017r. W oparciu o obszerny materiał dowodowy w postaci zeznań licznych świadków oraz stron Sąd doszedł do przekonania, iż we wskazanej przez powodów dacie pozostawali oni posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości. Na podstawie zebranego materiału dowodowego można jednoznacznie stwierdzić, że T. M. (2) i T. M. (1) od lat 80 – tych ubiegłego wieku sprawowali faktyczne władztwo nad sporną nieruchomością. Świadczą o tym przede wszystkim dokonane przez powodów nakłady na przedmiotowej nieruchomości. Z zeznań świadka K. K. (1) wynika, że powodowie z pomocą tego świadka ogrodzili działkę, a także wybudowali na tej nieruchomości altanę składającą się z dwóch pomieszczeń. W sezonie wiosenno – letnim altana stanowiła dla powodów miejsce zamieszkania. Nadto, na przedmiotowej działce znajduje się gołębnik, postawiony przez ojca powódki J. L., a także fundamenty nieskończonego garażu. Budowę tego obiektu również zainicjowali powodowie. Do końca lat 90 – tych poprzedniego stulecia powodowie uprawiali przedmiotową działkę, sadzili warzywa, krzewy i drzewa owocowe. Posadzone przez powodów krzewy i drzewa owocowe rosły jeszcze w lipcu 2017r. Świadek M. W. (2) w latach 90 – tych widywał ciągnik, który spulchniał glebę na działce powodów. Z kolei, świadek W. B. zeznała, że wykonywała na rzecz powodów usługi rolnicze. Ponadto, do około 2000r. na działce powodowie hodowali zwierzęta, w tym kozy, kury i króliki, co również naocznie widział świadek M. W. (2). Po roku 2000 działalność powodów uległa ograniczeniu, co powódka tłumaczyła m.in. swoją chorobą. Nie jest jednak tak, że powodowie porzucili działkę i przestali się nią zupełnie interesować. Świadek M. D. (1) bowiem jeszcze około 2016r. widział córkę powodów, która karczowała jakieś chaszczki na działce. Z kolei M. W. (2) wskazał, że od czasu do czasu powodowie przycinali drzewa, jeśli im przeszkadzały. Zrozumiałe jest, że wobec zaniechania upraw i pewnego zaniedbania działki, dla osób postronnych, działka mogła sprawiać wrażenie opuszczonej i porzuconej. Stąd niektórzy świadkowie, których nieruchomości nie graniczyły bezpośrednio ze sporną działką, wskazywali, że działka nie była użytkowana. Niemniej, wniosek o wyzbyciu się posiadania jest nieuprawniony, gdyż mimo zaniechania upraw, powodowie nadal korzystali z przedmiotowej nieruchomości także w dacie naruszenia posiadania, w zakresie, jaki był im potrzebny. Z zeznań świadków wynika, że przez dłuższy czas na działce powodowie trzymali psy. Ostatni pies przebywał na działce jeszcze jesienią 2016r. Świadczyli J. W. (1) i M. W. (2) zeznali, że powód regularnie przyjeżdżał karmić psa. Dalej, należy wskazać, że na nieruchomości cały czas znajdują się wraki samochodów, niewątpliwie należące do powoda. Nadto, przedmiotowa działka została podłączona do sieci energetycznej. Co prawda, jak zeznała

powódka, około 2017r. nastąpiło odcięcie prądu, niemniej powodowie do dnia dzisiejszego opłacają rachunki za energię elektryczną doprowadzoną do przedmiotowej nieruchomości. Bez wątplenia zatem powodowie opłacali opłaty za zużycie energii elektrycznej również w lipcu 2017r. Istotne jest przy tym, że do czasu naruszenia posiadania, jedynie powodowie posiadali klucze do kłódek założonych na furtce i bramie wjazdowej. Znamienne jest przy tym, że aby dostać się na teren nieruchomości pozwani musieli siłowo usunąć zabezpieczenia wykonane przez powodów. Należy także zwrócić uwagę, że do 2017r. sąsiedzi widywali na spornej nieruchomości jedynie powodów. J. W. (1) zeznała, że od 2010r. widywała na działce wyłącznie powodów, którzy przyjeżdżali dość systematycznie, raz – dwa razy w tygodniu. Inny z sąsiadów K. I. (1) także widywał powoda przez ogrodzenie w postaci siatki. Ostatni z wymienionych świadków opisał zdarzenie, które jednoznacznie wskazuje, kto sprawował faktyczne władztwo nad sporną nieruchomością przez dokonaniem naruszenia posiadania. K. I. (1) zeznał bowiem, że około 2017r. zostawił na płocie dzielącym jego nieruchomość ze sporną działką kartkę z prośbą o kontakt, albowiem zamierzał wyciąć krzewy przechodzące ze spornej działki na jego posesję. Na prośbę świadka odpowiedział powód T. M. (1), który wyraził zgodę na powyższą ingerencję. Okoliczność ta w sposób jednoznaczny wskazuje, że to powodowie użytkowali sporną działkę i wykonywali w stosunku do niej wszelkie czynności charakteryzujące władztwo właściciela. Mając na względzie ogół przedstawionych powyżej okoliczności Sąd uznał, że w dacie naruszenia posiadania to powodowie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości. Do tego czasu wyłącznie powodowie posiadali klucze do bramy wjazdowej i furtki, na działce znajdowały się ruchomości należące niewątpliwie do powodów (wraki samochodów), obiekty budowlane przez nich posadowione (altana, fundamenty garażu), drzewa i krzewy owocowe przez nich zasadzone. To nakładem powodów działka została ogrodzona. Powodowie co jakiś czas doglądali działki, kilka miesięcy przed naruszeniem posiadania powód regularnie przyjeżdżał dokarmiać psa, który przebywał na działce. Co prawda powodowie z upływem czasu ograniczali swoje zaangażowanie, zaprzestali upraw i hodowli, nie dbali o obiekty znajdujące się na nieruchomości, ale nie wyzbyli się posiadania. Zważyć przy tym należy, iż dla istnienia posiadania nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 3 czerwca 1966r., III CR 108/66, L.). Zważywszy, iż działka została ogrodzona przez powodów, a klucz do bramy wjazdowej i furtki mieli tylko powodowie, to niewątpliwie do lipca 2017r. jedynie powodowie mieli możliwość korzystania z nieruchomości z wyłączeniem osób trzecich.

Natomiast, w świetle zebranego materiału dowodowego nie sposób przyjąć, że to pozwani byli posiadaczami spornej nieruchomości przed naruszeniem posiadania. Jak już wskazano powyżej, przy ocenie dowodów, nie zasługują na wiarę zeznania pozwanego S. K., wedle których pozwani regularnie doglądali nieruchomości 3-4 razy w roku. Przed 2017r. powodowie bowiem nie zauważyli żadnych oznak ingerencji osób trzecich, w tym zdemontowania łańcuchów czy kłódek. Nadto, na działce były psy powodów. Pozwani wskazywali, że w latach 1998-2000 otrzymywali korespondencję urzędową dotyczącą inwestycji na sąsiednich gruntach, ale to w żaden sposób nie oznacza, że pozwani sprawowali faktyczne władztwo nad nieruchomością i mieli wolę jego sprawowania. Przedmiotowe decyzje i zawiadomienia były kierowane do nich niezależnie od woli pozwanych. Przed 2000r. w księdze wieczystej i ewidencji gruntów bowiem pozwani byli ujawnieni jako właściciele nieruchomości.

Kolejną przesłanką roszczenia posesoryjnego stanowi samowolne naruszenie posiadania. Zważyć należy, że w niniejszej sprawie fakt kilkukrotnego usunięcia kłódek i łańcuchów z furtki i bramy wjazdowej przez pozwanych, a także zakłócania korzystania z nieruchomości przez powodów m.in. poprzez wejście na działkę, wycinanie drzew i krzewów znajdujących się na działce nie były sporne. Pozwany S. K. przyznał bowiem, że takie zdarzenia miały rzeczywiście miejsce.

Zważyć należy, iż przesłanką negatywną roszczenia posesoryjnego, której zaistnienie spowoduje, że roszczenie posesoryjne nie powstanie, jest zgodność z prawem stanu posiadania powstałego na skutek naruszenia, stwierdzona prawomocnym orzeczeniem sądu lub innego właściwego organu państwowego. Jak wskazuje się bowiem w orzecznictwie roszczenie o ochronę z tytułu samowolnego naruszenia posiadania nie jest skuteczne, jeżeli po dokonaniu owego naruszenia zmianie uległ stan prawny w tym znaczeniu, że prawomocnym orzeczeniem sądu został potwierdzony, jako zgodny z prawem, stan faktyczny powstały po naruszeniu. Kwestię tę może podnieść, w postaci zarzutu, pozwany. Przykładem orzeczeń spełniających warunki, o których mowa w art. 344 kc, są wyroki

uwzględniające roszczenie: petytoryjne, o ustalenie prawa własności, o zniesienie współwłasności, jak i roszczenie o spełnienie świadczenia związanego ze stanem własności rzeczy. (por. M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019). W przedmiotowej sprawie jednak nie zapadło żadne orzeczenie, które potwierdzałoby, że stan faktyczny powstały wskutek naruszenia posiadania jest zgodny z prawem. Zważyć bowiem należy, iż w dziale II. księgi wieczystej nadal jako właściciel spornej nieruchomości pozostaje ujawniony J. L., a więc ojciec powódki. Pozwana co prawda wniosła pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jednak powództwo zostało oddalone.

Bezasadne dla rozstrzygnięcia sprawy pozostają natomiast twierdzenia i zarzuty pozwanych dotyczące uchylecia aktu własności ziemi, na podstawie którego własność nieruchomości nabył poprzednik prawny powodów – J. L.. W procesie posesoryjnym pozwany nie może bowiem bronić się zarzutem, że posiadanie powoda, które on naruszył, było bezprawne. Zakaz badania zgodności posiadania z prawem odnosi się zarówno do powoda, jak i pozwanego. Tak więc w procesie posesoryjnym nie wolno badać ani tego, czy powód (posiadacz) jest osobą uprawnioną, ani też tego, czy przymiot taki przysługuje pozwanemu (por. A. Marciniak (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom III. Komentarz do art. 425–729, Warszawa 2020).

Mając powyższe na względzie, na mocy art. 344 kc, Sąd uwzględnił powództwo w całości i nakazał pozwanym, aby zaniechali naruszania posiadania powodów co do nieruchomości objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Gdyni o nr Kw (...), stanowiącej działki nr (...), obszaru 2698 m², przy ul. (...) w G. w szczególności poprzez usuwanie zabezpieczeń powodów bramy i furtki, zakładanie kłódek i łańcuchów na bramę i furtkę, wchodzenie na nieruchomość, usuwanie nasadzeń i innej roślinności z nieruchomości oraz usuwanie rzeczy powodów z nieruchomości.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejszy spór pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 200 zł z tytułu opłaty sądowej od pozwu, a także od pozwanych solidarnie na rzecz każdego z powodów kwotę po 377 zł (§5 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. poz. 1805) z dnia 22.10.2015r) wraz opłatami skarbowymi od pełnomocnictw - tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na podstawie art. 333 § 3 kpc Sąd nadał wyrokowi w punkcie I. rygor natychmiastowej wykonalności. W myśl powołanego przepisu Sąd może na wniosek nadać wyrokowi nadającemu się do wykonania w drodze egzekucji rygor natychmiastowej wykonalności, gdyby opóźnienie uniemożliwiało lub znacznie utrudniało wykonanie wyroku albo narażało powoda na szkodę. Zdaniem Sądu w toku niniejszego postępowania powodowie wykazali, że pozwani swoim zachowaniem utrudniają im korzystanie z nieruchomości, m.in. demontują kłódki, łańcuchy, usuwają krzewy i drzewa owocowe. Nadto, doprowadzili do usunięcia kóz z nieruchomości. Zważywszy zatem na fakt, że pomiędzy stronami istnieje ostry spór o działkę, pozwani z wysokim prawdopodobieństwem będą podejmować kolejne działania w celu wyzucia powodów ze spornej nieruchomości, w tym np. usuwać wzniesione przez powodów obiekty, czy nasadzone rośliny, co spowoduje szkodę po stronie powodów.