

***INs 228/14***

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 listopada 2014 roku

***Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, I Wydział Cywilny***

w składzie następującym:

Przewodniczący: ***SSR Jacek Stypułkowski***

Protokolant: ***Agnieszka Konczerewicz***

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2014 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z wniosku M. G. (1)

z udziałem Gminy M., J. H. i M. G. (2)

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

postanawia:

***I*** Oddalić wniosek.

***II*** Ustalić wydatki w sprawie na kwotę 137,07 zł i uznać je za uiszczone w całości przez M. G. (1).

***III*** Stwierdzić, że pozostałe koszty postępowania zainteresowani ponoszą we własnym zakresie.

***INs 228/14***

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca M. G. (1)wnosił o stwierdzenie, że nabył w drodze zasiedzenia prawo własności części nieruchomości położonej w P., gmina M., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), której powierzchnię określił na ok. 366 m<sup>2</sup>.

Uczestniczka postępowania Gmina M. wnosił o oddalenie wniosku.

Uczestnik postępowania M. G. (2) przychylił się do wniosku.

Uczestnik postępowania J. H. wnosił o oddalenie wniosku.

***Sąd ustalił i zważył, co następuje:***

Nieruchomość położona w P., gmina M. oznaczona numerem geodezyjnym (...)o pow. 0,29 ha stanowi przedmiot własności Gminy M., co potwierdza decyzja Wojewody (...)z dnia 18 stycznia 2013 roku nr (...) (k.23 informacja Starostwa Powiatowego w S.). Wcześniej, od momentu zatwierdzenia planu scalenia gruntów wsi P.w 1982 roku (decyzja Naczelnika Gminy w M.nr (...)z dnia 10 grudnia 1982 roku) powstała wówczas działka nr (...)w operacie ewidencji gruntów wpisana była na Skarb Państwa, a jako podmiot władający nieruchomością wskazano Urząd Gminy w M.. Działka ta była zakwalifikowana, jako droga. Działka nr (...)nie jest drogą publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych.

Przedmiotowa działka nr (...) ma szerokość 6 m położona jest prostopadle do działki nr (...), która stanowi drogę przebiegającą przez wieś P. i jest drogą wojewódzką. Działka nr (...) prowadzi w kierunku pół gruntów wsi P. i stanowi drogę, którą można dojechać do lasu oraz pół. Po obu stronach działki nr (...) znajdują się działki nr (...), których prawo własności na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych zostało potwierdzone decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w S. z dnia 15 lutego 1973 roku nr (...) na rzecz M. i N. małżonków M. (teściów wnioskodawcy). Prawo własności działki nr (...) małżonkowie M. sprzedali swemu wnukowi (synowi wnioskodawcy) M. G. (2) umową z dnia 19 kwietnia 1996 roku (k.110-111), zaś pozostałą część swego gospodarstwa rolnego o powierzchni ponad 11 ha darowali M. G. (2) umową z dnia 12 kwietnia 1996 roku (k.106-109).

Działki (...) oraz część działki (...), która objęta jest wnioskiem o stwierdzenia nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia stanowią siedlisko, działka nr (...) przebiega środkiem, pomiędzy zabudowaniami gospodarczymi (k.63).

Nieruchomość stanowiąca część obecnej działki nr (...) znajdowała się w posiadaniu M. i N. małżonków M. od początku lat 60-tych XX wieku, jednakże korzystali z niej również rolnicy dojeżdżający do pół.

Małżonkowie M. w 1983 roku na działce (...) wzniesli dwie bramy: jedną od strony drogi wojewódzkiej, drugą od strony lasu (na końcu podwórka), które w ten sposób powodowały, że razem z częścią działki nr (...) zagrodzone było całe ich siedlisko.

Przedmiotowa część działki została przez wnioskodawcę, który mieszkał razem z teściami utwardzona. Konieczność utwardzenia części działki nr (...) wynika stąd, że ulewa wypłukała część nawierzchni i działka stała się bardzo nierówna. Wnioskodawca urządził tam nawierzchnię betonową.

W dniu 22 marca 1984 roku Naczelnik Gminy w M. wystąpił z powództwem przeciwko N. M. o przywrócenie posiadania przedmiotowej części działki nr (...) poprzez nakazanie pozwanej usunięcia ustawionych przez nią na drodze dwóch bram uniemożliwiających przejazd droga nr (...) i zakazanie dalszego zakłócania. W toku procesu w sprawie Sądu Rejonowego w B. sygn. akt (...) (akta w załączeniu) do sprawy w charakterze powodów wstąpiło czterech rolników ze wsi P.. Sąd Rejonowy w B. wyrokiem z dnia 29 listopada 1984 roku nakazał pozwanej N. M., aby niezwłocznie przywróciła powodom P. H., A. M., B. M. i P. P. (1) utracone posiadanie części wiejskiej drogi polnej o szerokości 6 m i długości 60,6 m mającej nr geodezyjny 950, położonej w P., gmina M. oraz usunęła dwie bramy przegradzające tę drogę – żelazną oraz drewnianą. Celem wykonania orzeczenia została wszczęta egzekucja sądowa w sprawie (...), jednak wniosek w sprawie odrzucono (k.103).

Przez okres kilku lat bram na działce (...) nie było, jednakże w okresie późniejszym ponownie zostały ustawione, tym razem przez wnioskodawcę, który je poszerzył, aby mógł tamtędy przejeżdżać kombajn.

Po darowaniu gospodarstwa M. G. (2), wnioskodawca wszelkie czynności na gospodarstwie rolnym wykonywał w jego imieniu.

Wnioskodawca uzasadniając wniosek podnosił, że od zawarcia małżeństwa z G. M. tj. od 1976 roku mieszka w P.. Wskazał, że w 1979 roku urządził bramy wjazdowe na siedlisko odgradzając w ten sposób przedmiotową część działki nr (...). Wskazał (k.3-4, 35v-36, 101v-102), że od tej pory stał się samoistnym posiadaczem nieruchomości, a do dnia dzisiejszego o nieruchomość dba jak o swoją, sprzęta ją i odśnieża. Podał, że po ulewnych deszczach, które zniszczyły działkę utwardził ją a następnie wybetonował. Wskazał także, że niego i jego rodziny nikt nie korzysta z przedmiotowej części działki nr (...). Brama stojąca w poprzek drogi przeważnie jest zamknięta, ale pozbawiona kłódek i jeżeli ktoś by potrzebował tamtędy przejechać to może ją otworzyć. Podał, że nikomu nie zabraniał jeździć przez działkę nr (...) i nikt go nie pytał czy może przejechać. Były to wypadki sporadyczne, raz może dwa razy do roku. Podał też, że mimo iż cały ciężar prowadzenia gospodarstwa spoczywa na nim, to wykonuje wszelkie czynności w imieniu swego syna M. G. (2), bo on jest właścicielem gospodarstwa. Wskazał, że z budynków maszynami wyjeżdża się bezpośrednio na działkę nr (...) i bez tej części działki (...) gospodarstwo nie mogłoby funkcjonować.

Uczestnik postępowania M. G. (2) wyjaśniał (k.114v-115), że zarówno bramy na siedlisku, jak i utwardzenie części działki nr (...) wykonywali jego dziadkowie N. i M. M. (3) oraz jego rodzice. Podał, że nie pamięta, aby ktoś potrzebował przejazdu przez ich siedlisko. Podał, że w ciągu dnia bramy były zamykane jak nikogo nie było ze względów bezpieczeństwa. Uczestnik wskazał też, że będąc właścicielem gospodarstwa wiedział, że działka nr (...) nie jest jego. Działkę nr (...) użytkował ze świadomością, że może być taka sytuacja, że ktoś może zechcieć z niej korzystać. W takiej sytuacji uczestnik zadeklarował, że nie robiłby przeszkód.

Uczestnik postępowania Gmina M. wskazywał (k.25), że przedmiotowa działka nr (...), nie jest co prawda droga publiczna jednakże znajduje się w ciągu komunikacyjnym i jest połączona z przebiegającymi drogami gminnymi. Wskazał nadto, że w latach 90-tych były podejmowane próby nabycia działki od Gminy M., ale poprzedni wójt nie zgodził się na sprzedaż, a aktualny wobec niemożności zatwierdzenia planu podziału działki również odmówił sprzedaży. Wskazał również, że J. H. zgłaszał skargi w związku z zainteresowaniem mieszkańców P. korzystaniem z przedmiotowej drogi.

Uczestnik postępowania J. H. wnosząc o oddalenie wniosku wskazywał (k.36, 102), że bramy na przedmiotowej drodze nr (...) zostały wzniesione w 1984 roku. Mieszkańcy wsi P. starali się o ich usunięcie i sprawa trafiła do sądu, który nakazał usunięcie bram i doprowadzenie drogi do przejezdności. Wyrok został wykonany, ale po jakimś czasie bramy ponownie zostały umieszczone. Bram nie było kilka lat. Kiedy bramy znajdowały się na nieruchomości czasami bywały zamknięte, a czasami otwarte. Uczestnik twierdził, że przedmiotowym fragmentem działki nr (...) jeżdżą mieszkańcy wsi do działek leśnych i polnych. Kiedy kilka lat temu na terenie wsi działał podpalacz, kilkakrotnie przejeżdżała tamtędy straż pożarna. Wskazał, że jego, jak i innych mieszkańców wsi korzystanie z działki nr (...) polega na tym, że przejeżdżają nią do swoich nieruchomości kiedy brama jest otwarta, a kiedy zamknięta nie jeżdżą. Kiedy bram nie było przedmiotową działką odbywał się ruch.

Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie, jako posiadacz samoistny przez określony czas.

Niezbędnym do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, jest ustalenie czy posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez osoby ubiegające się o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości, miało charakter posiadania samoistnego. Samoistne posiadanie charakteryzuje się dwoma elementami: fizycznym tj. faktycznym władztwem nad rzeczą sprawowanym tak jak właściciel (*corpus possessioni*) i psychicznym (*animus rem sibi habendi*) tj. wolą posiadania jej jak właściciel (art. 336 kc). Właścicielska wola posiadania rzeczy oznacza wolę posiadania jej dla siebie, z wyłączeniem innych podmiotów, a więc chęć wyłącznego władania rzeczą w zakresie prawa własności. Właśnie czynnik woli pozwala na rozróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W praktyce, o tym czy mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym czy też zależnym, decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy władztwa nad rzeczą.

Okres prowadzący do nabycia własności nieruchomości zróżnicowany jest w zależności od tego czy samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej czy w złej wierze i wynosi odpowiednio 20 i 30 lat. Okresy te zostały ustalone ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), która weszła w życie z dniem 1 października 1990 roku (art. 16 tej ustawy), bowiem art. 172 § 2 kc w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 1965 roku (data wejścia w życie kc) do dnia 30 września 1990 roku, przewidywał jedynie 20-to letni okres samoistnego posiadania nieruchomości prowadzący do nabycia jej własności w przypadku, gdy posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze i okres 10-cio letni w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze. Powyższa zmiana przepisów w zakresie okresów posiadania prowadzących do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia oznacza, że w przypadku, gdy bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się pod rządami przepisów Kodeksu cywilnego (po 1 stycznia 1965 roku) i nie zakończył się przed dniem 1 października 1990 roku, stosować należy przepisy w brzmieniu obowiązującym po 1 października 1990 roku, a więc dłuższe terminy zasiedzenia.

Z powyższego wynika, że dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest ustalenie istnienia łącznie wymienionych wyżej przesłanek. Brak istnienia choćby jednej z nich powoduje niemożność nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia.

Art. 176 § 1 kc stanowi natomiast, że jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Zdaniem Sądu materiał dowodowy zgromadzony w sprawie i przedstawiony Sądowi do oceny uzasadnia przyjęcie, że wniosek M. G. (1) nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd pragnie wskazać, że z samych wyjaśnień i zeznań wnioskodawcy wynika, że jego posiadanie przedmiotowego fragmentu działki nr (...) nie może być uznane za samoistne. Wnioskodawca podał, a okoliczność tę potwierdził również jego syn M. G. (2), że posiadanie gospodarstwa rolnego, a razem z nim stanowiącej część siedliska części działki nr (...) M. G. (1) wykonywał w imieniu swego syna. Uczestnik M. G. (2) wskazał, że jego rodzice korzystają z gospodarstwa na zasadzie użyczenia.

Nie może, zatem być mowy o tym, że posiadanie wnioskodawcy od kwietnia 1996 roku, kiedy gospodarstwo rolne przejął M. G. (2) było samoistne. Jak wskazano wyżej oprócz elementu fizycznego posiadania, czyli faktycznego władztwa nad nieruchomością niezbędny jest, łącznie występujący element psychiczny, a więc wola posiadania dla siebie, z wyłączeniem innych osób. Tego elementu w posiadaniu M. G. (1) bez wątplenia zabrakło.

Dotyczy to również okres przed kwietniem 1996 roku, kiedy gospodarstwo należało do teściów wnioskodawcy. M. G. (1) respektował ich prawa, nigdy w toku postępowania nie kwestionował uprawnień małżonków M. do gospodarstwa rolnego. Ostatecznym argumentem potwierdzającym samoistność posiadania teściów wnioskodawcy całego gospodarstwa, w tym również nierozłącznie fragmentu działki nr (...), było to że w realizacji swoich uprawnień rozporządzili nieruchomością. Wnioskodawca nigdy nie kwestionował ich uprawnień, jak też nie wykazał, aby na jego rzecz przenieśli posiadanie. Nie sposób przy tym przyjąć, że część działki (...) mogła być traktowana odmiennie niż pozostała, skoro stanowiła integralną część siedliska.

Z tych względów uznać należało, że wniosek o stwierdzenie nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez M. G. (1) był bezzasadny. Powyższe ustalenie nie zwalnia jednak Sądu z obowiązku badania i oceny charakteru, zakresu i czasu posiadania. Z uwagi na charakter nabycia własności w drodze zasiedzenia, które następuje z mocy prawa po spełnieniu ustawowych przesłanek, Sąd nie jest związany treścią wniosku w zakresie osoby, na rzecz, której miałyby nastąpić stwierdzenie nabycia własności w drodze zasiedzenia. Stąd też Sąd badał czy nie doszło do nabycia własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz innej osoby. W szczególności, co wynika z okoliczności sprawy dotyczyć to mogło jedynie M. G. (2).

Po dokonaniu analizy przedstawionego do oceny materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadków, Sąd doszedł do wniosku, że nabycie takie nie nastąpiło.

Z relacji świadków przesłuchanych w sprawie wynika, że zanim na przedmiotowej części działki nr (...) nie zostały umieszczone bramy, mieli do niej nieskrępowany dostęp wszyscy ci, którzy chcieli z niej skorzystać. Z drogi korzystali rolnicy, którzy potrzebowali krótszego dojazdu do swoich pól. Jak wynika z zeznań świadków działka nr (...) nie była jedyną drogą dojazdową do ich pól, ale za to najkrótszą.

Fakt korzystania z drogi stanowiącej działkę nr (...), w tym części, której dotyczy wniosek w niniejszej sprawie deklarowali H. H. (k.90v-91), M. B. (k.90), M. K. (k.91v-92) i L. K.. Świadczyli ci wskazali, że po postawieniu bram mieszkańcy wsi oraz co, którzy mieli niedaleko pola przejeżdżali przez działkę nr (...) wtedy, kiedy bramy były otwarte. W takiej sytuacji korzystali z przejazdu nie pytając o zdanie lub zezwolenie wnioskodawcy. Kiedy bramy były zamknięte nie korzystali z przejazdu, bowiem obawiali się, że na siedlisku gospodarstwa małżonków M., a potem M. G. (2) są

psy. Obawiali się o swoje bezpieczeństwo. Świadkowie wskazali, że wszyscy we wsi mieli świadomość, że przejazd przez siedlisko M. G. (2) jest drogą gminną.

Fakt korzystania w zakresie przejazdu z działki nr (...) potwierdził również świadek E. W. (k.74v-75), który wskazał, że wnioskodawcy nie przeszkadzało przejeżdżanie przez jego siedlisko, a na noc zamykał bramy ze względów bezpieczeństwa, ponieważ zdarzały się włamania do jego warsztatu. Zeznał także, że przez przedmiotową działkę przejeżdżała również straż pożarna, gdy wybuchały pożary, a wnioskodawca sam wskazywał drogę.

Świadek T. G.(k.75) wskazał, że będąc zastępcą Wójta Gminy M.zajmował się wnioskiem J. P.ze wsi O., który domagał się od Gminy m.przywrócenia funkcjonowania drogi na działce nr (...). Gmina kierowała wówczas do wnioskodawcy pisma o udostępnienie drogi a m. g.starał się o nabycie tej części działki nr (...).

Tylko świadkowie W. Z. (k.56v-57) i M. A. (k.57) zaprzeczyli, aby ktokolwiek inny niż wnioskodawca i jego rodzina korzystali z przedmiotowej części działki nr (...). Natomiast świadek R. P. (k.57) potwierdzając, że to wnioskodawca wybetonował podwórko, w tym część działki nr (...) zeznał, że z przejazdu korzystały także inne osoby w celu dojazdu do swoich działek leśnych i pól.

Cenne dla oceny charakteru posiadania przedmiotowej części działki nr (...)są materiały znajdujące się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w B.sygn. (...). Otóż pozwana w tamtej sprawie N. M.w toku procesu w dniu 5 kwietnia 1984 roku oświadczyła (k.14v), że bramy na działce nr (...)zrobiła nie po to by nie wpuszczać rolników, tylko aby krowy jej nie uciekały podczas pojenia i prowadzenia do obory. Zadeklarowała, że od następnego dnia wyda drogę do swobodnego korzystania powodom w sprawie oraz innym rolnikom, którzy będą chcieli przejeżdżać. Podała, że bramy wykonała jesienią 1983 roku (k.79) oraz potwierdziła, że powodowie w sprawie korzystali z przejazdu działką nr (...).

Wszystkie te dowody wskazują w sposób stanowczy, że posiadania – początkowo małżonków M., potem M. G. (2) nie charakteryzowała samoistność. Niewątpliwie posiadacze przedmiotowej części działki nr (...) respektowali to, że władali nią, w zakresie przejazdu, także inni ludzie. N. M. wprost wskazywała, że nie budując bramy nie miała zamiaru pozbawiać osób, które z działki korzystały ich posiadania. Nie manifestowała w ten sposób, że obszar z działki (...) zawarty pomiędzy bramami miał stanowić jej wyłączną domenę, że chciała go posiadać z wyłączeniem innych osób. Materiał dowodowy przedstawiony Sądowi do oceny nie przekonuje o tym, że w późniejszym okresie zaszły takie okoliczności, które zmieniły sposób traktowania przez małżonków M. lub M. G. (2) przedmiotowej nieruchomości. Nawet wtedy, gdy bramy były zawieszane ponownie, po ich poszerzeniu, nikt z rodziny wnioskodawcy nie czynił przeszkód jeśli ktoś chciał przez nieruchomość przejechać. W czasie, gdy bramy były zamykane, inni mieszkańcy wsi powstrzymywali się od korzystania z przejazdu nie dlatego, że respektowali uprawnienie wnioskodawcy, jego teściów lub syna do przedmiotowej części działki nr (...), ale ze względów bezpieczeństwa, dlatego, że obawiali się psów biegających po podwórku. Również wnioskodawca deklaruwał, że bramy były zamykane, szczególnie w porze nocnej z uwagi na przypadki kradzieży w jego warsztacie tkackim. Biorąc pod uwagę to, że działka nr (...) prowadzi do działek leśnych i pól, w porze nocnej żadnego ruchu na niej nie było i zamknięcie bramy nie mogło nikogo pozbawić możliwości korzystania z drogi.

Istotnym jest również to, że zarówno wnioskodawca, jak też członkowie jego rodziny przez cały okres posiadania mieli świadomość, że działka nr (...) stanowi przedmiot własności Gminy M. i prawo to respektowali, o czym świadczą wnioski o wykup tej części działki.

Analiza tych dowodów prowadzi do jednoznacznego wniosku, że w posiadaniu zarówno małżonków M., jak też ich wnuka M. G. (2) brak było elementu psychicznego świadczącego o woli posiadania dla siebie, z wyłączeniem innych osób. To uniemożliwia uznanie tego władztwa za posiadanie samoistne.

Posiadanie rodziny wnioskodawcy nie było również przez otoczenie postrzegane jak właścicielskie. Mieszkańcy wsi P. oraz okolicznych wsi, ci którzy posiadali w pobliżu pola mieli świadomość, że rodzina wnioskodawcy bezprawnie

posiada przedmiotową część działki nr (...). Przejawem tej świadomości były liczne próby odzyskania przejazdu przez działkę nr (...), z postępowaniem sądowym włącznie.

Co prawda orzeczenie sądu wydane w sprawie posesoryjnej nie przerywa stosownie do treści art. 122 § 1 pkt 1 kc biegu terminu zasiedzenia, jednakże ma wpływ na ocenę charakteru posiadania.

Tak, więc biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności Sąd na podstawie art. 172 kc stwierdził, że wniosek w niniejszej sprawie jest bezzasadny i go oddalił.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 kpc obciążając obowiązkiem ich poniesienia w całości wnioskodawcę.