

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 19 listopada 2013 r. S. R. i M. R. wystąpili o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 grudnia 1997 r. część nieruchomości gruntowej należącej do działki nr (...) w S., której są posiadaczami i użytkownikami nieprzerwanie, co najmniej od 30 listopada 1977 r.

W uzasadnieniu wniosku podali, iż w dniu 30 listopada 1977 r. aktem własności ziemi stali się właścicielami działki nr (...) położonej w Starej S.. Postanowieniem z dnia 22 października 1997 r. w sprawie INs 202/97 Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim stwierdził, że wnioskodawcy nabyli własność przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Jak uzasadniali wnioskodawcy po uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości byli przekonani, że cała zajmowana przez nich nieruchomość jest ich własnością. Cała nieruchomość ogrodzona była płotem z siatki drucianej na betonowej podmurówce. Z treści uzasadnienia wniosku wynikało, że wnioskodawcy oprócz działki nr (...) są posiadaczami również pasa gruntu około 2 m graniczącego z działką nr (...), który to pas gruntu stanowił część działki nr (...). W ocenie wnioskodawców pas gruntu działki nr (...) posiadają oni od momentu objęcia w posiadanie działki nr (...) czyli od co najmniej 1977 r.

W piśmie procesowym z dnia 15 kwietnia 2014 r. pełnomocnik uczestników W. R. (1) i T. R. (1) wniósł o oddalenie wniosku.

W uzasadnieniu stanowiska pełnomocnik uczestników wskazał, że stan faktyczny opisujący objęcie w posiadanie przez wnioskodawców fragmentu działki nr (...) jest nieprawdziwy i nie poparty dowodami. Pełnomocnik podniósł, że w trakcie postępowania

o zasiedzenie działki nr (...) sporządzana była mapa, która wprost wskazywała, która nieruchomość i w jakich granicach została zasiedziana. Pełnomocnik uczestników przyznał, że wnioskodawcy korzystali z nieruchomości uczestników i nawet przez pewien czas nieruchomość ta była ogrodzona, ale wynikało to tylko z faktu, że przy granicy nieruchomości sąsiedniej wnioskodawców został przygotowany wjazd, który miał umożliwić wnioskodawcom dojazd do ich nieruchomości, a droga częściowo przebiegała na nieruchomości wnioskodawców, a częściowo na nieruchomości uczestników. Ponieważ relacje sąsiedzkie były dobre uczestnicy zezwalali na korzystanie z części ich nieruchomości. Ponadto pełnomocnik uczestników podniósł, że ogrodzenie obu posesji było wielokrotnie zmieniane, zaś w takim stanie w jakim znajduje się obecnie zostało wybudowane w latach 90 – tych.

W toku całego postępowania wnioskodawcy popierali wniosek, pełnomocnik uczestników wniósł o oddalenie wniosku.

Sąd ustalił, co następuje:

Nieformalną umową sprzedaży zawartą w formie pisemnej w dniu 8 maja 1961 r. wnioskodawca M. R. nabył od S. J. dom mieszkalny drewniany, niewykończony położony we wsi S. S. wraz z placem o powierzchni 15 arów. Z treści umowy wynikało, że z dniem jej zawarcia M. R. obejmuje w posiadanie przedmiotową nieruchomość i zobowiązuje się płacić wszelkie powinności wynikłe z posiadania domu i działki (umowa k. 4 w aktach INs 202/97). Nabyta przez M. R. nieruchomość była ogrodzona. Obecnie przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest numerem (...). (fakt bezsporny). Objęta w posiadanie przez M. R. nieruchomość oznaczona obecnie numerem (...), w granicach w jakich posiadała ogrodzenie obejmowała również fragment działki nr (...), wykazany na mapie do celów prawnych i oznaczony jako działka nr (...) (mapa k. 129, zeznania świadków E. K. k. 81v, A. J. k. 90 – 90v, B. R. k. 90v, zeznania wnioskodawczyni S. R. k. 154v).

W roku 1970 M. R. zawarł związek małżeński ze S. R. (fakt bezsporny, zeznania S. R. k. 23 w aktach INs 202/97).

W dniu 30 listopada 1977 r. Naczelnik Gminy S. wydał akt własności ziemi nr (...)ewuw. (...) stwierdzający, że małżonkowie M. R. i S. R. stali się właścicielami z mocy samego prawa działki nr (...) położonej w Starej S. o pow.

0,06 ha (akt własności ziemi k. 5 w aktach INs 202/97). Decyzją z dnia 26 lipca 1982 r. nr (...)ewuw- (...) stwierdzono nieważność aktu własności ziemi

z uwagi, że działka nr (...) nie spełniała minimum obszarowego nieruchomości rolnej (decyzja k. 6 w aktach INs 202/97).

Postanowieniem z dnia 22 października 1997 r. w sprawie INs 202/97 Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim stwierdził, że małżonkowie M. i S. R. nabyli prawo własności działki nr (...) z dniem 9 maja 1991 r. (postanowienie k. 25 w aktach INs 202/97).

Pod koniec lat 80 XX wieku ogrodzenie rozdzielające posesje oznaczone numerami (...) zostało zmienione z ogrodzenia drewnianego na ogrodzenie z siatki metalowej (fakt bezsporny). Nowe ogrodzenie zostało posadowione w miejscu istniejącego od 1961 roku ogrodzenia drewnianego (zeznania świadków E. K. k. 81v, A. J. k. 90 – 90v, B. R. k. 90v, zeznania wnioskodawczyni S. R. k. 154v). Prace przy wymianie ogrodzenia wykonywał uczestnik T. R. (2) (fakt bezsporny).

Właścicielami działki nr (...) są W. R. (2) i T. R. (2) na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (fakt bezsporny).

Sąd zważył, co następuje:

Zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza na skutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Treść przepisów art. 172 – 176 k.c., regulujących problematykę nabycia własności w drodze zasiedzenia, pozwala na stwierdzenie, że omawiany sposób nabycia prawa jest następstwem posiadania. Posiadanie zatem stanowi podstawową przesłankę nabycia prawa. Posiadacz ex lege staje się podmiotem prawa, które było przez niego wykonywane, dlatego też do przesłanek nabycia prawa nie należy orzeczenie Sądu stwierdzające zasiedzenie. Skutek taki następuje bowiem bez względu na to czy w tej materii wydane zostało orzeczenie. Nabycie

w drodze zasiedzenia następuje także bez potrzeby dokonywania przez posiadacza jakichkolwiek czynności.

Charakteryzując posiadanie jako podstawową przesłankę zasiedzenia, stwierdzić należy, iż za posiadanie uważa się faktyczne władztwo nad rzeczą w zakresie prawa własności lub innego prawa, z którym łączy się to władztwo. Faktyczne władztwo nad rzeczą warunkujące istnienie posiadania według przyjętej w polskim prawie teorii romanistycznej obejmuje dwa elementy: element fizyczny, określane tradycyjnie jako corpus i element psychiczny – animus. Zawarte w przepisie art. 336 k.c. stwierdzenie o faktycznym władaniu rzeczą wskazuje na element fizycznego władztwa, natomiast słowa „jako właściciel” uwypuklają element psychiczny.

Dla uznania posiadania za samoistne konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Inaczej mówiąc wszelkie dyspozycje posiadacza samoistnego powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela, co wcale nie oznacza, że posiadacz musi mieć przekonanie, iż jest właścicielem. /por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999r., I CKN 430/98, OSNC z 1999r., z. 11, poz. 198/.

W rozpoznawanej sprawie zgromadzony materiał dowodowy, w przekonaniu Sądu, jest wystarczający dla uznania małżonków M. R. i S. R. za posiadaczy samoistnych nieruchomości objętej wnioskiem od dnia 8 maja 1961 roku, a więc od dnia sporządzenia umowy nieformalnej sprzedaży nieruchomości. Powyższą umową zawartą w dniu 8 maja 1961 r. w formie pisemnej wnioskodawca M. R. nabył od S. J. dom mieszkalny drewniany, niewykończony położony we wsi S. S. wraz z placem o powierzchni 15 arów. Z treści umowy wynikało, że z dniem jej zawarcia M. R. obejmuje w posiadanie przedmiotową nieruchomość

i zobowiązuje się płacić wszelkie powinności wynikłe z posiadania domu i działki (umowa k. 4 w aktach INs 202/97). W związku z powyższym należało uznać, że objęcie w posiadanie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło z dniem podpisania umowy, a więc z dniem 8 maja 1961 r.

Powyższa umowa w toku postępowania nie była przez strony kwestionowana

w związku z czym Sąd obdarzył ją wiarygodnością.

Sporne pomiędzy stronami było czy wnioskodawcy objęli w posiadanie z chwilą zakupu działki, stanowiącą obecnie ich własność działkę nr (...) w granicach wynikających z mapy sporządzonej dla celów zasiedzenia tej nieruchomości w sprawie INs 202/97 czy też objęli w posiadanie również fragment działki sąsiedniej oznaczonej nr (...), której właścicielami są obecnie uczestnicy.

W ocenie Sądu z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że wnioskodawcy objęli w posiadanie oprócz działki nr (...) również fragment obecnej działki nr (...) w pasie wykazanym przez biegłego na mapie sporządzonej dla potrzeb niniejszego postępowania.

Okoliczność, że posiadanie nieruchomości przez małżonków R. miało charakter posiadania samoistnego czyli odpowiadającego prawu własności i dotyczyło również fragmentu działki nr (...), wynika z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków w osobach: E. K. (k. 81v), A. J. (k. 90 – 90v), B. R. (k. 90v) oraz z zeznań wnioskodawczyni S. R. (k. 154v).

Z zeznań powyższych świadków oraz wnioskodawczyni wynika, że na granicy działek nr (...) istniał „od zawsze” płot drewniany, który później- w latach 80 XX wieku został zmieniony na istniejący do chwili obecnej płot z siatki metalowej. Świadkowie oraz wnioskodawczyni zeznali, że płot od czasu jego pierwotnego posadowienia nie zmienił położenia i od zawsze znajdował się w tym samym miejscu. Z zeznań tych świadków wynikało również, że na granicy rosły tuje oraz modrzew.

Sąd dał wiarę zeznaniom powyższych świadków oraz wnioskodawczyni. Zeznania te były szczere, logiczne i wzajemnie spójne, jak również znajdowały potwierdzenie w innych dowodach, w tym w dowodzie z oględzin.

Jak wynikało z przeprowadzonych oględzin oraz dołączonych do protokołu zdjęć, pomiędzy dwoma działkami usytuowane były słupki betonowe, na stałe związane z gruntem, w ciągu których widoczne było drzewo iglaste.

Jak wynikało z zeznań wnioskodawczyni drzewo zostało posadzone około 40 lat temu przez jej męża. Natomiast uczestnik T. R. (1) zeznał, że modrzew był sadzony zarówno przez wnioskodawcę, jak i przez niego.

Z powyższych zeznań wynika, że fakt posadzenia drzewa nie był kwestionowany. Biorąc pod uwagę, że drzewo to rośnie w granicy wynikającej ze słupków betonowych należy stwierdzić, że w tym miejscu zawsze znajdowało się ogrodzenia, a powyższe drzewo było drzewem granicznym.

Powyższe również potwierdzają zeznania wcześniej już omówionych świadków.

Mapa do celów prawnych wykonana przez biegłego z zakresu geodezji w celu wydzielenia części działki nr (...) objętej w posiadanie przez wnioskodawców, również wskazuje działkę (...) jako tą, która ogrodzona była wspólnym ogrodzeniem z działką nr (...) i stanowiła z nią jedną całość gospodarczą.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków K. K. (k. 81v) i Z. W. (k. 89v – 90) oraz zeznaniom uczestników T. R. (1) (k. 154v – 155)

i W. R. (1) (k. 155) w części, w których podnoszą oni, że płot z siatką metalową został przesunięty w stronę działki nr (...) o kilka metrów.

Powyższe zeznania nie znajdują potwierdzenia w zeznaniach świadków i wnioskodawczyni, którym Sąd dał wiarę, ja również są nielogiczne i stanowią próbę obrony uczestników.

Należy zaznaczyć, że bezspornym było, że płot drewniany był wymieniany przez uczestnika na płot z siatki metalowej. Przesunięcie tego płotu 2 m na swoją posesję nie znajduje żadnego logicznego uzasadnienia, tym bardziej, że wykonany płot nie jest płotem tymczasowym, lecz jest płotem stałym. Ponadto należy zauważyć, że w linii tego płotu posadzone jest kilkudziesięcioletnie drzewo, które jak wynika z zeznań stron było sadzone przez obu sąsiadów. Jeżeli pierwotnie

ogrodzenie biegloby w innym miejscu jaki cel przyświecałby sąsiadom aby wspólnie sadzili drzewo na terenie działki tylko jednego z sąsiadów.

W ocenie Sądu również chybiony był zarzut, że z mapy do celów prawnych w sprawie INs 202/97 wynika jaki był zakres posiadania nieruchomości przez wnioskodawców.

Powyzsza mapa została sporządzona w związku z wnioskiem o zasiedzenie działki nr (...) i obejmuje granice właśnie tej działki. W związku z tym nie wskazuje ona obszaru posiadania, a jedynie wskazuje granice działki nr (...).

Przesłuchany w charakterze świadka M. Z. (k. 81v) wykonujący mapę w sprawie INs 202/97 nie był w stanie wskazać jakie było wówczas położenie plotu granicznego. Zeznania tego świadka nie wniosły żadnych nowych okoliczności do sprawy, tak samo jak zeznania świadka A. Z. (k. 89v).

W ocenie Sądu również dołączone przez uczestników do akt sprawy zdjęcie (k. 149) nie wniosło nic nowego do sprawy. Według Sądu ze zdjęcia tego nie wynika jak przebiegało ogrodzenie sąsiednich posesji.

W związku z powyższym w ocenie Sądu wykazane zostało, że S. R. i T. R. (3) na zasadach wspólności ustawowej byli posiadaczami samoistnymi części działki nr (...), oznaczonej na mapie do celów prawnych jako działka nr (...) od dnia 8 maja 1961 r.

Z uwagi, że początek biegu zasiedzenia nastąpił przed wejściem w życie kodeksu cywilnego tj. przed rokiem 1965 zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. nr16, poz. 94). Zgodnie z art. XLI. § 1 cytowanej ustawy do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Natomiast § 2 stanowi, że jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

W związku z powyższym należało przyjąć, że bieg zasiedzenia należało liczyć od dnia wejścia w życie ustawy kodeks cywilny, czyli od dnia 1 stycznia 1965.

Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego obowiązującymi w roku 1985, tj. z przepisem art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie), natomiast § 2 tego przepisu stanowi, że po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Z uwagi, że wnioskodawcy uzyskali posiadanie w złej wierze zasiedzenie nastąpiło z dniem 1 stycznia 1985 r.

Orzekając o kosztach postępowania, Sąd na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. obciążył tym kosztami wnioskodawców jako osoby zainteresowane zasiedzeniem nieruchomości. Część opłaty sądowej od uiszczenia, której wnioskodawcy byli zwolnieni Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Z tych względów należało orzec jak w sentencji postanowienia.