

Sygn. akt I Ns 431/15

POSTANOWIENIE

Dnia 25 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – SSR Marta Kołakowska

Protokolant – Danuta Sawicka

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2017 r. w Zambrowie

na posiedzeniu jawnym

sprawy z wniosku M. S.

z udziałem W. S.

o zasiedzenie

postanawia:

I. oddalić wniosek;

II. stwierdzić, iż koszty sądowe w sprawie ponosi w całości wnioskodawca M. S., zaś szczegółowe ich wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu;

III. stwierdza, że zainteresowani pozostałe koszty związane ze swoim udziałem w sprawie ponoszą we własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 431/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawca M. S. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2014 roku własność niezabudowanej nieruchomości rolnej o wymiarach ok. 7 metrów od strony drogi wzdłuż działki nr (...) schodzącej w dół do działki nr (...), gdzie szerokość pasa zasiedzianego gruntu wynosi 5 metrów i długości ok. 800 metrów położonej w R., stanowiącej część działki o numerze geodezyjnym (...), jako władający posiadacz samoistny w dobrej wierze.

Uczestniczka postępowania W. S., również reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie wniosku. Podała, że wielokrotnie kwestionowała działania wnioskodawcy na jej gruncie. W 2015 roku odbyło się okazanie punktów granicznych, w którym wnioskodawca brał udział i nie kwestionował wskazań geodety.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Działka oznaczona nr geodezyjnym (...), położona w R., stanowi własność W. S.. Działka ta graniczy z działkami oznaczonymi numerami (...), stanowiącymi własność M. S.. M. S. posiada część działki nr (...) w pasie, znajdującym się pomiędzy punktami 1, 2, 3, 4, 5, 33-2, nakreślonymi przez biegłego geodetę J. T. w opinii sporządzonej w niniejszym postępowaniu, o pow. 0,1324 ha. Zna właściciela działki, której część zajął dla własnych potrzeb. Około 14 lat temu dokonał nasadzenia na tym pasie drzew.

Powyższe ustalono w oparciu o: odpis z księgi wieczystej (k. 10-21), mapę (k. 22, 23-25, 69-70, 76), wykaz (k. 26), zdjęcia (k. 34), kopię umowy (k. 67-68), zeznania świadków: - A. D. (k. 37), W. D. (k. 37-37v), J. M. (k. 37v), S. P. (k. 37v), J. B. (k. 37v), S. S. (1) (k. 55), K. S. (1) (k. 55-55v), J. U. (k. 55v.), K. D. (1) (k. 55v-56), M. G. (1) (k. 56- 56v), J. S. (1) (k. 71v-72v), Z. K. (k. 73), K. W. (k. 73-73v), R. J. (k. 73v.), C. M. (k. 73v), B. K. (k. 73v-74), Z. P. (1) (k. 85v), K. S. (2) (k. 118), opinię pisemną biegłego J. T. (k. 104-106), opinię pisemną biegłego T. C. (k. 134-143, 160-161), pismo (...) SA (k. 82), protokół oględzin (k. 93 – 94), akta Sądu Rejonowego w Zambrowie I C 408/15, akt KW (...)

Na wstępie należy wskazać, że przesłanki zasiedzenia są regulowane w przepisie art. 172 k.c. Art. 172 k.c. w § 1 stanowi, że 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 (zasiedzenie). Zaś § 2 mówi, iż po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Z powyższego przepisu wynika zatem, że podstawową przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. W przypadku zasiedzenia nieruchomości będzie to posiadanie samoistne nie poparte jeszcze tytułem (prawem) własności do konkretnej nieruchomości. 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”). Praktycznie zaś wypada kierować się - przy ustalaniu charakteru posiadania - manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. (tak Komentarz do KC, E. Gniewek, Zakamycze 2001). Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), a więc wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa. W sprawie uczestniczka postępowania kwestionowała przede wszystkim przesłankę samoistności posiadania pasa działki nr (...) przez wnioskodawcę. Ustalenia poczynione przez Sąd wskazują jednak, że wykreślony przez biegłego w opinii pisemnej złożonej w sprawie, pas działki nr (...), znajduje się w posiadaniu samoistnym wnioskodawcy, a stan taki utrzymuje się do dnia dzisiejszego. Jednak nie została w sprawie spełniona przesłanka czasokresu posiadania, skutkującego nabyciem własności, o czym niżej. Przesłuchani w sprawie świadkowie, powołani przez wnioskodawcę potwierdzili, że sporna działka znajdowała się w jego posiadaniu. Świadek A. D. – szwagier wnioskodawcy (k. 37) wskazał, że kilkakrotnie pomagał wnioskodawcy w pielęgnacji lasu, znajdującego się na nieruchomości. Pierwszej pielęgnacji dokonywali około 10 lat temu, nikt się wówczas do nich nie zgłaszał, ostatnią pielęgnację przeprowadzili w 2015 roku. Świadek podał, że W. S. widzi po raz pierwszy. Według wiedzy świadka, M. S. drzewa na spornym pasie sadził w 1994 roku, ale nie był przy tym obecny. Świadek podał, że wie o tym, że od 2015 roku uczestniczka postępowania zaczęła rościć sobie prawa do działki. Teść wnioskodawcy W. D. (k. 37-37v) wskazał, że jego zięć zasadził las w 1994 roku, pomagał mu później przy czyszczeniu lasu. Panią W. S. pierwszy raz zobaczył w sądzie, nigdy wcześniej na działce jej nie widział. Świadek podał, że pan S. był traktowany jak właściciel działki, przekazał ją mu ojciec, nigdy nikt się temu nie sprzeciwił. Wnioskodawca dbał o działkę, świadek pomagał mu dokonywać przycinki drzew. Świadek J. M. (k. 37v) również wskazał, że pomagał wnioskodawcy dokonywać przycinki drzew. Pani S. na działce nie widział, nie wiedział również, że są jakieś spory odnośnie działki. Świadek S. P. (k. 37v) wskazał, że około 20 lat temu wykonywał na prośbę pana S. bruzdy na tym polu, pani S. tam wówczas nie było, nie interesował się kto jest właścicielem działki. Świadek J. B. (k. 37v-38) wskazał, że las widzi z okien swojego domu, mieszka około 100 metrów od niego. Wskazał, że las zasadził i opiekował się nim pan S., wszyscy sąsiedzi uważają go za właściciela działki. W lipcu 2015 roku widział, że na działce był geodeta, ale nie wiedział po co, nie wiedział również że toczy się jakiś spór o tę działkę. Żona wnioskodawcy J. S. (2) (k. 71v-73) w swoich obszernych zeznaniach wskazała, że w 1971 roku dziadkowie jej męża przepisali nieruchomość na jego rodziców. Granica cały czas przebiegała w tym miejscu gdzie jest obecnie i nie było roszczeń co do przebiegu granicy. Teściowie świadka jakiś czas użytkowali nieruchomość jako pole, później był to nieużytek, zaś w 1994 roku zasadzono tam las. Od momentu posadzenia lasu do 2015 roku W. S. nie kwestionował przebiegu granicy. Później chciała sprzedać nieruchomość i od tego momentu zaczęły się problemy. Geodeta na działce nie był w lipcu 2015 roku tylko w czerwcu, zaś nieruchomość została sprzedana panu B. a nie panu W., jak jest wpisane w protokole. Świadek dodała ponadto, że jej mąż ponosił koszty przekwalifikowania działki rolnej w leśną. Było to w sierpniu 2015 roku, a pani S. domagała się od nich zwrotu podatku, jaki rzekomo płaciła za działkę, chociaż za grunty V i VI klasy nie płaci się podatków. Świadek wskazała, że jej mąż miał wiele telefonów od pełnomocnika pani S., który

chciał zaproponować porozumienie. Żona wnioskodawcy wskazała ponadto, że nie wie jak wyglądała miedza przed zasadzeniem lasu, samo zasadzeniu odbywało się w porozumieniu z leśnikiem, który wydawał sadzonki. Po dokonaniu okazania znaków granicznych przez geodetę wnioskodawca nie otrzymał protokołu. Podpisał się pod protokołem, bo myślał, że podpisuje tylko potwierdzenie, że geodeta był na miejscu. Mąż nigdy nie zobowiązywał się usunąć drzew. Na działce nie były wcześniej wycinane drzewa, nie były również wycinane przed położeniem kabla telekomunikacyjnego.

W sprawie przesłuchano również świadków zawnioskowanych przez uczestniczkę postępowania, którzy z kolei wskazywali, że działka stanowiła własność W. S.. S. S. (1) – teść uczestniczki (k. 55) wskazał, że wie o tym, że granica działki została przekroczona. Kiedyś na działce była miedza, która została zaorana. Synowa Świadka zakupiła działkę w 1989 roku, od 1995-1996 roku zwracała ustnie uwagę panu S., że to jej działka. Strony spierały się o granicę, zaś w 2015 roku miało miejsce okazanie znaków granicznych. Pan S. miał usunąć las w ciągu 2 tygodni, ale tego nie zrobił. Świadek podał, że pan S. był obecny w czasie okazania znaków granicznych i niczego nie kwestionował. K. S. (1) (k. 55-55v) wskazał, że pierwszy raz na działce był jeszcze przed jej zakupem pod koniec lat 80-tych. Później pomagał bratu siać zboże. Podał, że kiedyś była tam miedza, słupki graniczne, brat mówił mu, że las zasadzono przekraczając miedzę. J. U. (k. 55v) podał z kolei, że na działce był, kiedy została zakupiona, była wtedy wyraźnie widoczna granica między działkami. Około 1996-1997 roku miedzy już nie było, był zrobiony jakiś zasiew. Powiedział o tym S., którzy wskazali, że to widzieli i będą interweniować. Świadek wskazał, że wie o tym, że W. S. w 2015 roku interweniowała w sprawie znaków granicznych. K. D. (2) zeznała, że była na działce pani S. 02 i 09 lipca 2015 roku. 02 lipca 2015 roku koleżanka była w urzędzie gminy, w prokuraturze, w nadleśnictwie, w urzędzie miasta, u geodety w związku z problemami, jakie wynikły z działką. Konflikt o działkę trwa od 20 lat, a zaostrzył się w 2015, roku kiedy zaczęto sprzedawać ziemię pod budowę drogi. W dniu 09 lipca 2015 roku geodeta wytyczył granicę działek, był wtedy obecny pan S. z żoną, teść pani W. S., w sumie było około 10 osób. Pan S. powiedział, że wiedział, że jego ojciec wyszedł poza granice działki, ale był zaskoczony, że aż tak bardzo. Pan S. zobowiązał się usunąć drzewa, chciał załagodzić konflikt. Świadek M. G. (1) (k. 56-56v) podał, że o konflikcie między stronami słyszał już dawno. Na działce był już pod koniec lat 80-tych. Pomagał ją uprawiać. Wtedy była tam miedza i słupki graniczne. W połowie lat dziewięćdziesiątych widział, że było zaorane na polu państwa S. i przygotowane do sadzenia lasu. Świadek wskazał, że wie o tym, że zwracano się do wnioskodawcy, żeby to usunął, ale nigdy tego nie zrobił. Słyszał o tym od pani S.. Świadek M. G. (2) (k. 56v) wskazała, że nigdy na tej działce nie była, nie wie zbyt wiele o konflikcie. Pracuje w U. G. w R., pani S. była u niej, chciała się dowiedzieć o wycince drzew na działce. Świadek wskazała ponadto, że wniosek o zezwolenie na wycinkę drzew ani od pani S. ani od pana S. nie wpłynął. Według zeznań świadka Z. K. (k. 73) rodzice wnioskodawcy sadzili drzewa na działce. Dom świadka znajduje się około 500 metrów od jej podwórka, rodzina wnioskodawcy dbała o ten las, świadek chodziła tam na grzyby, zawsze wszystko było posprzątane i przycięte. Pani S. na ten działce świadek nigdy nie widziała, poznała ją dopiero, gdy zaczęły się spory o działkę a więc jesienią 2015 roku. Świadek K. W. (k. 73-73v) wskazał, że interesował się, kto posadził las na działce, ale konfliktami stron się nie interesował, widział, że las był pielęgnowany. Świadek nie był w stanie powiedzieć, gdzie przebiegała granica przed posadzeniem lasu. Świadek R. J. (k. 73v) podał, że niewiele pamięta odnośnie sprawy, mogło tak być, że od niego kupowano sadzonki na las, przy samym sadzeniu nie był, bo był to las prywatny. Przed posadzeniem lasu właściciel powinien zgłosić zmianę rodzaju użytkowania ziemi. Świadek C. M. (k. 73v) brał udział w sadzeniu lasu na prośbę ojca wnioskodawcy. Nie był w stanie nic powiedzieć o przebiegu granicy. Świadek B. K. (k. 73v-74) w swoich zeznaniach wskazał, że nabył część działki numer (...) od M. S.. Był obecny przy wytyczaniu granicy. Pani S. chciała powtórzenia czynności mówiąc, że świadek przekupił geodetę. Pierwszego dnia prac koparka uszkodziła słupkę graniczny, w związku z czym miał problemy. Podał, że pani S. doniosła na niego na Policję, ponadto wyganiała go z działki, mówiła że zniszczył jej działkę, oskarżyła go o kradzież drewna. Świadek Z. P. (2) (k. 85v) wskazał, że nic mu nie wiadomo w sprawie, na działce był 25 lat temu, później już tam nie był. Z zeznań K. S. (2) (k. 118) wynika, że zarówno uczestniczka, jak i świadek, zdawali sobie sprawę z przekroczenia granicy. Świadek potwierdził też zasadzenie drzew przez wnioskodawcę. Sąd dał wiarę zeznaniom wszystkich powyższych świadków. Przekazują oni informacje o faktach, zdarzeniach, w których uczestniczyli, a także własne spostrzeżenia.

Z powyższych dowodów wynika, że wnioskodawca, posiadając część działki nr (...), zachowywał się jak właściciel od czasu dokonania nasadzeń drzew. Ignorował uwagi właścicielki o przekroczeniu granicy, a także sam przebieg granicy, który wytyczył geodeta w 2015r. Pas, który zajmuje wnioskodawca jako posiadacz samoistny, nakreślił w

swej opinii pisemnej biegły z zakresu geodezji J. T. (k. 105-106). Biegły, w oparciu o materiał dowodowy ze sprawy oraz po przeprowadzeniu oględzin na nieruchomości, ustalił pas gruntu objęty wnioskiem o zasiedzenie, wyznaczając go pomiędzy punktami 1, 2, 3, 4, 5, 33-2 na części działki nr (...). Opinia ta jest pełna i fachowa, na jej podstawie można było poczynić ustalenia w sprawie. Władanie rzeczą dla siebie wnioskodawca okazywał także w ten sposób, że ignorował uwagi właścicielki działki nr (...), co do obowiązku przestrzegania przebiegu granicy jej działki. Niewątpliwie wnioskodawca zdawał sobie sprawę, że przekroczył granicę działki (...), której właściciela znał, zatem jego posiadanie cechowało się złą wiarą. Stan taki, jak o tym już była mowa, trwał od czasu zasadzenia drzew na części działki (...).

Obok posiadania, o czym już była mowa, przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu. Do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest, aby władający nieruchomością był jej posiadaczem samoistnym oraz aby posiadanie trwało przez czas określony w ustawie. Powołany powyżej art. 172 kc oraz art. 176 kc łączy przepisany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. Przy ocenie, czy zachodzą warunki do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykazuje (wyrok SN z dnia 25.06.1968 r. III CRN 159/69; OSP 1970/10/197). Wnioskodawca, będąc w konflikcie z właścicielką działki nr (...), nie mógł być przekonany w sposób usprawiedliwiony, że przysługuje mu prawo do władania rzeczą. W sprawie zatem, miał zastosowanie 30 – letni okres czasu prowadzący do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Jak już wyżej była o tym mowa, posiadanie wnioskodawcy należy datować od okresu nasadzenia drzew. Miało to miejsce najwcześniej około roku 2002, zatem posiadanie trwa dopiero od 15 lat. Data ta wynika z treści opinii biegłego z zakresu leśnictwa T. C. (k. 134-143, 160-163). Biegły po zbadaniu drzewostanu na pasie działki nr (...) i dokonaniu pomiaru drzew tam rosnących ustalił, że wiek drzew na spornej części działki wynosi około 14 lat. Opinię tę należało ocenić jako pełną i fachową. W odpowiedzi na zarzuty, biegły podtrzymał swą opinię w całości. Z zeznań świadków wynikało, że prace związane z sadzeniem drzew miały miejsce w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych XX wieku. Na marginesie można wskazać, że nawet przyjmując najbardziej niekorzystny dla właściciela czasokres niezakłóconego posiadania części działki nr (...) przez wnioskodawcę, minął aktualnie okres dopiero 21 lat. Jak wynika z powyższego, w sprawie nie została spełniona przesłanka 30 – letniego okresu posiadania, prowadząca do nabycia własności części działki nr (...) przez wnioskodawcę jako posiadacza samoistnego w złej wierze. Dlatego też wniosek należało oddalić.

O kosztach sądowych orzeczono w oparciu art. 520 § 2 kpc, biorąc pod uwagę sprzeczność interesów stron w niniejszej sprawie. W związku z tym, że to wnioskodawca nie utrzymał się ze swoimi twierdzeniami, to on poniesie w całości koszty sądowe w sprawie. Szczegółowe ich obliczenie na podstawie art. 108 kpc Sąd pozostawił referendarzowi. Natomiast o kosztach poniesionych przez strony związanych z ich udziałem w sprawie, Sąd orzekł na mocy art. 520 § 1 kpc, mając na względzie, że broniąc swoich racji, każda ze stron była w tym samym stopniu zainteresowana ostatecznym wyjaśnieniem przez Sąd sporu, co do stanu własności części działki nr (...). Dlatego też strony swoje koszty poniosą we własnym zakresie.