

**Sygn. akt I Ns 317/18**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 7 lutego 2019r.**

Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący – SSR Karolina Malinowska-Krutul**

**Protokolant – Pamela Trzeźniewska**

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2019r. w Zambrowie

na posiedzeniu jawnym

sprawy z wniosku K. M.

z udziałem Gminy R., M. M. (1)

o zasiedzenie

**postanawia:**

wniosek oddalić

**Sygn. akt I Ns 317/18**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca K. M. wniósł o stwierdzenie, iż z dniem 18 listopada 2016 r. nabył przez zasiedzenie wraz z żoną M. M. (1) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej własność nieruchomości oznaczonej numerem (...) położonej w obrębie miejscowości D., gmina R..

Uczestniczka M. M. (1) – żona wnioskodawcy przychyliła się do wniosku.

Pełnomocnik występującej w sprawie w charakterze uczestnika Gminy R. wniósł o oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Podał, że wnioskodawca wprawdzie użytkuje przedmiotową nieruchomość, jednakże nie upłynął jeszcze okres uprawniający do zasiedzenia.

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

Na mocy aktu notarialnego zawartego w dniu 18 listopada 1986 r. w Z. Repertorium (...) S. M. i Z. M. przekazali swojemu synowi K. M. własność gospodarstwa rolnego w skład którego wchodziły położone we wsi D. zabudowania i działki o numerach : (...) o łącznej powierzchni 1 ha 9180 m<sup>(2)</sup>, położoną we wsi M. działkę nr (...) o powierzchni 2 ha 2100 m<sup>(2)</sup>, położoną we wsi G. działkę nr (...) o powierzchni 4000 m<sup>(2)</sup> oraz położoną we wsi Z. działkę nr (...) o powierzchni 1900 m<sup>(2)</sup>.

Działka nr (...) stanowiła dawniej tzw. wądoly, z których korzystała miejscowa ludność. Mieszkańcy wsi pobierali z działki piasek i glinę na swoje potrzeby. Jako że miejscowość położona była na podmokłych terenach, na tejsze działce mieszkańcy całej wsi przechowywali również - w tzw. kopcach - ziemniaki. Z działki tej korzystali wszyscy mieszkańcy miejscowości, nazywana była przez mieszkańców „ogółem”. Działka stanowiła nieużytek. Nie nadawała się do uprawy. Przez działkę (...) biegła droga dojazdowa do działki (...) począwszy od czasów, kiedy nieruchomością o numerze (...) władali jeszcze M., aż do chwili obecnej, kiedy stanowi cześć drogi dojazdowej do posesji K. M..

W latach 80 na działce (...) na koszt Skarbu Państwa przeprowadzone były prace melioracyjne. Mogły mieć miejsce w 1986 roku. Teren działki (...) został wówczas wyrównany. Po melioracji działka leżała odłogiem.

Działka (...) znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska K. M..

Na podstawie decyzji komunalizacyjnej Urzędu Wojewódzkiego w Ł. z dnia 20 stycznia 1992 r. nr (...)działka (...) stanowi własność Gminy R..

K. M. i M. T. zawarli związek małżeński (...) r.

Obecnie na działce (...) znajduje się przejazd do działki K. M.. Korzysta z niego wnioskodawca. Na działce K. M. składuje też sprzęty rolnicze: brony i przyczepę. Działka jest porośnięta niewielką trawą, którą w miarę potrzeby kosi K. M. oraz rośnie na niej kilka drzew – sosny oraz brzozy. Działka nie jest uprawiana rolniczo.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie: umowy przekazania własności gospodarstwa rolnego (k. 6-7), odpisu skróconego aktu małżeństwa (k. 8), wypisu z rejestru gruntów (k. 12), decyzji (k. 22), zdjęcia lotniczego nieruchomości (k. 5), zeznań świadków: J. D. (k. 26), C. M. (k. 26 v), A. D. (k. 26v), K. D. (k. 38), J. K. (k. 38-38v), A. C. (k. 38v), M. M. (3) (k. 38v), K. T. (k. 38 v), częściowo zeznania T. M. (k. 37v-38) i W. M. (k. 38), akta księgi wieczystej (...).

Wniosek okazał się niezasadny.

Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Wola posiadania „jak właściciel”, a więc traktowanie siebie jak właściciela jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Nie mniej jednak podkreślić należy, iż stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Praktycznie zaś wypada kierować się – przy ustalaniu charakteru posiadania – manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza” (tak E. Gniewek „Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz” Wyd. Zakamycze, 2001 r.; komentarz do art. 172 kc).

Drugą obok posiadania 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.

W ocenie Sądu bezspornie wnioskodawca K. M. był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Dla tego typu posiadania, zgodnie z art. 172 § 2 kc przewidziany jest 30 letni okres, który uprawnia do zasiedzenia.

Z uwagi na wynikającą z art. 6 kc regułą rozkładu ciężaru dowodu, to na wnioskodawcy w toku niniejszego postępowania spoczywał ciężar wykazania, że jako posiadacz samoistny władał on nieprzerwanie od co najmniej 30 lat opisaną we wniosku nieruchomością, czego jednak wnioskodawca nie uczynił.

Materiał zgromadzony w sprawie dawał co prawda podstawy do przyjęcia, że wnioskodawca aktualnie użytkuje przedmiotową działkę, co potwierdza również występująca w charakterze uczestnika w sprawie Gmina R., jednakże nie wykazano, aby upłynął okres czasu uprawniający wnioskodawcę do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

Twierdzenia wnioskodawcy jakoby od 1976 r. rodzina wnioskodawcy, a potem od 1986 r. on sam dbał o działkę, traktował ją jako własną oraz był traktowany przez mieszkańców wsi za właściciela tejże nieruchomości nie znajdują

potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym, ani w zeznaniach świadków zawnioskowanych przez samego wnioskodawcę: A. D., C. M., J. D., K. T., ani w zeznaniach świadków zawnioskowanych przez Gminę R.: K. D., J. K., A. C. oraz M. M. (3).

Świadkowie ci zgodnie wskazywali, że około 40-50 lat temu przedmiotowa działka stanowiła własność ogółu wsi i wszyscy (...) jednakowo z niej korzystali przechowując ziemniaki, wybierając piach, glinę, wypasając zwierzęta. Świadkowie zgodnie twierdzili, że przez cały okres - od lat 40-50 do dziś, nikt z mieszkańców nie korzystał z działki jak właściciel. Za życia rodziców wnioskodawcy nieruchomość stanowiła nieużytek, nikt nie zbierał z niej plonów. Ewentualnie mieszkańcy wsi wypasali tam gęsi, owce. Bezsposornie jedynie na części działki znajdowała się droga dojazdowa do posesji państwa M. (od których działkę o numerze (...) zakupiła najpierw A. K., a potem rodzice wnioskodawcy). Żaden z obiektywnych świadków nie potwierdził również wersji wnioskodawcy jakoby to jego rodzice użytkowali nieruchomość objętą wnioskiem o zasiedzenie. Twierdzenia wnioskodawcy w tym zakresie potwierdzali jedynie zeznający w sprawie jako świadkowie jego bracia – T. M. oraz W. M.. Jedynie ci świadkowie twierdzili, że to ich rodzice wcześniej uprawiali ziemię. Pozostali świadkowie na taki stan nie wskazywali. Tymczasem z zeznań pozostałych świadków wynikało zgodnie, że nie mogli oni jej uprawiać, już choćby z tego względu, że teren ten nie nadawał się do uprawy, stanowił nieużytek. Nadto zeznania T. M. były sprzeczne z twierdzeniami samego wnioskodawcy. Wnioskodawca we wniosku wskazywał, iż to brat T. M. zrównał teren na działce (...), wynajął w tym celu spychacz (k.2), tymczasem z zeznań T. M. wynikało, że on tego nie wyrównywał, a zajmował się tym jego brat (k. 37 odw.) . Sąd nie dał wiary zeznaniom tychże świadków T. i W. M. , gdyż ich zeznania nie korespondowały z zeznaniami pozostałych świadków – osób zupełnie bezstronnych i nie zainteresowanych wynikiem przedmiotowego postępowania, a które – co trzeba podkreślić - zamieszkiwały w miejscowości D. wręcz przez całe swoje życie. Wnioskodawca twierdził, że od 1986 r. posiada nieruchomość objętą wnioskiem o zasiedzenie samoistnie i jest traktowany przez mieszkańców za właściciela tej nieruchomości. Powyższe nie znajduje również potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Świadkowie pytani na rozprawie o właściciela spornego gruntu nie mieli wątpliwości i zgodnie wskazywali tu na Gminę i na fakt, że ją uważają za właściciela . Z zeznań świadków m. in. K. D. (k. 38), J. K. (k. 38-38v), K. T. (k. 38 v) i M. M. (3) (k. 38v) wynika, że K. M. dopiero od pewnego czasu korzysta z działki (...), zasadniczo jednak ze znajdującego się tam przejazdu do jego posesji. Świadkowie : K. D., J. K., A. C., M. M. (3), nie widzieli śladów innego korzystania z gruntu przez wnioskodawcę: śladów skoszonej trawy, wnioskodawcy przy pracach porządkowych na gruncie. Wnioskodawca nie udowodnił także, aby na przedmiotowej nieruchomości posadził drzewa. Świadkowie potwierdzili jedynie, że na działce znajduje się owszem kilka drzewek, jednakże większość z nich twierdziła, że to samosiejki. Nikt też nie potwierdził, aby przedmiotowe drzewa miały około 30 lat, a ewentualnie wskazywano, że są to drzewa - młode. Zatem jeżeli nawet przyjąć, iż były sadzone to co najwyżej mogły być sadzone wcześniej.

Nawet zatem przyjmując na korzyść wnioskodawcy, iż aktualnie włada on gruntem jak posiadacz samoistny, postępowanie dowodowe nie wskazuje, iż trwa to od 30 lat.

Podsumowując uznać należy, że wnioskodawca nie wypełnił przesłanek koniecznych do zasiedzenia. Nawet jeśliby przyjąć, że samoistnie posiadał nieruchomość objętą wnioskiem, to z całą pewnością nie czynił tego od 1986 r., a w ocenie Sądu , również na dzień złożenia wniosku przy przyjęciu oczywiście złej wiary okres 30 lat prowadzący do zasiedzenia jeszcze nie upłynął.

Z uwagi na powyższe wniosek podlegał oddaleniu.