

Sygn. akt: I Ns 298/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 kwietnia 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Beata Bihuń
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Sandra Kozak

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2022 r. w Kętrzynie na rozprawie

sprawy z wniosku J. P. (1), J. P. (2)

z udziałem Gminy K.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

I. Wniosek oddalić;

II. Zasądzić od wnioskodawców J. P. (1) i J. P. (2) solidarnie na rzecz uczestnika Gminy K. kwotę 3.600,00 zł (trzy tysiące sześćset złotych) wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za okres od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. Przyznać radcy prawnemu W. G. ze Skarbu Państwa wynagrodzenie w wysokości 3.000,00zł (trzech tysięcy złotych) oraz kwotę 690,00 zł (sześćset dziewięćdziesiąt złotych) tytułem należnego podatku VAT, za reprezentowanie wnioskodawców w postępowaniu.

sygn. akt I Ns 298/20

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy J. P. (2) i J. P. (1) wnieśli o stwierdzenie, że z dniem 1.01.2019 r. przez zasiedzenie nabyli do majątku wspólnego własność nieruchomości o pow. 60m<sup>2</sup>, położonej w K., gm. K., stanowiącej część działki geodezyjnej nr (...), objętej Kw o nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie.

W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że są właścicielami na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej nieruchomości lokalowej nr 6 w budynku nr (...) w K., gm. K..

Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości gruntowej, działce nr (...), która sąsiaduje z działką nr (...), stanowiącą własność Gminy K.. Wnioskodawcy wskazali, że w okresie od 1982 do 1998 r. byli najemcami wspomnianego lokalu, a jego własność nabyli w 1998 roku. Od momentu zamieszkania wnioskodawców na części działki nr (...) znajdowało się ogrodzenie, które nadal jest w tym samym miejscu. Wnioskodawcy wydzieloną ogrodzeniem część nieruchomości traktowali jako swoją własność, a sierpniu 2017 r. dokonali naprawy ogrodzenia

poprzez jego zdemontowanie i postawienie w jego miejsce nowego. Wnioskodawcy wskazali, że są jedynymi posiadaczami wskazanej części działki nr (...), posiadają samodzielne wejście do swojego lokalu mieszkalnego, a działka nr (...) przylega bezpośrednio do tego wejścia i inni współwłaściciele budynku nr (...) z niej nie korzystają. Część tej nieruchomości stanowi chodnik, będący wejściem do mieszkania wnioskodawców. Z tego chodnika korzystają wyłącznie wnioskodawcy. W ocenie wnioskodawców byli oni posiadaczami objętej wnioskiem nieruchomości w dobrej wierze, ponieważ obejmując w posiadanie zależne nieruchomość nr 110 zastali istniejące ogrodzenie i nie mieli żadnego powodu, aby uważać, że nie zostało ono posadowione w miejscu właściwej granicy pomiędzy nieruchomością, na której był posadowiony budynek mieszkalny, a nieruchomością sąsiednią. Odnośnie terminu zasiedzenia, wnioskodawcy wskazali, że objętą wnioskiem nieruchomość objęli w posiadanie samoistne w dniu 18.11.1998 r., kiedy nabyli własność mieszkania i 20 lat upłynęło w dniu 18.11.2018, w związku z czym zasiedzenie nastąpiło w dniu 1.01.2019 r.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik Gmina K. wniósł o jego oddalenie i zasądzenie od wnioskodawców na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu uczestnik podniósł, że wnioskodawcy z całą pewnością nie są posiadaczami w dobrej wierze, ponieważ po nabyciu na własność lokalu mieszkalnego i udziałów w nieruchomości wspólnej mogli sprawdzić granice działki, którą nabyli, zwłaszcza, że to nie ona postawili ogrodzenie, o którym mowa we wniosku. Uczestnik dodał, że w 2017 r. odbyła się kontrola drogi gminnej w miejscowości K., w wyniku której stwierdzono bezprawne przesunięcie granicy działki należącej do wnioskodawców oraz zajęcie części pasa drogowego, stanowiącego działkę nr (...). W związku z tym wnioskodawcy byli wielokrotnie wzywani przez uczestnika do przesunięcia ogrodzenia, a ponieważ wezwania ignorowali, uczestnik wystąpił przeciwko nim z powództwem o wydanie zajętej nieruchomości. Postępowanie to toczy się przed tym Sędem pod sygn. I C 28/20. Zostało ono zawieszono do czasu zakończenia niniejszego postępowania. Na koniec uczestnik podniósł również, że wnioskodawcy nie udowodnili, że są samoistnymi posiadaczami spornej nieruchomości.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. P. (2) i J. P. (1) są małżeństwem od 20.08.1963 roku i mieszkają w lokalu mieszkalnym nr (...), położonym w budynku nr (...), usytuowanym na działce nr (...) w K., gm. K.. Początkowo wnioskodawcy zajmowali lokal (oraz pomieszczenie w budynku gospodarczym) na podstawie umowy najmu z dnia 16.08.1982 r., a następnie umową z dnia 18.11.1998r., zawartą w formie aktu notarialnego, J. i J. P. (1) nabyli go do majątku wspólnego na odrębną własność od Gminy K. wraz z przynależnymi do tego lokalu trzema pomieszczeniami piwnicznymi (nr 2-4) oraz pomieszczeniami gospodarczymi znajdującymi się w położonym na tej samej działce budynku gospodarczym. Wraz z w/w lokalem wnioskodawcy nabyli udział 32/100 części zarówno w działce gruntu, na której wzniesione są budynek gospodarczy i mieszkalny tj. dz. nr 110, jak i we wszystkich wspólnych częściach tych budynków i innych urządzeniach nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące go niego niewyodrębnione lokale.

Budynek nr (...) składa się z czterech lokali mieszkalnych, przy czym wejście do lokalu wnioskodawców ulokowane jest z jednej strony od szczytu budynku, a wejście do pozostałych lokali znajduje się po drugiej stronie budynku, od jego frontu. Wnioskodawcy, będąc jeszcze najemcami lokalu nr (...), uzyskali zgodę wynajmującego na wybudowanie tarasu, w miejsce prowadzących do lokalu schodów zewnętrznych. Taras zbudowano w 1983 r. i od tej pory przez niego wchodziło się do lokalu zajmowanego przez wnioskodawców. Taras przylegał bezpośrednio do chodnika, który istniał już w chwili wprowadzenia się wnioskodawców do budynku nr (...) i położony był na działce nr (...), graniczącej bezpośrednio z działką nr (...), a rozpoczął się od chodnika przyległego do drogi publicznej, biegnącej od frontu budynku.

Właścicielem działki nr (...) jest Gmina K.. Sąd Rejonowy w Kętrzynie dla nieruchomości, w skład której wchodzi ta działka prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Początkowo z chodnika korzystali pozostali mieszkańcy budynku, którzy przechodzili tamtędy do swoich pomieszczeń gospodarczych oraz piwnicy, ale J. P. (1) zaczął odgradzać się od drugiej części budynku oraz od jego frontu i od strony działki nr (...), w taki sposób, że uniemożliwił sąsiadom przechodzenie bezpośrednio przy budynku. Zmuszeni oni byli obchodzić zagrodzony przez wnioskodawców teren, tym bardziej, że J. P. (1) i J. P. (2) denerwowali się, gdy ktoś przechodził z ich strony i na tym tle dochodziło do wielu konfliktów. Następnie już po zakupie lokalu mieszkalnego, za zgodą ówczesnego Wójta Gminy K. wnioskodawcy zamontowali na początku w/w chodnika bramkę i pozostali mieszkańcy budynku nie mieli możliwości korzystania z tej części nieruchomości, ponieważ została ona odgradzona ze wszystkich stron i zamknięta.

W czasie, gdy wnioskodawcy przeprowadzili się do budynku nr (...), bezpośrednio za chodnikiem, na działce nr (...) znajdowało się niskie ogrodzenie, postawione prawdopodobnie przez poprzednich mieszkańców lokalu nr (...). Wnioskodawcy ogrodzenie to wymienili dwukrotnie, w ostatnim czasie zastąpili je wysokimi panelami drewnianymi.

Pozostali mieszkańcy budynku nr (...) oraz mieszkańcy budynków sąsiednich, do których prowadziła droga usytuowana na działce nr (...) od wielu lat składali skargi w Urzędzie Gminy K., na to, że wnioskodawcy sukcesywnie przesuwają ogrodzenie w głąb działki nr (...), czym zewężają w sposób uciążliwy dla innych osób drogę dojazdową, jednak ich interwencje nie przynosiły pożądanego skutku. Temat ten był wielokrotnie podnoszony podczas spotkań sołeckich, a wnioskodawcy byli proszeni przez Wójta o usunięcie się z pasa drogowego, czego nie uczynili.

W okresie od 27.02.1995 r. do 25.09.1995 r. na działce nr (...) wykonywano wodociąg.

W związku z tymi pracami na działce tej, blisko ogrodzenia ogródka działkowego wnioskodawców umieszczono hydrant. Z czasem wnioskodawca J. P. (1) przesunął ogrodzenie ogródka w głąb działki nr (...) w taki sposób, że od tej pory hydrant znajduje się wewnątrz jego ogródka.

W dniu 18.10.2000 r. geodeta Z. D. dokonał wznowienia granic działki nr (...). Granice wznowiono w punktach 530,532,536 poprzez odszukanie słupków granicznych. Kolejnego wznowienia granic dokonano w dniu 10.03.2017 r. przez geodetę D. B. (1). Wówczas ponownie wznowiono m.in. punkty 530,532 i 536 leżące na granicy działki nr (...). Przy czynności tej obecny był J. P. (1). W dniu 25.10.2019 r. wznowiono znak graniczny w punkcie 530.

Pismem z dnia 20.09.2017 r. Gmina K. poinformowała J. P. (1), że podczas kontroli gminnej w miejscowości K. stwierdzono przesunięcie granicy działki nr (...), w wyniku czego bezprawnie zajęto część pasa drogowego tj. działki nr (...) i wezwała go do przesunięcia ogrodzenia zgodnie z właściwą granicą działki. Wezwania te powtarzano dwukrotnie w kolejnych miesiącach.

Nieścisłość w przebiegu płotu z granicą działki (...) zauważono również podczas czynności wznowienia znaków granicznych w dniu 18.05.2009 r. (k.258v), przy czym odszukano wówczas znaki graniczne usytuowane na granicy działki nr (...) tj. punkt 477, 530, 532 i 536.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o: wydruki z k. k. 30 – 36, akt notarialny k. 37 – 42, umowę najmu k. 43 – 46, zdjęcia k. 47 – 49, akt małżeństwa k. 53, korespondencja k. 71 – 73, mapy geodezyjne k. 99 – 103, operat techniczny k. 118 – 191, protokół oględzin wraz ze zdjęciami k. 193 – 197, protokoły graniczne ze zdjęciami k. 247 – 275, dokumenty znajdujące się w aktach tut. Sądu

o sygn. II K 510/99: wyrok z uzasadnieniem k. 40, 43 – 46, zeznań świadków: E. S.

k. 83, K. A. k. 108, Z. A. k. 109, S. B. k. 109, D. B. (2) k. 110, L. K. k. 111, B. K. k. 111 – 112, E. S. k. 208, M. D. k. 209 oraz na podstawie zeznań stron: J. P. (2) k. 243 - 244, P. B. k. 244 – 245.

Sąd zważył co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Stan faktyczny sąd ustalił głównie na podstawie dowodu z przesłuchania świadków oraz również na podstawie zeznań samych stron: wnioskodawczyni (za wyjątkiem wskazywanych przez nią okoliczności i miejsca posadowienia

hydrantu) oraz uczestnika, w imieniu którego działał Wójt Gminy K.. W ocenie sądu zeznania wszystkich świadków były prawdziwe, szczerze i logiczne, a do tego wzajemnie się uzupełniały. Sąd nie znalazł również podstaw, aby odmówić wiarygodności przedłożonym przez strony dokumentom. Nie były one również kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczyni w części, w której utrzymywała ona, że podczas wykonywania wodociągu pracownicy wykonawcy postawili hydrant, który miał służyć dobru ogółu, w ogródku wnioskodawców oraz że wnioskodawcy nie przesuwali ogrodzenia w głąb działki nr 103. Zeznaniami tym przeczą zeznania wszystkich świadków, w tym zeznania świadka M. D. (córki wnioskodawców), która oświadczyła, że jej ojciec przesunął ogrodzenie za hydrant, żeby było bezpieczniej (z hydrantu co jakiś czas ginęły jego drobne elementy).

Odnosząc się do samego żądania, na wstępie zauważyć należy, że podstawę prawną rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowi art. 172 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którymi posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa jej własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Jak wynika z powyższych przepisów, zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Podstawową funkcją zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym. Istotą zasiedzenia jest nabycie ex lege własności rzeczy przez jej posiadacza samoistnego po upływie oznaczonego przez ustawodawcę terminu. Równocześnie następuje utrata prawa własności przez dotychczasowego właściciela. W treści art. 172 k.c. zawarta jest definicja legalna instytucji zasiedzenia rzeczy nieruchomości. Wynika z niej, że posiadanie samoistne musi istnieć na przestrzeni w tym przepisie określonym. Dobra wiara nie jest samodzielną przesłanką przy zasiedzeniu nieruchomości, a tylko skraca czas wymagany do nabycia własności.

Posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu wszelkich uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Jak bowiem stanowi art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, czyli włada nieruchomością samodzielnie we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie. Na zewnątrz - przez otoczenie - postrzegany jest jak właściciel (vide: postawienie Sądu Najwyższego z dnia 05 marca 2004 roku, sygn. I CK 398/03, opubl. baza orzeczeń Lex nr 174215).

Przystępując do oceny zasadności wniosku należy wskazać, że o ile zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdza stanowisko wnioskodawców, iż przez pewien okres w sposób samoistny posiadali oni część nieruchomości, której dotyczy wniosek, to niewątpliwie jest to, że wnioskodawców nie można uznać za posiadaczy w dobrej wierze.

W przypadku wnioskodawców kwestię samoistnego posiadania objętej wnioskiem części nieruchomości można rozważać dopiero po dacie 18.11.1998 r., kiedy wnioskodawcy dokonali zakupu lokalu nr (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku nr (...) oraz działki nr (...). Do tego czasu, co wnioskodawcy sami wskazywali, pozostawali w posiadaniu zależnym, ponieważ byli najemcami tego lokalu i mieli świadomość, że otaczający budynek teren z całą pewnością nie może stanowić ich własności. W związku z tym dla rozstrzygnięcia wniosku nieistotne jest w jaki sposób wnioskodawcy postrzegali przez ten okres przebieg granicy działki nr (...).

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy wskazywali, że po dacie tej pozostawali w uzasadnionym przekonaniu, że ogrodzenie które zastali na działce w chwili wprowadzenia się do budynku, leżało na granicy działek (...). Z faktu tego wnioskodawcy wywodzili stwierdzenie, że posiadali sporną część nieruchomości w dobrej wierze.

W ocenie sądu wnioskodawcy przez cały okres zamieszkiwania w budynku nr (...) wiedzieli, że zastane ogrodzenie usytuowane było na działce nr (...), a nawet gdyby tej wiedzy nie posiadali, to jak słusznie zauważył pełnomocnik

uczestnika, po zakupie nieruchomości, powinni dolożyć należytej staranności i sprawdzić jej granice, tym bardziej, że bezpośrednio przy wybudowanej przez wnioskodawców bramce od strony drogi publicznej widoczny jest znak graniczny, który każdemu przeciętnie rozumującemu obywatelowi winien sugerować, że zaznacza on koniec jednej nieruchomości i początek drugiej. Bramka została wybudowana już za tym znakiem, więc wnioskodawcy powinni zdawać sobie sprawę, że usytuowali ją na innej działce niż o nr 110. Dodatkowo, jak wskazała sama wnioskodawczyni, przez wybudowaniem bramki udała się do Wójta z pytaniem czy może ją zbudować. Gdyby wnioskodawczyni była przekonania, że bramka będzie znajdowała się na terenie działki nr (...), nie pytałaby Wójta o zgodę.

Zauważyć również należy, że nawet gdyby przyjąć, że wnioskodawcy mogli przypuszczać, że ogrodzenie stoi na granicy działki nr (...), to z całą pewnością z treści aktu notarialnego posiadali bezsprzecznie wiedzę, że co do działki (...) byli jedynie współwłaścicielami w części 32/100 i zagradzając się ze wszystkich stron, uniemożliwiając tym samym korzystanie z części nieruchomości pozostałym mieszkańcom budynku nr (...), bezsprzecznie pozostawali w złej wierze.

Jak wskazał SN w uzasadnieniu postanowienia z dnia 30.09.2020 r. w sprawie IV CSK 694/18, dowód złej wiary w celu obalenia tego domniemania wymaga wykazania przez uczestnika, że wnioskodawca, posiadacz samoistny nieruchomości, w chwili uzyskania posiadania nieruchomości wiedział, że nie jest właścicielem lub wprawdzie nie wiedział, ale wiedziałby, gdyby się zachował z odpowiednią starannością, a więc tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać. Chodzi o indywidualną ocenę odniesioną do danej osoby i okoliczności, w jakich ona się znajduje w chwili zachowania podlegającego ocenie. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 27.11.2020 r. w sprawie III CSK 112/18 Sąd Najwyższy również wskazał, że domniemanie dobrej wiary, przy uwzględnieniu klasycznego sposobu definiowania dobrej wiary, należy uznać za obalone wtedy, gdy stwierdzone w sprawie okoliczności świadczą o tym, iż posiadacz powinien wiedzieć, przy zachowaniu należytej staranności, że nie dysponuje odpowiednim tytułem do korzystania z nieruchomości. Stan ten może zostać ustalony nie tylko na skutek konkretnej inicjatywy dowodowej pochodzącej od uczestnika postępowania sprzeciwiającego się stwierdzeniu zasiedzenia, lecz także w następstwie oceny całokształtu okoliczności sprawy, w tym w drodze domniemań faktycznych, uzasadniających przypisanie posiadaczowi złej wiary.

Ponieważ w ocenie sądu wnioskodawcy posiadali część objętej wnioskiem nieruchomości w złej wierze, to biorąc pod uwagę datę podpisania aktu notarialnego tj. 18.11.1998 r., termin zasiedzenia jeszcze nie minął.

Wobec powyższe sąd w pkt I postanowienia wnioski oddalił.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie II na podstawie art. 520 § 2 kpc, zasądzając od wnioskodawców na rzecz uczestnika koszty zastępstwa procesowego, ponieważ interesy stron w niniejszym postępowaniu były sprzeczne.

O wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu sąd orzekł w pkt III postanowienia na podstawie § 8 w zw. z § 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3.10.2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.