

Sygn. akt: I Ns 403/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Jędrzejowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Wysoczyńska
-----------------	---------------------------

Protokolant:	st. sekr. sądowy Dagmara Pałka
--------------	--------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2016 r. w Jędrzejowie na rozprawie

sprawy z wniosku B. J.

z udziałem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J., K. D. (1), K. D. (2), Z. J., Gminy S., M. D.

o zasiedzenie nieruchomości

postanawia:

I. oddalić wniosek,

II. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J. kwotę 1217 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów postępowania,

III. pobrać od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Jędrzejowie kwotę 110 zł (sto dziesięć złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

IV. orzec, że K. D. (1), K. D. (2), Z. J., M. D. i Gmina S. ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 403/16

## UZASADNIENIE

### **POSTANOWIENIA Z DNIA 27 października 2016 ROKU**

We wniosku z dnia 23 maja 2016 roku B. J. domagała się stwierdzenia, że nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w S. składającej się z 1/2 części działki nr (...), wg granic wyznaczonych granicznymi, a stanowiącej grunt przynależny do działki nr (...). W uzasadnieniu swego wniosku B. J. wskazała, że przedmiotową działkę Spółdzielnia Mieszkaniowa przywłaszczyła sobie w sposób bezprawny, ponieważ jej właścicielem jest wnioskodawczyni, a wcześniej jej rodzice.

W odpowiedzi na wniosek Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w J. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania (k. 31 – 34).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Decyzją z dnia 15 sierpnia 1979 roku dokonano podziału i wywłaszczone na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości oznaczone jako działki nr (...) położone w S. należące do A. i Z. D., A. W..

Pomimo wywłaszczenia, poprzedni właściciele użytkowali północne części działek nr (...). Na początku lat 80 – tych został posadzony żywopłot, który wyraźnie wyznaczył linię faktycznego użytkowania nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...). Północną część działek uprawiali nadal rolniczo ich poprzedni właściciele m.in. Z. i A. D., a następnie przekazali oni B. J. część użytkowanej przez siebie działki o pow. 0.0175 ha.

Postanowieniem z dnia 10 maja 2016 roku tut. Sąd w sprawie I Ns 376/15 stwierdził, że B. oraz Z. małżonkowie J. stali się z dniem 11 września 2009 roku przez zasiedzenie właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w S. gmina S. oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0.0175 ha, na mapie zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w J. za nr 9. (...).2015.303, powstałej z podziału działki nr (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie księga wieczysta (...).

Pozostała część działek wywłaszczonych na rzecz Skarbu Państwa za żywopłotem stała się własnością Gminy S., a użytkownikiem wieczystym wskazanej nieruchomości Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w J..

Na części działek wybudowano budynek wielomieszkaniowy, przy którym znajdowała się droga dojazdowa, a pomiędzy nią a żywopłotem powstał tzw. teren zielony, którym zajmowali się mieszkańcy bloku lub pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Od kilku lat Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zleca czynności związane z przycinaniem żywopłotu firmie zewnętrznej.

W trakcie budowy bloku na początku lat 80 – tych na wskazanym terenie składowano materiały budowlane, jak również stawiano maszyny wykorzystywane na budowie.

Budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie w dniu 19 lipca 1982 roku.

Na tym terenie rosną drzewa i trawa, mieszkańcy bloku po zamieszkaniu z biegiem lat postawili na nim kilka ławek, stolik, huśtawkę, znajduje się tam też domek drewniany, w którym przebywa wspólny piesek mieszkańców bloku. Częściowo na tym terenie zielonym mieszkańcy bloku stawiali samochody i w związku z tym w 2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) na tym terenie częściowo urządziła parking, postawiono także stojaki na rowery.

Od lat 80 – tych wnioskodawczyni, jak również nikt z jej rodziny nie zajmował się terenem zielonym pomiędzy żywopłotem a drogą przy bloku mieszkalnym.

Działka oznaczona nr (...) o pow. 0.01722 ha powstała w wyniku podziału działki oznaczonej nr (...) położonej jest w S., dla której w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie prowadzona jest księga wieczysta (...). W dziale II wskazanej księgi wieczystej wpisana jest Gmina S. jako właściciel, a Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jako użytkownik wieczysty.

**Dowód:** akta sygn. Ns 90/14, akta sygn. I Ns 376/15, odpis z księgi wieczystej (...) (k. 10 – 11), wypis z rejestru gruntów (k. 12), oględziny nieruchomości wraz z dokumentacją fotograficzną (k. 57 -66), faktury i analityka kont (k. 97- 120), dane identyfikacyjne budynku (k. 96), zeznania świadka J. A. (k. 123v + nagranie rozprawy z dnia 27 października 2016 roku), częściowe zeznania wnioskodawczyni (k. 124 – 124 v + nagranie rozprawy z dnia 27 października 2016 roku), zeznania K. D. (1) (k. 124v – 125 + nagranie rozprawy z dnia 27 października 2016 roku), zeznania prezes Spółdzielni M. S. (k. 125 – 125 v + nagranie rozprawy z dnia 27 października 2016 roku), częściowe zeznania uczestnika Z. J. (k. 125 v – 126 + nagranie rozprawy z dnia 27 października 2016 roku).

### **Sąd zważył co następuje:**

Wniosek jest niezasadny.

Zgodnie z przepisem art. 172 § 1 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20 jako posiadacz samoistny, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze. Zgodnie z § 2 wskazanego przepisu po upływie lat 30 posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby nabył posiadanie w złej wierze.

Do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest spełnienie dwóch przesłanek, a mianowicie:

- konieczność samoistnego posiadania rzeczy
- upływ czasu, który w zależności od tego czy posiadacz jest w dobrej lub złej wierze wynosi odpowiednio 20 lub 30 lat.

Wskazane przesłanki muszą zachodzić kumulatywnie.

Definicja posiadacza samoistnego została sformułowana w przepisie art. 336 kc, zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten kto faktycznie nią włada jak właściciel. Posiadanie samoistne zwane inaczej właścicielskim charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie jak to czyni właściciel, wykorzystując faktyczną możliwość władania rzeczą do jakiej uprawniony jest właściciel ( III CRN 60/86 OSNCP 1987/9/138).

Posiadacz samoistny włada zawsze rzeczą z zamiarem władania dla siebie. Jednocześnie zamiar ten nie może być ukryty, musi on być jawny i jasny dla otoczenia, które musi postrzegać posiadacza jako osobę władającą rzeczą jak właściciel (wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 roku V CKN 164/00 lex 52668, postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 roku III CKN 891/00 lex 54474).

Władztwo faktyczne nad rzeczą oznacza nie tylko jego wykonywanie, ale także samą praktyczną możliwość władania rzeczą. Oznacza to, że władanie rzeczą nie musi przejawiać się w formie efektywnego, w sensie gospodarczym, korzystania z rzeczy, wystarczy sama wola i możliwość korzystania z rzeczy (Stanisław Rudnicki „Nabycie przez zasiedzenie” LexisNexis Warszawa 2007 rok Wydanie I str. 62-63)

Drugą z przesłanek koniecznych do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie jest upływ czasu, który w zależności czy mamy do czynienia z posiadaczem samoistnym w dobrej lub złej wierze wynosi odpowiednio 20 i 30 lat.

Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo własności jakie faktycznie wykonuje (I CR 302/71 NP. (...) str. 580).

Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego nie jest posiadaczem samoistnym w dobrej wierze (uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991 roku III CZP 108/91 OSNCP 1992 rok nr 4 poz. 48).

W ocenie Sądu postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie, jak również postępowanie przeprowadzone w sprawach sygn. akt I C 131/11, sygn. akt I Ns 90/15 i NS 376/15 wykazało w sposób nie budzący wątpliwości, że wnioskodawczyni wraz z mężem nie byli przez 30 lat licząc od daty decyzji wywłaszczeniowej, samoistnymi posiadaczami nieruchomości objętej wnioskiem. Wnioskodawczyni już w trakcie oględzin wskazała, że tym terenem nie zajmowała się, jak również jej rodzina, co więcej wskazała, że nie wie kto tym terenem się zajmuje. Nadto nie była nawet wskazała swego okresu posiadania nieruchomości objętej wnioskiem.

Okoliczność powyższa potwierdziły częściowe zeznania wnioskodawczyni, jak również częściowe zeznania Z. J., zeznania K. D. (1) i świadka J. A.. Należy dodać, że sposób zagospodarowania terenu objętego wnioskiem świadczy w sposób, nie budzący wątpliwości, że teren ten był użytkowany przez mieszkańców bloku i nie znajdował się w

dyspozycji wnioskodawczyni, jej męża lub innych osób, które mogły działać na zlecenie B. J.. Nie mniej należy podkreślić, że nawet gdyby ten teren w ogóle nie był użytkowany przez Spółdzielnię lub mieszkańców bloku, to i tak Sądnie mógłby uwzględnić wniosku B. J., albowiem nie udowodniła ona, że była samoistnym posiadaczem wskazanego gruntu.

W ocenie Sądu wnioskodawczyni nie wykazała, że posiadała teren objęty wnioskiem jak właściciel, że dbała o niego, kosiła na nim trawę, posadziła żywopłot, że zabraniała mieszkańcom bloku korzystania z tego terenu. Nadto przez ostatnie 30 lat wnioskodawczyni nie wystąpiła do Sądu o wydanie tego terenu. Czynności te mogłyby świadczyć o tym, że wnioskodawczyni jest samoistnym posiadaczem tego terenu, że faktycznie rości sobie pretensje do niego. W ocenie Sądu każda osoba, która uważałaby się za właściciela podjęłaby takie czynności i wiedziałby kto zajmuje się „bezprawnie” jej terenem. Skoro wnioskodawczyni nie podjęła takich działań od czasu decyzji wywłaszczeniowej (względnie od 1992 roku kiedy rodzice przekazali jej inny teren), to znaczy że nie rościła sobie pretensji do tego gruntu, a decyzję o kolejnym wniosku o zasiedzenie podjęła w związku z korzystnym orzeczeniem w sprawie sygn. akt I Ns 376/15, choć należy podkreślić, że okoliczności użytkowania nieruchomości w obu sprawach były odmienne w sposób istotny.

Sąd przyjmuje do wiadomości to, że B. J. nie zgadza się z decyzją wywłaszczeniową, jaka dotyczyła jej rodziców, z tym, że może nie otrzymali on stosownej rekompensaty, jednakże sam fakt niezadowolenia nie stanowi przesłanki, która obligatoryjnie nakazywałby uwzględnienie wniosku B. J..

Z tych też względów Sąd orzekł jak w pkt I postanowienia oddalając wniosek B. J..

Jeżeli chodzi o zeznania wnioskodawczyni i uczestników, a także świadka to były one wiarygodne w części istotnej dla rozstrzygnięcia w sprawie, a mianowicie w zakresie w jakim dotyczyły braku samoistnego posiadania nieruchomości objętej wnioskiem. Dodać należy, że zeznania wnioskodawczyni i Z. J. Sąd uznał za częściowo niewiarygodne, a mianowicie w zakresie dat jakie podawali, a dotyczących użytkowania nieruchomości objętej wnioskiem, choć należy wskazać, że zeznania w tej części miały tylko pośrednie znaczenie.

W pkt II orzeczono na podstawie art. art. 520 § 2 kpc. W ocenie Sądu interesy wnioskodawczyni i uczestniczki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J. były sprzeczne, zatem ostatecznie należało uznać wnioskodawczynię jako osobę przegrywającą, zobowiązaną do zwrotu uczestniczce poniesionych kosztów postępowania, które wyniosły 1217 zł.

Na wskazaną kwotę złożyły się:

- opłata w kwocie 17 zł od udzielonego pełnomocnictwa
- wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w kwocie 1200 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 4 w zw. z 5 pkt 1 rozporządzenia z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawych od wskazanej wartości przedmiotu sprawy.

W pkt III orzeczono na podstawie art. 113ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. tj. 2010 rok nr 90 poz. 594 z późn. zm).

W związku z oględzinami nieruchomości powstały obowiązek poniesienia wydatku w kwocie 110 zł związanego z przejazdem Sądu na miejsce oględzin. W ocenie Sądu to wnioskodawczyni powinna ten koszt, albowiem ostatecznie jej wniosek został oddalony.

O kosztach postępowania w pkt IV orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc w stosunku do uczestników K. D. (2), K. D. (1), M. D. i Z. J. .