

Sygn. akt I Ns 390/16

POSTANOWIENIE

Dnia 24 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Lisowska

Protokolant: sekr. sądowy Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2017r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku M. B., B. B. (1)

z udziałem Gminy B.

o zasiedzenie nieruchomości

p o s t a n a w i a

1. Wniosek oddalić.

2. Zasądzić od wnioskodawców M. B., B. B. (1) solidarnie na rzecz uczestnika postępowania Gminy B. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I Ns 390/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy B. B. (1) i M. B. wnieśli o stwierdzenie przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005r. nieruchomości gruntowej tj. działki nr (...) z obrębu D. o powierzchni 0,0155 ha położonej w D., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), której właścicielem jest Gmina B.. Wnioskodawcy wnieśli o zaliczenie do okresu zasiedzenia posiadania przez poprzedników prawnych.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy wskazali, że są właścicielami gospodarstwa rolnego w D. oznaczonego numerami działek (...) działki oznaczonej numerem (...). W obrębie tych działek położona jest działka nr (...), która według ewidencji i księgi wieczystej jest drogą. Jednakże faktycznie nie jest to droga, a działka od zawsze włączona jest jakby do gospodarstwa wnioskodawców. Jest zamykana bramą i dbają o nią wnioskodawcy, koszą odśnieżają, gospodarują. Gmina nigdy nie interesowała się działką, nie wykonywała swoich uprawnień właścicielskich. Działka ta nigdy nie była faktycznie drogą.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania Gmina B. wniósł o oddalenie żądania w całości wskazując, że wnioskodawcy nigdy nie byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości. Na przestrzeni ostatniego półwiecza korzystały z niej również inne osoby i podmioty, które miały siedzibę w budynku przy ul. (...). W budynku tym początkowo znajdował się dom dziecka, później było tam przedszkole, a także Zakład (...). W następnych latach w budynku wydzielono mieszkania komunalne, których najemcy także korzystali z przedmiotowej nieruchomości. Do chwili obecnej M. S. (1) przechodzi przez przedmiotową działkę w celu dojścia do swojej piwnicy. Wbrew twierdzeniom wnioskodawców działka nr (...) wykorzystywana jest jako drogą przez mieszkańców bloku przy ul. (...), a także przez inne osoby. Wnioskodawcy korzystają z przedmiotowej drogi na takich samych zasadach jak inne osoby. Nie można więc uznać, że kiedykolwiek byli jej samoistnymi posiadaczami.

W toku postępowania wnioskodawcy zmodyfikowali wniosek w ten sposób, że wnieśli o zasiedzenie części działki gruntu nr (...), to jest za wyjątkiem tej części działki, z której korzystali sąsiedzi wnioskodawców - małżonkowie S..

Sąd ustalił, co następuje:

Działka gruntu nr (...) położona w D. o powierzchni 0,0155 ha jest drogą i stanowi własność gminy B.. Działka nr (...) powstała z podziału działki nr (...) na działki o nr (...) na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody (...) z dnia 27 grudnia 2010r..

Gmina B. własność działki nr (...) nabyła mocy prawa, nieodpłatnie na podstawie decyzji wojewody (...) z dnia 18 marca 1991r. wydanej na podstawie 18 ust. 1 Ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych

Działka nr (...) stanowi dojazd i dojście do działki (...) stanowiącej własność M. B. i B. B. (1), do działki (...) pozostającej we współwłasności M. i B. małżonków B., D. i W. małżonków J., K. T., M. T., Z. T., D. S. oraz gminy B. oraz stanowi dojście do przybudówek do budynku mieszkalnego stanowiącego własności małżonków S. posadowionego na nieruchomości położonej po lewej stronie działki (...) patrząc od drogi wojewódzkiej nr (...), z którą graniczy działka (...). Na działce nr (...) posadowiony jest podpiwniczony budynek nr (...). W budynku przy ul. (...) w D. znajdują się m.in. lokale mieszkalne należące do M. B. i B. B. (1) oraz Gminy B. zajmowane przez lokatorów. Na działce nr (...) znajdują się budynki gospodarcze wnioskodawców.

(dowód: odpis zwykły z księgi wieczystej Kw. Nr (...) k. 6 – 40, dokumentacja zdjęciowa k. 42, szkic graniczny k. 43 dokumentacja zdjęciowa złożona przez uczestnika k. 77- 85, w aktach sprawy I Ns 208/16- szkic graniczny k. 62, szkic zabudowy k. 65, mapa k. 74, protokół k. 99)

Działka nr (...) nigdy nie była w wyłącznym użytkowaniu M. B. i B. B. (1) oraz ich poprzedników prawnych. Pomieszczenia w budynku przy ul. (...) użytkowane były przez mieszczące się w tym budynku we wcześniejszych latach instytucje: przedszkole, świetlicę gminną, Zakład (...). Obecni w budynku przy ul. (...) znajdują się lokale mieszkalne. Potrzeba użytkowania działki (...) wynikała z również z faktu, iż był to dojazd piwnic budynku ul. (...) i jedyny dojazd do kotłowni znajdującego się wcześniej w budynku przedszkola. Funkcję palacza w kotłowni przedszkolnej pełnił zarówno ojciec wnioskodawcy oraz inne osoby, które dochodziły do kotłowni przez działkę (...). Przez działkę (...) miał miejsce niezakłócony wjazd ciężkich pojazdów, w tym m.in. szambowozu do studzienki kanalizacyjnej zlokalizowanej na nieruchomości wnioskodawców, ale obsługującej cały budynek przy ul. (...), do czasu podłączenia do kanalizacji miejskiej w 1995 roku.

Poprzednicy prawni wnioskodawców w związku z prowadzeniem gospodarstwa rolnego hodowali zwierzęta, które wybiegały przez działkę (...) na drogę wojewódzką nr (...). W celu zapobieżenia wychodzeniu zwierząt ojciec wnioskodawcy S. B. postawił na działce (...) bramę, która oddzieliła wjazd na działce (...) od drogi wojewódzkiej.

(dowody: częściowo zeznania świadków: J. B., S. B., D. J. (zapis protokołu rozprawy z dnia 20.06.2017r. k. 89), zeznania świadka H. N., M. S. - (protokół oględzin k. 92- 93), zeznania wnioskodawców – (zapis z protokołu rozprawy z dnia 26.09.2017 k. 102), pisma wnioskodawców do Urzędu Gminy B. (k. 95,96), protokół oględzin (k. 91-93), zeznania przedstawiciela uczestnika Gminy B. – (zapis protokołu rozprawy z dnia 26.09.2017 k. 102, akta postępowania w przedmiocie rozgraniczenia, decyzja z dnia 18 marca 1991 roku k. 17 akt Kw. (...)).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 kc 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. W przypadku wejścia w posiadanie nieruchomości w złej wierze nabycie nieruchomości następuje po upływie lat trzydziestu (art. 172 § 2 kc).

Ze sformułowania art. 172 § 1 kc wynika, iż podstawową przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie nieruchomości. Zgodnie z art. 336 kc posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą (władą nią) jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (vide: wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, Lex nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, Lex nr 54474).

Ustalając istnienie władztwa nad rzeczą niezbędne jest ustalenie, iż posiadacz rozróżnia pojęcie władania rzeczą jak właściciel od pojęcia władania rzeczą z tytułu innego prawa niż własność. W tym ostatnim przypadku mamy bowiem do czynienia jedynie z posiadaczem zależnym.

Zgodnie z treścią art. 336 kc posiadaczem zależnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

W przedmiotowej sprawie, zdaniem Sądu, nie ulega wątpliwości, iż wnioskodawcy M. i B. małżonkowie B. oraz ich poprzednicy prawni nigdy nie byli samoistnymi posiadaczami spornej działki o numerze (...). Wynika to zarówno z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, jak również z zeznań samego wnioskodawcy.

Świadek S. B. - ojciec wnioskodawcy, zeznał, że dbał o działkę (...), ponieważ ją użytkował. Jednocześnie nieskrępowane przejście przez bramę miały osoby zamieszkujące w budynku przy (...) (...). Zeznał, że K. T. i M. S. (1) -lokator budynku przy Grunwaldzkiej (...) nie mają innego wejścia do piwnicy w budynku przy ul. (...) jak przez działkę (...). Zeznał, że przez działkę (...) miał miejsce nieskrępowany dojazd pojazdu do wywozu szamba ze studzienki kanalizacyjnej obsługującej cały budynek mieszkalny. Z kolei świadek J. B. zeznała, iż na nieruchomości w D. zamieszkała w 1963r. z mężem S. B.. Na sporną nieruchomość był wjazd, ponieważ była to droga. Na podwórzu świadka chowane były zwierzęta, które wybiegały na ulicę, dlatego, mąż świadka - S. B. zbudował bramę. Świadek jednoznacznie zeznała, że sąsiad S. posiadający budynek mieszkalny patrząc na lewo od wjazdu wchodzi do swojego budynku także wejściem znajdującym się z boku wjazdu, w tym celu korzysta z bramy. Natomiast świadek D. J., która zamieszkuje w drugiej połowie budynku mieszkalnego w celu dojścia do swojego budynku korzysta z przejścia bramą. Świadek potwierdziła, że w latach 1970- 1980 wjeżdżał bramą wóz asenizacyjny, celem wywozu szamba, albowiem na podwórzu znajdowało się zbiorcze szambo dla całego budynku. Również świadek D. J. zeznała, że wszyscy sąsiedzi zarówno zamieszkujący w budynku przy ul. (...), jak i państwo S. - właściciele nieruchomości położonej po lewej stronie działki (...), mają prawo nieskrępowanego przejścia przez bramę. Także ta świadek zeznała, że przez bramę odbywał się niezakłócony dojazd do studzienki kanalizacyjnej zlokalizowanej na nieruchomości wnioskodawców, ale obsługującej cały budynek przy ul. (...) do czasu podłączenia budynków do kanalizacji miejskiej. Także lokatorzy budynku mieszkalnego przy ul. (...) posadowionego na działce (...), świadkowie H. N. i M. S. (1) zeznali, iż nigdy nie było problemu z dojściem do budynku przez działkę (...), po której poruszali się wszyscy mieszkańcy.

Z kolei świadek K. T. zeznał, że w budynku (...) (...) początkowo znajdował się zespół (...) -ów, potem była świetlica i przedszkole. Budynek miał swoją kotłownię do pracy w której był zatrudniony palacz. Zarówno on jak i M. S. (1) wejścia do swoich pomieszczeń piwnicznych mają od strony podwórza budynku mieszkalnego. Świadek K. T. potwierdził zeznania świadków J. B., S. B. oraz D. J., że przez działkę (...) odbywał się nieskrępowany dojazd samochodu do szamba obsługującego cały budynek Grunwaldzka (...). Był to jedyny możliwy dojazd do szamba, jak również przejazd dojazd dla pojazdów wwożących opał. Nadto świadek potwierdził, iż właściciele nieruchomości znajdującej się po lewej stronie działki (...) – małżonkowie S. korzystają z przejścia przez działkę (...) celem dojścia do swojej nieruchomości.

Fakt, iż wnioskodawcy nie czuli się właścicielami działki (...) potwierdza również stanowisko wnioskodawców w korespondencji prowadzonej z Urzędem Gminy B. w 2015r., w której wnioskodawcy nigdy nie wskazali na ich uprawnienia właścicielskie wobec działki (...). Także przesłuchany w sprawie wnioskodawca M. B. potwierdził, iż wymiana korespondencji z gminą dotyczyła działek, których są właścicielami, a nie działki (...), co bezsprzecznie wskazuje, iż w 2015r. wnioskodawcy nie czuli się właścicielami działki (...). (dowód przesłuchanie wnioskodawcy – zapis z protokołu rozprawy z dnia 26.09.2017 k. 102)

Posiadanie samoistne jako jedna z trzech przesłanek koniecznych do spełnienia celem nabycia nieruchomości przez zasiedzenie nie wynikało przed wszystkich z zeznań samych wnioskodawców. Wnioskodawca M. B. zeznał, że z brama zamykana jest na drut, dlatego dostęp do przejścia jest swobodny. Wnioskodawca potwierdził, iż w czasie gdy w budynku zlokalizowanym na działce (...) znajdowało się przedszkole, była tam również wspólna kotłownia, do której dojdzie znajdowało się od podwórza. Również od strony podwórza odbywało się dojeżdżanie do szamba zlokalizowanego na działce wnioskodawców nr (...). Nikt nie pytał, czy może przejechać przez sporną nieruchomość. Sąsiedzi M. S. (2), a państwo S. w czasie, gdy mieszkali w D. z drogi korzystali prawie codziennie.

Powyższe jednoznacznie dowodzi, iż zarówno wnioskodawcy, jak i ich poprzednicy prawni byli posiadaczami zależnymi spornej działki. Przez cały okres posiadania nieruchomości mieli świadomość, iż sporna działka jest drogą będącą własnością uczestnika gminy B., zapewniającą komunikację działki wnioskodawców nr (...) oraz działki (...) będącej współwłasnością m.in. wnioskodawców i uczestnika postępowania z drogą wojewódzką nr (...).

Podkreślić należy, iż wnioskodawcy nie przedstawili żadnych dowodów celem wykazania daty nabycia przez poprzedników prawnych wnioskodawców udziału we własności działki gruntu nr (...) i własności działki nr (...). W szczególności wnioskodawcy nie przedstawili żadnych dowodów wskazujących na datę pobudowania bramy przez poprzednika prawnego wnioskodawców S. B., z budową której wnioskodawcy ##czyli fakt zmanifestowania samoistnego posiadania spornej nieruchomości. Zmieniennym jest, że sam świadek S.

[Wpisz nazwę firmy]	
---------------------	--

B. nie wskazał daty, kiedy miał postawić bramę. Zatem prócz nie udowodnienia posiadania samoistnego, wnioskodawcy nie udowodnili również spełnienie przesłanki 30 letniego czasu posiadania spornej nieruchomości.

Z uwagi na powyższe Sąd oddalił wniosek wnioskodawców o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji na okoliczność w jakim zakresie z działki (...) korzystali małżonkowie S..(zapis protokołu rozprawy z dnia 26 września 2017r. k. 102)

Na marginesie Sąd wskazuje, iż w jego ocenie wystąpienie przez wnioskodawców z przedmiotowym wnioskiem o zasiedzenie wyniknęło wyłącznie z konfliktu jaki istnieje między wnioskodawcami, a uczestnikiem postępowania w zakresie przebiegu granicy działki (...) będącej własnością wnioskodawców, z działką nr (...) pozostającej we współwłasności m.in. wnioskodawców i uczestnika postępowania.

Reasumując, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, zdaniem Sądu, wskazuje jednoznacznie, iż przesłanki zasiedzenia, o których mowa w art. 172 kc nie zostały spełnione, co skutkowało oddaleniem wniosku o zasiedzenie.

O kosztach postępowania związanych z udziałem uczestników postępowania w sprawie Sąd orzekł w oparciu o art. 520 § 2 kpc, albowiem interesy zainteresowanych były sprzeczne.