

Sygnatura akt VIII Ns 854/14

\$%\$VIII/Ns/854/14

POSTANOWIENIE

Dnia 16 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Anna Przytułska-Sikoń

P. J.

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z wniosku P. M.

przy udziale J. B. i R. B.

o zasiedzenie

postanawia:

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika R. B. kwotę 317 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W dniu 2 października 2014 r. (data nadania, k. 18) wnioskodawczyni P. M. wniosła o dokonanie wydzielenia części gruntu z działki (...), obręb D., o powierzchni 25 m² położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) i stwierdzenie, że P. M. nabyła w drodze zasiedzenia fragment nieruchomości gruntowej, tj. część działki nr (...), obręb D., o powierzchni 25 m² położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), nadto wniosła o zasądzenie na podstawie przepisu art. 520 § 2 k.p.c. od uczestników postępowania J. B. oraz R. B. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

W uzasadnieniu swojego wniosku wnioskodawczyni wskazała, że jest właścicielką nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka (...) obręb D., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Własność nieruchomości wnioskodawczyni nabyła w drodze umowy darowizny z dnia 9 listopada 2001 r. Nieruchomość gruntowa zabudowana jest przedwojennym parterowym budynkiem podpiwniczonym, z użytkowym poddaszem. Wnioskodawczyni wskazała, że poprzedniczką prawną wnioskodawczyni była I. O. (1), która własność tejże nieruchomości uzyskała w 1960 r. w drodze umowy sprzedaży z dnia 7 stycznia 1960 r. (Rep. (...)). Aktualnymi właścicielami nieruchomości przy ul. (...) (działka nr (...)), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) są J. B. oraz R. B.. Wyjaśniła, dalej, że spór pomiędzy stronami postępowania dotyczy fragmentu działki nr (...) o powierzchni około 25 m² w kształcie trójkąta. Wnioskodawczyni podała, że od 1960 r., a zatem od nabycia prawa własności przez I. O. (1), trójkątny fragment nieruchomości, znajdujący się w obrębie działki nr (...), znajdował się w nieprzerwanym samoistnym posiadaniu poprzedniczki prawnej wnioskodawczyni. Jest to teren, który bezpośrednio przylega do budynku wnioskodawczyni i tworzy prostokątny pas umożliwiający racjonalne korzystanie

z działki oraz budynku na niej posadowionego. Został on ogrodzony przez sąsiada I. O. (1), a poprzednika prawnego uczestników postępowania około 1962 r. i nadal istnieje w takim kształcie. Ogrodzenie jest równoległe do ściany budynku wnioskodawczynie. Wnioskodawczynie podkreśliła, że właściciel sąsiedniej działki ani wówczas, ani przez kolejne lata nie kwestionował ani wielkości działki, ani zasadności umiejscowienia ogrodzenia w tym miejscu, ani też uprawnień właścicielskich I. O. (1) co do pasa gruntu przylegającego do jej budynku. Wnioskodawczynie dalej wskazała, że o tym, iż ogrodzenie nie zostało umieszczone bezpośrednio na granicy działki, jak również o tym, że geodezyjne granice działek (...) przebiegają nieco inaczej, strony dowiedziały się około 1987 r. podczas postępowania podziałowego dotyczącego działki (...), z której wydzielono działkę nr (...), należącą obecnie do rodziców wnioskodawczynie. Zdaniem wnioskodawczynie, uznać należy, że już wówczas doszło do nabycia własności zajętej części działki nr (...) w drodze zasiedzenia. Wnioskodawczynie podkreśliła, że to właściciel działki nr (...) postawił ogrodzenie i nie kwestionował uprawnień właścicielki działki (...) do terenu przylegającego bezpośrednio do jej budynku. Teren ten był używany przez I. O. (1) od 1960 r. Wnioskodawczynie wskazała, że przed 1990 r. okres posiadania samoistnego wystarczający do zasiedzenia nieruchomości wynosił 10 lat w przypadku dobrej wiary posiadacza i 20 lat w przypadku złej wiary posiadacza. Skoro zatem I. O. (1) od 7 stycznia 1960 r. (data sprzedaży na jej rzecz działki nr (...)) nieprzerwanie posiadała w dobrej wierze teren przylegający do budynku i jej uprawnienia do tego gruntu nie były kwestionowane przez ówczesnego właściciela działki nr (...), uznać należy, zdaniem wnioskodawczynie, że już 7 stycznia 1970 r. I. O. (1) nabyła prawo własności zajętej, ogrodzonej części działki nr (...). Wnioskodawczynie wskazała, że jej poprzedniczka prawna używała zajętej części gruntu w dobrej wierze od 1960 r., teren ten stanowił integralną część jej nieruchomości. Kamienie graniczne nie były widoczne w terenie, ogrodzenie zostało zatem postawione w sposób, który wydawał się najbardziej racjonalny z punktu widzenia wykonywania władztwa nad gruntem zgodnie z jego przeznaczeniem, jak również ze względu na geometrię działki. Wnioskodawczynie wskazała, że nawet gdyby przyjąć istnienie złej wiary po stronie I. O. (1), to prawo własności ww. gruntu nabyła ona najpóźniej w dniu 1 stycznia 1980 r., przy czym rozstrzygającym momentem dla oceny dobrej czy złej wiary jest data uzyskania posiadania. Wnioskodawczynie podniosła ponadto, że również po podziale działki w 1987 r., kiedy okazało się, że granica pomiędzy działkami (...) nie przebiega „po ogrodzeniu”, ówczesny właściciel działki nr (...) nie kwestionował uprawnień właścicieli działki (...) do samoistnego posiadania przez nich gruntu przylegającego do budynku przy ul. (...).

Wnioskodawczynie wskazała, że ani obecnej właścicielki, ani jej poprzedniczki prawnej nie łączyła żadna umowa dzierżawy lub użyczenia zajętej części gruntu. Wnioskodawczynie podała, że miała zamiar dokonania remontu budynku otrzymanego w drodze darowizny od swojej babci, jest on bowiem zaniedbany i wymaga ochrony. Fakt styczności granicy z budynkiem powoduje utrudnienia w uzyskaniu pozwolenia na przebudowę budynku, na którą to właściciele działki nr (...) w nieuzasadniony, zdaniem wnioskodawczynie, sposób nie wyrażają zgody, a próby polubownego rozstrzygnięcia sporu połączone także z próbą odkupienia części działki nie przyniosły efektu.

W odpowiedzi na powyższe, uczestnicy postępowania J. B. i R. B. w piśmie z dnia 16 marca 2015 r. (data nadania, k. 44) wnieśli o oddalenie wniosku w całości oraz o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uczestnicy wskazali, że są właścicielami nieruchomości zabudowanej położonej we W.. Nieruchomością tą władał ich ojciec, który w 1963 r. uzyskał użytkowanie wieczyste nieruchomości. W roku 2011 właściciele – uczestnicy postępowania – na podstawie decyzji z dnia 17 listopada 2006 r. uzyskali prawo własności nieruchomości poprzez przekształcenie prawa współużytkowania wieczystego w prawo współwłasności. Uczestnicy wskazali, że prawomocność decyzji skutkowałą przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, co zostało ujawnione w księdze wieczystej. W związku z tym, zdaniem uczestników, termin zasiedzenia wynoszący 30 lat dla posiadacza w złej wierze nie upłynął. W ocenie uczestników, nie można wnioskodawczynie przypisywać dobrej wiary, bowiem była ona świadoma od samego początku stanu faktycznego i prawnego nieruchomości oraz władania cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Również składana propozycja zakupu nieruchomości przeczy dobrej wierze wnioskodawczynie. Zdaniem uczestników, termin do zasiedzenia prawa własności nieruchomości rozpoczął bieg z chwilą powstania tego prawa po stronie właścicieli nieruchomości, czyli w dniu 27 grudnia 2006 r. Przed tą datą prawo to nie istniało. Uczestnicy podnieśli, że nawet gdyby przyjąć, iż doszło do zasiedzenia prawa użytkowania

wieczystego na skutek upływu terminu 30-letniego w okresie od 1976 r. do 2006 r. – wnioskodawczyni może najwyżej domagać się zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego, nie zaś prawa własności, które wówczas nie istniało. Nie sposób jednakże przy tym uznać, że samo posiadanie nieruchomości daje podstawy do zasiedzenia, skoro opłaty za użytkowanie wieczyste ponosił wyłącznie użytkownik wieczysty, a zabezpieczeniem terminowych wpłat była i jest hipoteka na nieruchomości. Z drugiej strony uczestnicy wskazali, że nie można dokonać zasiedzenia prawa nieistniejącego. W powyższych okolicznościach ustalenia daty i okoliczności posadowienia ogrodzenia nie zmieniają zdaniem uczestników ogólnego statusu nieruchomości, jak i nie wpływają na warunki konieczne do spełnienia przesłanek zasiedzenia. Uczestnicy wskazali, że ogrodzenie pojawiło się dopiero w połowie lat 70 – około roku 77, a do tego czasu nie było wybudowane z uwagi na dobre relacje sąsiedzkie, jak również z uwagi na brak takowej potrzeby. Po śmierci babki uczestników postępowania posadowiono prowizoryczne ogrodzenie, mające na celu powstrzymanie kur przed dewastowaniem ogrodu. Ogrodzenie było zasadniczo z trzech stron. Powstał w ten sposób korytarz pomiędzy ścianą domu a ogrodzeniem dodatkowo zamykany bramami z każdego końca. Obie rodziny miały dostęp do tej wydzielonej parceli, jednakże bez takiej konieczności nikt tam nie wchodził. Rodzina uczestników postępowania wchodziła tam w celu zebrania opadłych jabłek i zerwania pozostałych, odjęcia gałęzi. Sąsiedzi uczestników wchodziłi tam w celu umycia okien, elewacji lub prac konserwacyjnych.

Na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2015 r. (k. 62) pełnomocnik wnioskodawczyni sprecyzował, iż na wypadek nieuwzględnienia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności spornego pasa gruntu wnosi o stwierdzenie zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego w analogicznym zakresie. Pełnomocnik uczestników wniósł o oddalenie wniosku wskazując, iż niezależnie od tego, czy zasiedzenie miałoby obejmować prawo własności czy też prawo użytkowania wieczystego, nie zostały spełnione przesłanki w zakresie wymaganych terminów, a ponadto prawo użytkowania wieczystego zostało w 2011 r. przekształcone w prawo własności.

W piśmie wnioskodawczyni z dnia 8 maja 2015 r. (data nadania, k. 78) podtrzymała swoje stanowisko, alternatywnie wnosząc o stwierdzenie zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego spornej części gruntu przez wnioskodawczynię. Wskazała, że uczestnicy postępowania uniemożliwiają swobodne korzystanie z jej własności, tj. nieruchomości położonej przy ul. (...). Co więcej, na skutek donosu uczestników postępowania, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wszczął wobec wnioskodawczyni postępowania w sprawie wykonanego otworu okiennego i odprowadzania wód opadowych z budynku, co jest, zdaniem wnioskodawczyni, całkowicie nielogiczne, bowiem między innymi z tych przyczyn planuje remont, by wody opadowe odprowadzane były w innych sposób. Wnioskodawczyni podkreśliła, że budynek należący do wnioskodawczyni jest starszy niż nieruchomość uczestników. Grunt przylegający do budynku był zatem zajmowany przez babcię wnioskodawczyni jeszcze przed nabyciem prawa użytkowania wieczystego przez ojca uczestników. Wnioskodawczyni wskazała, że grunt znajdujący się w posiadaniu jej babci od lat 60 był ogrodzony, zatem I. O. (1) zawsze traktowała ten fragment jako swoją własność, przyjmując istniejące ogrodzenie jako namacalne potwierdzenie jej praw do gruntu. Nie dokonywała pomiarów gruntu, nie sprawdzała, czy płacone przez nią podatki obejmują całą nieruchomość, czy tylko jej część. Zdaniem wnioskodawczyni, do zasiedzenia doszło już na etapie użytkowania wieczystego, I. O. (1) prawo własności czasowej nabyła w 1959 r., zatem już 1969 r. I. O. (1) zasiedziała prawo użytkowania wieczystego spornej części działki nr (...). Przyjmując zaś okres 30-letni, do zasiedzenia doszło już w 1989 r., tj. przed przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W chwili zasiedzenia prawo użytkowania wieczystego było prawem istniejącym. Ponadto, zdaniem wnioskodawczyni, ewentualne przekształcenia własnościowe czy też w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie mogą mieć wpływu na ocenę sytuacji prawnej. Nawet bowiem przy założeniu, że sporny grunt był uprzednio objęty użytkowaniem wieczystym, z chwilą przekształcenia go w prawo własności przekształceniu uległo również roszczenie wnioskodawczyni z wniosku o stwierdzenie zasiedzenia użytkowania wieczystego w stwierdzenie zasiedzenia prawa własności.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 listopada 2001 r. w Kancelarii Notarialnej we W. przy Placu (...), przed notariuszem L. B. I. O. (1) darowała wnuczce – wnioskodawczyni P. K., zabudowaną nieruchomość stanowiącą działki nr (...) o łącznej powierzchni 807 m⁽²⁾, położonej we W., obręb D., przy ul. (...), objętej księgą wieczystą kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyki Wydział Ksiąg Wieczystych we W., a P. K. darowiznę tę przyjęła. W dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisana była służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Dział IV księgi wieczystej nie zawierał wpisów. Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 88 m⁽²⁾, który wymagał kapitalnego remontu. W § 4 umowy strony określiły wartość darowizny na kwotę (...)zł, w tym wartość działek na kwotę (...)zł i wartość budynku mieszkalnego na kwotę (...)zł, zapewniając, że jest to pierwsza pomiędzy nimi darowizna. W § 5 umowy darowizny strony postanowiły, że wydanie nieruchomości na rzecz obdarowanej nastąpi w tym samym dniu, tj. w dniu 9 listopada 2001 r., i od tej daty na P. K. miały przejść wszelkie korzyści i ciężary związane z nabytą nieruchomością.

Dowód:

- Umowa darowizny – akt notarialny z dnia (...), zawarta w Kancelarii Notarialnej we W. przy Placu (...) przed notariuszem L. B., Rep. (...), k 9-12.

Właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka (...), obręb D., gmina W., przy ul. (...) jest wnioskodawczyni P. M..

Dowód:

- Odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), k. 104-109.

Nieruchomość położoną przy ul. (...) we W., składającą się z jednorodzinny domu mieszkalny o kubaturze 379 m³, w skład którego wchodziły 4 izby mieszkalne o powierzchni 80 m², oraz przydomowej działki i ogrodu o powierzchni 1.841,00 m², I. O. (1) nabyła na własność czasową, tj. na okres 50 lat licząc od dnia podpisania umowy sprzedaży na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 7 stycznia 1960 r. Dla nieruchomości prowadzona była w Sądzie Powiatowym dla m. W. księga wieczysta tom 5, karta 117, matr. 64 I Kw. 2880. Postanowieniem Sądu Powiatowego dla m. W. Wydział III Ksiąg Publicznych z dnia 11 stycznia 1960 r., w księdze wieczystej KW (...) wpisane zostało prawo własności czasowej nieruchomości pod budynkiem na rzecz I. O. (1) z jednoczesnym wydzieleniem budynku do oddzielnej księgi wieczystej nr (...).

Dowód:

- Uchwała nr (...)Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. z dnia 10 listopada 1959 r., k. 13-14,
- Postanowienie Sądu Powiatowego dla m. W. Wydział III Ksiąg Publicznych z dnia 11 stycznia 1960 r., k. 15-16.

W 1958 r. granica między działką w chwili obecnej oznaczoną jako działka nr (...) (wówczas 150/10) a działką w chwili obecnej oznaczoną jako działka (...) (wówczas (...)) nie biegła w sposób nierównoległy do położenia domu, zwiężając się w północno-zachodnim rogu budynku.

Dowód:

- Kopia mapy katastralnej załączona do wniosku o założenie księgi wieczystej z dnia 28 września 1958 r., w aktach księgi wieczystej nr (...), k. 232-233.

Decyzją nr (...) z dnia 13 maja 1999 r. Prezydent W. po rozpatrzeniu wniosku I. O. (1), użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego do nieruchomości położonej we W. oznaczonej jako działka nr (...), dla którego prowadzona jest KW nr 2880,

ustanowionego umową sprzedaży – akt notarialny z dnia 7 stycznia 1960 r., nabytego na rzecz I. O. (1), w prawo własności.

Dowód:

- Decyzja nr (...) Prezydenta W. z dnia 13 maja 1999 r., w aktach księgi wieczystej nr (...), k. 299-300.

Uczestnicy postępowania J. B. i R. B. są właścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., w granicach działki nr (...), obręb D., dla której Sad Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr KW(...). Nieruchomość ta graniczy z nieruchomością wnioskodawczyni.

Dowód:

- Mapa z dnia 9 kwietnia 2014 r., k. 17,
- Mapa do celów projektowych, k. 136..

W dniu 11 września 1963 r. J. B. i U. B. zawarli umowę użytkowania wieczystego nieruchomości należącej do Skarbu Państwa położonej przy ul. (...) i stanowiącą niezabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 1798 m², stosownie do decyzji nr (...) z dnia 22 sierpnia 1963 r. Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W..

- Akt notarialny z dnia 12 września 1963 r. w aktach księgi wieczystej nr (...), k. 208-210,
- Decyzja nr (...) z dnia 22 sierpnia 1963 r. w aktach księgi wieczystej nr (...), k. 211-212.

J. i U. B. uzyskali pozwolenie na użytkowanie domu z drogą decyzją z dnia 10 stycznia 1968 r.

Dowód:

- Podanie U. B. z dnia 20 marca 1992 r. w aktach księgi wieczystej nr (...), k. 222.

Decyzją nr (...) z dnia 27 listopada 2006 r. Prezydent W. po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 grudnia 2002 r. J. B. i R. B., współużytkowników wieczystych nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), potwierdzonego w dniu 11 kwietnia 2006, orzekł o przekształceniu w prawo współwłasności prawa współużytkowania wieczystego przysługującego J. B. oraz R. B. do nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb D., o powierzchni 1890 m⁽²⁾, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr (...). Prawo użytkowania wieczystego dla nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) zostało ustanowione umową wieczystego użytkowania – akt notarialny z dnia 11 września 1963 r., Rep. AI nr (...) oraz aneksem do umowy wieczystego użytkowania – akt notarialny z dnia 14 marca 1963 r., Rep. AI nr (...). J. B. i R. B. nabyli prawo współużytkowania wieczystego ww. nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z dnia 22 października 1997 r., sygn. akt (...), stwierdzającego nabycie spadku po J. B. i po U. B. po 1/2 części. Nieruchomość ta została zabudowana domem jednorodzinny wolnostojącym na podstawie decyzji z dnia (...)z dnia 10 stycznia 1968 r. Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Architektury (...) W.. Oplata za przekształcenie prawa współużytkowania wieczystego w prawo współwłasności została ustalona na kwotę (...)zł i po udzieleniu 90 % bonifikaty, wynosiła 23.222,00 zł. Oplata ta została uczestnikom postępowania rozłożona na 10 rocznych rat. Wierzytelność (...)z tytułu niespłaconych rat podlegała zabezpieczeniu hipotecznemu. W dniu 11 stycznia 2007 r. wierzytelność Gminy została zabezpieczona hipoteką kaucyjną do kwoty 30.000,00 zł, ustanowioną na ww. nieruchomości gruntowej, co zostało ujawnione w KW nr (...). Na nieruchomości posadowiony jest budynek jednorodzinny o kub. 369 m^(3.)

Dowód:

- Decyzja Prezydenta W. z dnia 27 listopada 2006 r., k. 30-33,
- Ustanowienie hipoteki – akt notarialny z dnia 11 stycznia 2007 r., rep. A nr (...), zawarty w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...) przed notariuszem D. P., k. 34-36,
- Odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), k. 81-89.

Pismem z dnia 30 stycznia 2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. zawiadomił wnioskodawczynię i uczestników postępowania, że Powiatowy Inspektor Budowlany dla miasta W. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych wykonanych w budynku przy ul. (...) we W. związanych z wykonaniem otworu okiennego w ścianie północnej budynku oraz odprowadzania wód opadowych z budynku, a w dniu 12 marca 2015 r. w godzinach 13:45-15:00 przeprowadzone zostaną oględziny i kontrola ww. robót budowlanych, z miejscem spotkania przez wejściem na teren ww. nieruchomości, o godzinie 13:45. Jednocześnie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wezwał P. M. do udostępnienia budynku przy ul. (...) we W. W dniu 12 marca 2015 r. w wyznaczonym powyżej terminie, do przygotowania i przedłożenia w dniu oględzin i kontroli posiadanej dokumentacji związanej z ww. robotami budowlanymi, do złożenia pisemnych lub ustnych wyjaśnień odnośnie przedmiotu sprawy bezpośrednio inspektorowi w czasie oględzin. W dniu 12 marca 2015 r. Wojewoda (...) wydał decyzję nr (...), po rozpatrzeniu odwołania R. B. od decyzji Prezydenta W. nr (...) z dnia 7 października 2014 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na przebudowę wraz z nadbudową i rozbudową budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. (...) we W..

Dowód:

- Zawiadomienie i wezwanie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z dnia 30 stycznia 2015 r., k. 76-77,
- Decyzja Wojewody (...) nr(...)z dnia 12 marca 2015 r., k. 70-75.

Aktualnie płot pomiędzy działką nr (...)jest położony około 1,5 m od budynku domu wnioskodawczyni, biegnie równolegle wzdłuż linii budynku należącego do wnioskodawczyni, płot nie jest połączony z rogami budynku, można obejść budynek. Ogrodzenie od strony północnej zostało postawione przez rodzinę B.. Furtka położona jest od strony wschodniej, kiedyś była też od strony zachodniej do parku S.. Pas gruntu na całej długości domu wnioskodawczyni ma taką samą szerokość. Pomiędzy nieruchomościami wnioskodawczyni i uczestników nie było furtek.

Dowód:

- Zeznania świadków:

- A. K. (1), rozprawa z 5.08.2015 r., k. 97,

- A. K. (2), rozprawa z 5.08.2015 r. k. 98,

- I. R., rozprawa z 26.10.2015 r., k. 125.

W latach sześćdziesiątych ubiegłego stulecia pomiędzy działką nr (...)był posadowiony prowizoryczny płot drewniany, a następnie kiedy państwo B. zaczęli budować dom został postawiony płot druciany bez podmurówki.

Dowód:

- Zeznania świadków:

- I. R., rozprawa z 26.10.2015 r., k. 125,

- E. W., rozprawa z 26.10.2015 r., k. 126,

- T. K. (1), rozprawa z 15 stycznia 2016 r. k. 144,
- B. K. (1),j rozprawa z 15 stycznia 2016 r., k. 144,
- T. K. (2), rozprawa z 2 marca 2016 r. k. 153-154,

Budynek mieszkalny na działce nr (...) został wybudowany pod koniec lat sześćdziesiątych. W tym czasie dawne ogrodzenie na działce I. O. (1) biegło od rogu domu w kierunku furtki, ogrodzenie nie było równoległe do budynku I. O. (1). W północno-zachodniej części, od strony parku, pomiędzy ogrodzeniem a budynkiem nie było możliwe przejście. Do połowy lat siedemdziesiątych pomiędzy nieruchomością położoną w granicach działki nr (...) a nieruchomością oznaczoną działką (...) stał płot druciany bez podmurówki, przebieg ogrodzenia nie był równoległy do budynku I. O. (1) na działce nr (...), w północno-zachodniej części działki przebiegał on w bardzo bliskiej odległości od domu I. O. (1). Po remoncie płotu pomiędzy 1974 r. a 1977 r. płot zaczynał się przy furtce, ale biegł już równoległe do domu I. O. (1). Była wówczas wykonana podmurówka, a płot wykonany był z metalowej siatki ze słupkami. W tym czasie została również wykonana droga do garażu na działce nr (...). Do chwili obecnej nie zostało zmienione położenie płotu, została jedynie przeniesiona brama.

Dowód:

- Zeznania świadków:

- B. K. (1), rozprawa z 15 stycznia 2016 r., k. 145-146,
- T. K. (2), rozprawa z 2 marca 2016 r. k. 153-154,

- Mapa do celów projektowych, k. 134.
- Przesłuchanie uczestnika R. B., rozprawa z 2 grudnia 2016 r. k. 314 verte

Na prośbę I. O. (1), poprzednicy prawni uczestników w połowie lat 70 postawili między działkami nowy płot, na podbudowie murowanej, odsuwając go jednocześnie od domu I. O. (1) w taki sposób, aby miała ona swobodny dostęp do budynku. Nowe ogrodzenie, które zostało wybudowane przez poprzedników prawnych uczestników, odsunięto około 1 metra, w porównaniu z dawnym jego przebiegiem. Po przesunięciu płotu budynek I. O. (1) znajdował się równoległe do płotu, wcześniej szerokość między domem a siatką wynosiła około 15 cm. Od tamtego czasu ogrodzenie nie zostało przesunięte, została przesunięta jedynie furtka. Babcia wnioskodawczyni – I. O. (1) była wdzięczna sąsiadom za udostępnienie tego pasa gruntu w celu uzyskania dostępu do domu. R. B. konserwował ogrodzenie.

Dowód:

- Zeznania świadków:

- B. K. (1), rozprawa z 15 stycznia 2016 r., k. 145-146,
- B. K. (2), rozprawa z 22 kwietnia 2016 r., k. 163.

- Mapa do celów projektowych, k. 134,
- Przesłuchanie uczestnika R. B., rozprawa z 2 grudnia 2016 r. k. 314 verte

Wnioskodawczyni złożyła uczestnikom postępowania ofertę kupna spornego pasa gruntu, na co uczestnicy nie wyrazili zgody. Wnioskodawczyni występowała do uczestników postępowania z propozycją wykupu spornego pasa, chcąc jak najszybciej dojść w tym zakresie do porozumienia z sąsiadami i zamieszkać w domu położonym na działce nr (...) przy ul. (...) we W..

Dowód:

- Zeznania świadka I. B., k. 154.
- Przesłuchanie wnioskodawczynie, rozprawa z 2 grudnia 2016 r. k. 314 verte.

W pobliżu płotu, po stronie nieruchomości nr 11, rosły dwie jabłonie, jabłka były zrywane przez uczestników zarówno od strony ich domu, jak i domu wnioskodawczynie, uczestnicy nie zwracali się o pozwolenie na wejście na ten pas gruntu.

Dowód:

- Zeznania świadka I. B., k. 154.

Decyzją nr (...) z dnia 18 stycznia 2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nałożył na P. M. – inwestora robót budowlanych związanych z wykonaniem otworu okiennego bez wymaganego pozwolenia na budowę oraz w sposób naruszający przepis – celem doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem obowiązek wykonania w terminie 2 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna następujących robót – demontażu stolarki okiennej osadzonej w środkowych (usytuowanym na wprost drzwi wejściowych do budynku przy ul. (...) we W., a następnie zamurowanie tego otworu okiennego. W uzasadnieniu decyzji organ wskazał, że, jak wynika z mapy geodezyjnej do celów projektowych, na której został sporządzony projekt zagospodarowania terenu projektu budowlanego stanowiącego załącznik do znajdującej się w aktach archiwalnych decyzji Prezydenta W. nr (...) z dnia 12 marca 2014 r., ściana północna przedmiotowego budynku usytuowana jest w odległości od 10 cm do 1,1 m od granicy z nieruchomością przy ul. (...). Z pisma Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego z dnia 22 września 2015 r. wynika, że granica przedmiotowej nieruchomości przebiega w obecnym kształcie od 1970 r.

Dowód:

- Decyzja nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z dnia 18 stycznia 2016 r., k. 173-180.

Decyzją z dnia 24 maja 2016 r. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego we W. uchylił zaskarżoną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nr (...) z dnia 18 stycznia 2016 r. i umorzył postępowanie organu I instancji.

Dowód:

- Decyzja nr (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we W. z dnia 24 maja 2016 r., k. 183-186.

J. B. wraz z rodzicami wprowadził się do domu wybudowanego na działce nr (...) przy u.; C. 4a we W. w 1968 r., teren był częściowo nieogrodzony. Na początku lat siedemdziesiątych ojciec J. B. postawił ogrodzenie od strony P. S., wcześniej było to odrośnięcie z siatki, bez podmurówki, takie samo, jak od strony nieruchomości I. O. (1). Relacje sąsiedzkie były dobre. Ogrodzenie pomiędzy nieruchomością wnioskodawczynie i uczestników, które zostało utrzymane do chwili obecnej, zostało wybudowane w pierwszej połowie lat siedemdziesiątych. Ogrodzenie to zostało wykonane z siatki, z podmurówką, wcześniej była tam siatka, bez podmurówki. Stare ogrodzenie przebiegało bardzo blisko narożnika, zgodnie z granicą gruntu, w odległości około 10-20 cm od narożnika domu. Na skutek porozumienia ojca J. B. z I. O. (1), ogrodzenie zostało przesunięte w celu utrzymania dobrosąsiedzkich relacji, w taki sposób, by umożliwić I. O. (1) prawidłowe korzystanie z budynku, w tym chociażby przechodzenie wokół domu, czy naprawę dachu. Ojciec J. B. nie domagał się zwrotu spornego pasa, zależało mu na utrzymaniu dobrych relacji z sąsiadami. Ojciec uczestnika J. B. rozumiał trudności I. O. (1) związane z niefortunnym przebiegiem granic pomiędzy nieruchomościami. Jednocześnie nie traktował on udostępnienia pasa gruntu sąsiadom jako formy przekazania własności gruntu na ich rzecz, nie chciał pozostawać w konflikcie z sąsiadami, a jedynie okazać im życzliwość. Ojciec uczestnika postępowania J. B. opłacał należności publicznoprawne należne od nieruchomości od całej powierzchni nieruchomości gruntowej, zgodnie z

wyznaczonymi granicami. J. B. obecnie płaci podatek od nieruchomości od powierzchni geodezyjnej nieruchomości, wraz ze spornym pasem gruntu.

Dowód:

- Przesłuchanie uczestnika J. B., rozprawa z 2 grudnia 2016 r. k. 314 verte.

Wnioskodawczyni nie weryfikowała, od jakiej powierzchni płaci podatek od nieruchomości.

Dowód:

- Przesłuchanie wnioskodawczyni, rozprawa z 2 grudnia 2016 r. k. 314 verte.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie podlegał oddaleniu.

W uzasadnieniu oddalenia wniosku P. M. wskazać należy na teoretyczno-prawną podstawę takiego orzeczenia Sądu. Oczywistym jest, że zasiedzenie jest sposobem nabycia własności rzeczy i innych praw, w szczególności prawa użytkownika wieczystego, przez długotrwały wpływ czasu związany z wykonywaniem uprawnień właścicielskich przez osobę niebędącą właścicielem, a będącą posiadaczem samoistnym. Każdorazowo przy orzekaniu Sąd musi mieć na względzie cel instytucji zasiedzenia, którym jest korekta stosunków własnościowych, polegająca na usankcjonowaniu zadawnionych stanów faktycznych, który nie znajduje odzwierciedlenia w sferze stosunków prawnorzeczowych (tak R. Morek [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, red. dr hab. Konrad Osajda, 2017).

Zgodnie z brzmieniem art. 172 § 1 k.c. 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). Według § 2 tegoż artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zatem do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływu ustawowego terminu. Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), czyli wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.) – vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009r., II CSK 70/09.

Dobra wiara posiadacza nie stanowi natomiast przesłanki zasiedzenia nieruchomości, a jedynie wpływa na długość terminu zasiedzenia.

W myśl art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Akcentowany przez ustawodawcę - dla odróżnienia pomiędzy posiadaniem samoistnym i zależnym - zakres (rozmiar, objętość) władania rzeczą („jak właściciel” lub „jak mający prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą”) wiąże się z elementem zamiaru (animus) władania dla siebie rzeczą w oznaczonym zakresie. Czynnikiem bowiem współkonstytuującym posiadanie jest, obok elementu fizycznego władania rzeczą, czynnik psychiczny animi rem sibi habendi. Ten czynnik zamiaru władania rzeczą „dla siebie” może obejmować w odmiennych wersjach zamiar władania rzeczą „jak właściciel” (cum animo domini) lub władania rzeczą „jak mający inne prawo”. Przesądza to zaś o rodzaju posiadania. Powszechnie przyjmuje się, że ustalenie in concreto istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie, z wszystkimi odcieniami woli, może nastąpić jedynie według zewnętrznych, zmanifestowanych przejawów posiadania. Trudno bowiem o ścisłe dowody wewnętrznej woli posiadania. Można zaś dostrzegać jej oznaki według zachowania posiadacza. Trzeba tu jeszcze uwzględnić dalsze fakty, chociażby takie, jak okoliczności nabycia posiadania rzeczy, wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, wystąpienia wobec organów itp. (Komentarz do art. 336 Kodeksu cywilnego. E. Gniewek – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Posiadanie samoistne oznacza stan władztwa nad rzeczą odpowiadający posiadaniu właścicielskiemu. Posiadacz samoistny włada rzeczą "jak właściciel" (zob. art. 336 KC). Wykonuje zatem faktycznie uprawnienia składające się na treść prawa własności (zob. art. 140 KC). W szczególności korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (zob. np. post. SN z 8.10.2008 r., V CSK 146/08, Legalis). O samoistnym charakterze posiadania decydują przede wszystkim okoliczności faktyczne o charakterze zewnętrznym, tj. zachowanie się posiadacza dostrzegalne dla innych osób, za pomocą którego posiadacz demonstruje swoją wolę pełnego władztwa nad rzeczą. Mogą one polegać np. na zagospodarowaniu nieruchomości poprzez zabudowania lub nasadzenia, ogrodzeniu posesji, pokryciu kosztów remontu lub modernizacji budynku itp. Posiadanie samoistne cechuje "samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą" (post. SN z 24.6.2009 r., I CSK 453/08, Legalis).

Dodać także należy, że posiadania samoistnego nie wyłącza świadomość, że kto inny jest właścicielem nieruchomości. Okoliczność ta świadczy jedynie o złej wierze posiadacza, ale nie obala zawartego w art. 339 k.c. domniemania samoistności posiadania (tak m.in. post. SN z 28.4.1999 r., I CKN 430/98, OSN 1999, Nr 11, poz. 198 oraz post. SN z 5.6.2007 r., I CSK 155/07, Legalis). Wskazać również należy, że samoistny posiadacz w złej wierze nie pozbawia swojego posiadania przymiotu samoistności, zwracając się do właściciela z ofertą nabycia własności w drodze umowy (post. SN z 28.4.1999 r., I CKN 430/98, OSN 1999, Nr 11, poz. 198 z glosą W. Cajsela, Rej. 2000, Nr 7–8, s. 130). W post. z 5.9.2008 r. (I CSK 54/08, Legalis) Sąd Najwyższy podkreślił, że "realizacja funkcji zasiedzenia nie może uzasadniać zaskakiwania podmiotów, przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia. W wypadku, gdy według osoby władającej gruntem jest ona posiadaczem w zakresie zbliżonym do użytkowania ("bezterminowe prawo użyczenia") i korzysta z gruntu w sposób odpowiadający temu prawu, właściciel nieruchomości nie musi podejmować żadnych działań zmierzających do zachowania swego prawa. Upływ terminu zasiedzenia nie może bowiem spowodować utraty przysługującego mu prawa własności".

Wniosek P. M. o zasiedzenie nie mógł zostać uwzględniony, albowiem, w ocenie Sądu, nie została spełniona podstawowa przesłanka, prowadząca do zasiedzenia, tj. samoistne posiadanie posiadacza spornej części. Bezsporne w sprawie było, że wnioskodawczyni P. M. własność nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), położonej przy ul. (...) we W. nabyła na podstawie umowy darowizny z dnia 9 listopada 2001 r., zatem w przypadku samej wnioskodawczyni nie doszło do ziszczenia przesłanki posiadania przez okres nawet 20 lat, gdyby posiadanie to miało być w dobrej wierze. W związku z tym należało rozważyć przesłanki zasiedzenia w odniesieniu do poprzedniczki prawnej wnioskodawczyni, tj. I. O. (1), która własność tejże nieruchomości uzyskała w roku 1960.

W toku postępowania Sąd ustalił, że odległość budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) przy ul. (...) we W. od istniejącego aktualnie ogrodzenia wynosi około 1,5 m. Taki stan rzeczy istnieje od połowy lat siedemdziesiątych. Sąd zważył, że granica między nieruchomością wnioskodawczyni a nieruchomością uczestników przebiega jednakże w inny sposób niż przebiega linia płotu i znajduje się w odległości około 10 cm do 1,1 m od ściany północnej budynku, znajdującego się na działce nr (...). Sąd ustalił, że przed obecnie znajdującym się ogrodzeniem między nieruchomością wnioskodawczyni a nieruchomością uczestników posadowiony wcześniej był płot, przebieg którego był inny niż aktualnie. W ocenie Sądu, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pierwotnie płot usytuowany był w taki sposób, w północno-zachodnim narożniku domu w granicach działki (...) znajdował się w bardzo bliskiej odległości od budynku, uniemożliwiając tym samym swobodny dostęp I. O. (1) do budynku. Te okoliczności spowodowały, że I. O. (1) zwróciła się do właściciela sąsiedniej nieruchomości, by ten umożliwił jej swobodny dostęp do budynku, który stanowił jej własność, w taki sposób, aby mogła z budynku prawidłowo i swobodnie korzystać. W ocenie Sądu, poprzednicy prawni uczestników postępowania uwzględnili prośbę I. O. (1), mając na celu przede wszystkim utrzymanie dobrych relacji sąsiedzkich. Na skutek porozumienia sąsiedzkiego, zawartego przez ojca J. B. z I. O. (1), ogrodzenie zostało przesunięte w celu utrzymania dobrosąsiedzkich relacji, w taki sposób, by umożliwić I. O. (1) prawidłowe korzystanie z budynku, w tym chociażby przechodzenie wokół domu, czy naprawę dachu. Ojciec J. B. rozumiał trudności I. O. (1) związane z niefortunnym przebiegiem granic pomiędzy nieruchomościami. W związku z tym poprzednicy prawni uczestników w pierwszej połowie lat 70 posadowili ogrodzenie w postaci siatki na podmurówce, równoległe do budynku I. O. (1), znajdującego się na działce nr (...), a nie

wzdłuż rzeczywistej granicy między działkami. W takim też kształcenie płot ten stoi do chwili obecnej. Jednocześnie ojciec J. B. nie traktował udostępnienia pasa gruntu sąsiadom jako formy przekazania własności gruntu na ich rzecz, nie chciał pozostawać w konflikcie z sąsiadami, a jedynie okazać im życzliwość. Jednocześnie ojciec uczestnika J. B. nie domagał się zwrotu spornego pasa, bowiem zależało mu na utrzymaniu dobrych relacji z sąsiadami

Idąc dalej wskazać należy, że jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, mimo udostępnienia I. O. (1) przez poprzedników prawnych uczestników części działki nr (...), podatek od nieruchomości (opłata za użytkowanie wieczyste) za ten pas grunt uiszczany był przez poprzedników prawnych uczestników postępowania, a następnie przez samych uczestników. Przy tym, co należy podkreślić, ani I. O. (1), ani już później wnioskodawczyni, obowiązku takiego na siebie nie przyjęły.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na obiektywnych dowodach w postaci powołanych wyżej dokumentów oraz na zeznaniach świadków B. K. (1), T. K. (2), B. K. (2) i przesłuchaniu uczestnika R. B.. Zeznania w/w świadków Sąd ocenił jako szczerze i spontaniczne. Są one spójne i logicznie, korelują z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym z dowodem z przesłuchania uczestnika R. B.. Świadczenie ci, zwłaszcza T. K. (2), w toku przesłuchania wskazywali na wiele szczegółów, które wprawdzie nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, jednak dawały Sądowi przekonanie, iż przedstawiona przez nich opowieść jest prawdziwa. Zeznania świadków B. K. (1), T. K. (2), B. K. (2) były konkretne i rzeczowe, czego nie można powiedzieć o zeznaniach I. R., E. W., T. K. (1), które wielu szczegółów nie pamiętały, a ich zeznania były ogólnikowe. Świadczenie podawali jedynie, iż z czasów dzieciństwa i wczesnych lat szkolnych, przypadających na lata 60-te zapamiętały płot, który według nich do chwili obecnej nie zmienił swojego położenia. Sąd częściowo dał wiarę zeznaniom wspomnianych świadków I. R., E. W., T. K. (1), jedynie jednak w zakresie ustalenia, iż posesja I. O. (1) była ogrodzona, mimo, że osoby te nie były zgodne co do tego czy był to płot drewniany czy druciany. Jednak ich zeznania w tym zakresie pokrywają się z zeznaniami B. K. (1), T. K. (2), B. K. (2), którzy stanowczo twierdzili, że na początku lat 70- tych w miejsce starego płotu z siatki postawiono nowy na podmurówce, zmieniając jedynie jego położenie, tak by I. O. (2) uzyskała prawidłowy dostęp do swojego budynku mieszkalnego. Powyższe wskazuje zatem na fakt, iż przed rokiem 1970 r. istniało już ogrodzenie posesji, choć prawdopodobnie bardziej o charakterze prowizorycznym i mało stabilnym. Z kolei świadek E. U. podał, iż do chwili zamieszkania Państwa B. nie było żadnego ogrodzenia, zaś pierwszy płot został wybudowany dopiero przez sąsiadów z ul. (...), co więcej, płot rozgraniczające obie posesje zauważył dopiero w latach 80- tych. Te zeznania z kolei nie mają poparcia w żadnym innym przeprowadzonym dowodzie, dlatego też Sąd nie wziął ich pod uwagę.

Sąd przy tym nie dał wiary zeznaniom świadka A. K. (1), iż sporny pas gruntu był we władaniu I. O. (1) od samego początku, tj. od 1960 r., zaś istniejący od lat 60- tych płot nie zmienił swojego przebiegu. W ocenie Sądu, wskazany świadek ma interes w zeznawaniu na korzyść swojej córki, co więcej treść zeznań I. O. (1) potwierdzają tylko mało konkretne i ogólnikowe zeznania I. R., E. W. i T. K. (1), których nie uznano za wiarygodne i mogące stanowić podstawę ustaleń Sądu. Na marginesie wskazać należy, iż T. K. (1) nie potrafiąc wskazać na mapie nieruchomości wnioskodawczyni, nie pamiętając kiedy na sąsiednią posesję wprowadziła się rodzina uczestników, kategorycznie podawała, iż płot był ustawiony tak, że budynek I. O. (1) można było swobodnie obejść dookoła.

Co istotne, poza B. K. (1) i uczestnikiem R. B., żadna z przesłuchanych osób nie potrafiła wyjaśnić dlaczego i w jakich okolicznościach sporny pas gruntu został oddany we władanie I. O. (1), oraz dlaczego ostateczna linia płotu nie pokrywała się z granicą działki. W większości świadkowie wskazywali, iż nie znali ustaleń poprzedników stron tego postępowania. A. O. zaprzeczała by w ogóle do doszło do jakiegokolwiek porozumienia, wskazując, iż sporny pas gruntu był we władaniu jej matki „od zawsze”. Zeznania A. K. (2), który swoją żonę A. K. (1) poznał w maju 1975 r., tj. w czasie, kiedy istniał już obecny płot i przesłuchanie wnioskodawczyni, która z racji swojego wieku (38 lat) nie miała wiedzy o tym, w jaki sposób jej babcia weszła w posiadanie spornego gruntu, zaś sprawą zainteresowała się dopiero planując remont po 2000 r., nic do sprawy nie wniosły. Za wiarygodny w całości Sąd uznał dowód z przesłuchania R. B., który w sposób logiczny, rzeczowy i konkretny przedstawił powody przesunięcia płotu, co miało nastąpić na początku lat 70- tych na prośbę I. O. (1), która z powodu niefortunnego położenia granic, nie miała swobodnego dostępu do budynku. Dzięki zaś życzliwości sąsiadów mogła swobodnie z nieruchomości korzystać.

W konsekwencji powyższego Sąd uznał, że objęcie w posiadanie przez I. O. (1) spornego gruntu nie miało charakteru samoistnego. Oczywiście przy tym było w niniejszej sprawie, że I. O. (1) miała świadomość, że właścicielem spornego gruntu nie jest. W szczególności ani uczestnicy postępowania, ani ich poprzednicy prawni nie zawierali z I. O. (1) umowy darowizny, umowy sprzedaży, czy też innej umowy przenoszącej prawo własności spornego pasa gruntu. W ocenie Sądu, mając na uwadze całokształt zgromadzonego w sprawie materiału, jedynym celem, jaki przyświecał poprzednikom prawnym uczestników było umożliwienie swobodnego dostępu do nieruchomości w celu zachowania dobrych sąsiedzkich relacji. Sam fakt władania spornym gruntem, nawet taki, który dla osób postronnych wydawał się być takim władaniem właścicielskim, to w ocenie Sądu, zbyt mało, by uznać by prowadzić ono mogło do zasiedzenia. W przekonaniu Sądu, rzeczywista wola posiadacza, która jest elementem decydującym o charakterze posiadania, winna być ustalana na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania (vide postanowienie Sądu Najwyższego z 19 lutego 2015 r. w sprawie III CSK 188/14). Mając do na względzie Sąd w pierwszej kolejności wskazuje, że ogrodzenie, o którym mowa powyżej, zostało postawione nie przez I. O. (1), a przez poprzedników prawnych uczestników postępowania. Trudno zatem w takiej sytuacji przyjąć, że I. O. (1) zmanifestowała w ten sposób na zewnątrz swój przejaw woli władania. Sąd miał również na względzie, że władający rzeczą może sam zmienić charakter swego władztwa. W szczególności, przez własne działania (najczęściej bezprawne) dotychczasowy posiadacz zależny może stać się posiadaczem samoistnym. Skoro bowiem posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą "faktycznie włada jak właściciel", ustalenie, kto jest posiadaczem rzeczy i jaki jest charakter tego posiadania zależy wyłącznie od istniejącego w danym momencie stanu faktycznego. Należy jednak podkreślić, że zmiana taka nie może nastąpić wyłącznie w sferze wewnętrznych przeżyć posiadacza. Przeciwnie, konieczne jest jej ujawnienie wobec otoczenia, a to wymaga stosownych dowodów, zaś w okolicznościach rozstrzyganej sprawy zabrakło argumentów by uznać, iż I. O. (1) w jakikolwiek sposób zmanifestowała ewentualną zmianę rodzaju swojego władztwa nad spornym pasem gruntu.

Art. 339 k.c. ustanawia domniemanie samoistności posiadania, stanowiąc, iż ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to ma jednak charakter usuwalny i przestaje wiązać sąd do chwili jego obalenia. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, Sąd uznał, iż uczestnicy, wskazując na istotne aspekty faktyczne, takie jak na okoliczności w jakich doszło do objęcia przez I. O. (1) w posiadanie gruntu objętego wnioskiem o zasiedzenie, opłacanie należności za użytkowanie wieczyste, a następnie podatku od nieruchomości przez rodzinę uczestników za udostępnioną I. O. (1) część nieruchomości, czy też wykonanie prac budowlanych polegających na przesunięciu płotu podważyli właśnie przez rodzinę B., a nie O., podważyli tym samym zastosowanie w sprawie domniemania prawnego z art. 339 k.c. Co więcej, mimo obowiązywania domniemania prawnego samoistności posiadania (art. 339 k.c.), sąd każdorazowo powinien dokonać precyzyjnych ustaleń faktycznych w tym zakresie. Dotyczy to przede wszystkim nastawienia do wykonywanego władztwa, które – jak wspomniano – musi być objawione na zewnątrz, a więc przejawiać się także poza sferą psychiki posiadacza. Jak Sąd wskazał w powyższych rozważaniach, zdarzenie, które doprowadziło do objęcia rzeczy we władanie na pewno nie może prowadzić do wniosku, że I. O. (1) ujawniła w sposób dostateczny swoją wolę władania spornym pasem gruntu. Zdaniem Sądu, nie należy jednakże ograniczać ocenę charakteru posiadania do tej okoliczności – nie można bowiem wykluczyć zmiany charakteru władania rzeczą w trakcie jego wykonywania, zarówno z posiadania zależnego (czy nawet dzierżenia) na samoistne, jak i z samoistnego na zależne. W tym zakresie Sąd uznał, że zmiana charakteru posiadania na przestrzeni lat nie uległa zmianie, bowiem mimo umożliwienia I. O. (1) korzystania ze spornego pasa gruntu działki nr (...), obowiązek podatkowy w dalszym ciągu był realizowany przez poprzedników prawnych uczestników, a następnie przez samych uczestników. Ani I. O. (1), ani wnioskodawczynie obowiązkowi podatkowemu w tym zakresie na siebie nie przyjęły. Obowiązek uiszczania podatku od nieruchomości niewątpliwie wchodzi w zakres obowiązków właściciela rzeczy. Choć samo płacenie podatku od nieruchomości (opłaty za użytkowanie wieczyste) nie musi mieć znaczenia pierwszorzędowego dla ustalenia charakteru posiadania, w połączeniu z innymi okolicznościami sprawy może nabrać istotnego znaczenia. Zarówno wnioskodawczynie, jak i jej babcia I. O. (1) nie podejmowały jakichkolwiek prób przejęcia tegoż obowiązku podatkowego na siebie. Zdaniem Sądu, przesądza to zaś o tym, że nie było wolą ani poprzedników prawnych uczestników ani poprzedniczki prawnej wnioskodawczynie – I. O. (1), objęcie części działki nr (...) we władanie o charakterze właścicielskim. Istotą posiadania samoistnego jest sprawowanie efektywnej kontroli nad rzeczą w taki sposób, jakby osoba posiadająca miało do niej prawo własności. Wnioskodawczynie również nie wykazała,

jakoby na przestrzeni lat I. O. (1) zaczęła z rzeczą postępować tak, jakby była jej własnością. Przeciwnie, z zeznań A. K. (1) wynika, iż w latach 90- tych I. O. (1) zamierzała wyremontować dom, co oprotestowali uczestnicy, podnosząc kwestie rzeczywistych granic nieruchomości, zaś w konsekwencji tych argumentów I. O. (1) odstąpiła od swych planów.

W ocenie Sądu, wszystkie okoliczności faktyczne, o których mowa powyżej, prowadzą do wniosku, że władanie I. O. (1) były posiadaniem zależnym. I. O. (1) korzystała bezpłatnie z gruntu oddanego jej w oparciu o umowę użyczenia. Użyczenie, stosownie do przepisów art. 710 k.c. i n. jest umową, na podstawie której użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu - przez czas oznaczony albo nieoznaczony - na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy, również nieruchomości. Zdaniem Sądu I. O. (1) była więc jedynie posiadaczem zależnym, a posiadanie o takim charakterze nie prowadzi do zasiedzenia.

Reasumując stwierdzić zatem należy, że posiadanie cudzej rzeczy, aby mogło być uznane za samoistne, a co za tym idzie - zdolne do wywołania po upływie ustawowego okresu skutku w postaci przejęcia własności tej rzeczy, nie może ograniczać się do wewnętrznego przekonania posiadacza, lecz musi być dostrzegalnym z zewnątrz postępowaniem z rzeczą jak właściciel. Oceną, czy rzeczywiście posiadanie miało cechy przewidziane w art. 336 k.c., wymaga rozważenia wszystkich okoliczności danego, indywidualnie traktowanego wypadku, co w niniejszej sprawie doprowadziło Sąd do wniosku, że posiadanie I. O. (1) odpowiadało użytkowaniu, stanowiło zatem posiadanie zależne. Z posiadaniem zależnym mamy zaś do czynienia wówczas, gdy określona osoba włada rzeczą - zawsze cudzą - „jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą”.

Przy orzekaniu w niniejszej sprawie Sąd nie mógł stracić z pola widzenia, że prawo własności jest najszerszym, podstawowym prawem rzeczowym, pozwalającym właścicielowi korzystać z rzeczy i rozporządzać nią z wyłączeniem innych osób (ius disponendi), w jego ramach właściciel korzysta z maksimum uprawnień względem rzeczy. W wyroku z 28 października 2003 r. (P 3/03, OTK-A 2003, Nr 8, poz. 82) Trybunał Konstytucyjny sformułował pewne dyrektywy interpretacyjne dotyczące przepisów o zasiedzeniu w aspekcie ochrony prawa własności, wskazując, iż Konstytucja, ustawodawstwo zwykłe, orzecznictwo sądowe i doktryna przykładają szczególną wagę do należytego zabezpieczenia tego prawa. Z dążenia ustrojodawcy do umacniania prawa własności i ochrony tego prawa nie można wyprowadzać wniosku, iż chodzi tu o chęć przekształcania tego prawa w prawo absolutne (ius infinitum). Jednakże należy mieć na uwadze, że uznanie adekwatności wzorca z art. 64 ust. 2 Konstytucji oznaczałoby możliwość skutecznego przeciwstawienia praw chronionych konstytucyjnie przewidzianym w ustawodawstwie zwykłym instytucjom prawnym, odwołującym się jedynie do faktycznego władania rzeczą. Taki stan rzeczy mógłby prowadzić do nieuzasadnionego prawem osłabienia ochrony gwarantowanego konstytucyjnie prawa własności. Konstytucja nie gwarantuje wprost praw osób znajdujących się w sytuacji faktycznej prowadzącej do zasiedzenia. Czyni to dopiero ustawodawca zwykły, wyraźnie określając zasady zasiedzenia i obliczania terminu zasiedzenia. Niedopuszczalne jest interpretowanie zasad prawnych kształtujących instytucję zasiedzenia w sposób rozszerzający. W kontekście art. 64 ust. 3 Konstytucji ograniczenia własności mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy nie naruszają one istoty tego prawa. Zasadą konstytucyjnie określoną - od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa - jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest odstępstwem od zasady jej nienaruszalności i to bardzo daleko idącym. Tym bardziej wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa czy innych podmiotów, a nie posiadacza dochodzącego stwierdzenia zasiedzenia.

W kontekście powyższych rozważań nie sposób było liczyć okresu koniecznego do zasiedzenia, skoro jego przedmiot nie został objęty w posiadanie samoistne.

Na koniec wypada się odnieść do kwestii zasiedzenia użytkownika wieczystego. Pierwotnie wnioskodawczyni domagała się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie prawa własności, natomiast z akt sprawy wynika, że do zasiedzenia miałyby dojść w czasie posiadania rzeczy w użytkowaniu wieczystym. Zupełnie na marginesie wskazać należy, iż babcia wnioskodawczyni do 1999 r. była użytkownikiem wieczystymi działki o nr (...) i nawet gdyby

przyjąć, iż władała częścią działki o numerze (...) jako posiadacz samoistny, to byłoby to posiadanie samoistne jedynie w zakresie użytkowania wieczystego. Skoro I. O. (1) była użytkownikiem wieczystym gruntów graniczących ze spornym pasem gruntu, nie sposób zatem przyjąć, że z pewnej części nieruchomości korzystała jak właściciel a z innej jak użytkownik wieczysty. W przypadku użytkowania wieczystego mamy bowiem do czynienia z władaniem cudzą rzeczą. Dopuszczalne jest zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego przez posiadacza w zakresie tego prawa, wymierzone przeciwko użytkownikowi wieczystemu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259). Posiadania w zakresie użytkowania samoistnego nie można jednak utożsamiać z posiadaniem właścicielskim. Oczywistym jest, że I. O. (1) zawsze korzystała "w podobny sposób" z całej nieruchomości, zatem po nabyciu wieczystego użytkowania swojej nieruchomości, ze spornego pasa gruntu (będącego przedmiotem niniejszego postępowania) mogła także korzystać wyłącznie jako użytkownik wieczysty, bowiem sporną część działki mogła ewentualnie traktować jako część nieruchomości oddanej jej w użytkowanie wieczyste. Takie stwierdzenie oznacza jednak, że władanie przyległymi działkami przez poprzedniczkę prawną wnioskodawczyni mogło być posiadaniem samoistnym w zakresie prawa użytkowania wieczystego, nie miało jednak cech posiadania właścicielskiego (art. 336 k.c.). W tym stanie rzeczy, możliwym byłoby jedynie rozstrzygnięcie o ewentualnym zasiedzeniu prawa użytkowania wieczystego, do czego Sąd nie mógł się pozytywnie odnieść z uwagi na niespełnienie podstawowej przesłanki posiadania samoistnego, o czym była mowa we wcześniejszych rozważaniach.

Stosownie do przepisu art. 520 § 1 k.p.c. w postępowaniu nieprocesowym, odmiennie aniżeli w procesie, obowiązuje zasada ponoszenia przez każdego uczestnika tego postępowania wszystkich kosztów, jakie związane są z jego udziałem w konkretnej sprawie. Od zasady dotyczącej ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym art. 520 § 2 i 3 k.p.c. przewiduje jednakże odstępstwa. Wyjątek od zasady określonej w art. 520 § 1 k.p.c. może polegać na rozdzieleniu obowiązku ponoszenia kosztów pomiędzy poszczególnych uczestników postępowania. Ma to miejsce wówczas, gdy uczestnicy postępowania są w różnym stopniu zainteresowani jego wynikiem lub ich interesy są sprzeczne. Wówczas sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub nałożyć na jednego z uczestników w całości. Jednakże w sytuacji, kiedy interesy uczestników są sprzeczne, sąd może nałożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Sąd w niniejszej sprawie uznał, że interesy wnioskodawczyni i uczestników postępowania były sprzeczne, ponadto wniosek P. M. został oddalony. W związku z powyższym, w pkt II sentencji postanowienia Sąd na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika R. B. kwotę 317,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyły się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie reprezentującego go pełnomocnika, wysokość którego została ustalona na podstawie § 7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1349).