

sygn. akt VIII Ns 506/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 lipca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, Wydział VIII Cywilny

w składzie: Przewodniczący Sędzia SR Bartek Męcina

Protokolant stażysta Patrycja Krupczyńska

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku T. K. (1) i E. K.

z udziałem T. K. (2)

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

### **postanawia:**

1. stwierdzić, iż T. K. (1) nabył z dniem 1 października 2005 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości położonych w B. przy ulicy (...) oznaczonych jako działki o numerach (...) na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę K. O. i zarejestrowanej przez Starostę (...) Wschodniego w dniu 5 października 2015 r. za nr P. (...).2015. (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...),
2. oddalić wniosek w pozostałej części,
3. zasądzić od wnioskodawców T. K. (1) i E. K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi kwotę 2.275,28 zł. (dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt pięć złotych dwadzieścia osiem groszy) tytułem częściowego zwrotu kosztów sądowych, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa,
4. w pozostałej części nie obciążać wnioskodawców i uczestnika kosztami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt VIII Ns 506/12

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 13 listopada 2012 roku T. K. (1) i E. K. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli z dniem 30 października 2012 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) obejmującej działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W uzasadnieniu podniesiono, że w dniu 21 lipca 1994 r. T. K. (1) kupił od rodziny S. zabudowaną nieruchomość położoną w B. oznaczoną jako działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Następnie wnioskodawca darował udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  w powyższej nieruchomości na rzecz swojej żony, E. K.. Wniosek dotyczy działki o powierzchni około 40 m<sup>2</sup> znajdującej się pomiędzy działkami wnioskodawców, a działką nr (...) będącą własnością uczestnika T. K. (2). Spór powstał na skutek nowych pomiarów geodezyjnych.

(wniosek k. 2- 4)

W odpowiedzi na wniosek uczestnik T. K. (2) reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniósł o oddalenie wniosku oraz zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu uczestnik podniósł, że nie upłynął czas potrzebny do zasiedzenia nieruchomości, poza tym po stronie wnioskodawców nie istniała przesłanka samoistnego posiadania części gruntu objętej wnioskiem. T. K. (2) zaznaczył, że z uwagi na brak mapy geodezyjnej z zaznaczonym przebiegiem granic działki, o której zasiedzenie wnioskodawcy wnoszą, trudno jest mu zająć ostateczne stanowisko w sprawie. Nie mniej jednak uczestnik wskazał, że granica pomiędzy jego nieruchomością, a nieruchomością należącą do rodziny S., biegła tuż za drzewem od strony działek (...), a dalej istniała droga, z której wspólnie korzystano.

(odpowiedź na wniosek k. 30- 31).

Na rozprawie w dniu 13 czerwca 2013 r. wnioskodawcy oraz uczestnicy zajęli dotychczasowe stanowiska.

(protokół rozprawy k. 38- 42)

W piśmie z dnia 24 czerwca 2013 r. wnioskodawcy reprezentowani przez pełnomocnika będącego adwokatem dokonali zmiany wniosku w ten sposób, że wnieśli o stwierdzenie, że T. K. (1) nabył z dniem 1 października 2005 r. przez zasiedzenie własność części zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr 198 położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...) zgodnie z terenem wskazanym na mapie geodezyjnej, która ma zostać sporządzona w trakcie przedmiotowego postępowania. W uzasadnieniu pełnomocnik wnioskodawców powołał się na art. 176 § 1 kpc, który przyznaje prawo doliczenia obecnemu posiadaczowi nieruchomości, czasu posiadania przez poprzedniego posiadacza, w tym przypadku przez rodzinę S.. W ocenie pełnomocnika wnioskodawców, z uwagi na wyłączenie możliwości nabycia przez zasiedzenie nieruchomości będącej własnością państwową, termin zasiedzenia zaczął biec w dniu 1 października 1990 r. Ponadto pełnomocnik wnioskodawców wskazał, że T. K. (1) był posiadaczem w dobrej wierze, gdyż korzystał z nieruchomości zgodnie z granicami wskazanymi w ewidencji gruntów oraz w ten sam sposób, jak czyniła to rodzina S.. W związku z powyższym, zdaniem pełnomocnika wnioskodawców, T. K. (1) nabył własność nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, z dniem 1 października 2005 r.

(pismo k. 50- 53)

Na rozprawie w dniu 29 września 2014 r. wnioskodawcy poparli wniosek oraz wnieśli o zasiedzenie zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego geodetę. Uczestnik wniósł o oddalenie wniosku.

(protokół rozprawy k. 186)

W piśmie procesowym z dnia 30 listopada 2015 r. wnioskodawcy poparli wniosek oraz wnieśli o zasiedzenie zgodnie z uzupełniającą opinią biegłego geodety z 10 listopada 2014 r.

(pismo k. 238)

Na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2016 r. wnioskodawcy zajęli dotychczasowe stanowisko. Z kolei uczestnik przyłączył się do wniosku w zakresie działki (...) oznaczonej na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę K. K. i zarejestrowanej w dniu 5 października 2015 r., nie zajął stanowiska w przedmiocie działki nr (...), a w pozostałym zakresie wniósł o oddalenie wniosku.

(protokół rozprawy k. 249)

Na rozprawie w dniu 11 lipca 2016 r. wnioskodawcy zajęli dotychczasowe stanowisko. Uczestnik przyłączył się do wniosku w zakresie działek (...) oznaczonych na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę K. K. i zarejestrowanej w dniu 5 października 2015 r., a w pozostałym zakresie wniósł o oddalenie wniosku.

(protokół rozprawy k. 297- 298)

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

Po II wojnie światowej na nieruchomość położoną w B. przy ul. (...) obejmującą działki oznaczone obecnie nr 199/1 i 199/2, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...), wprowadzili się dziadkowie M. S.. W latach 60 lub 70 babcia M. S. przekazała powyższą nieruchomość na rzecz Skarbu Państwa. Pomimo tego babcia M. S. mieszkała na terenie nieruchomości do swojej śmierci, czyli do 1973 r. lub 1974 r. Po jej śmierci na terenie nieruchomości zamieszkał P. S. z żoną A. S.. P. S. zajmował nieruchomość do momentu jej sprzedaży T. K. (1).

(zeznania M. S. k. 41, zeznania W. K. k. 93, zeznania A. S. k. 103)

W 1994. r. T. K. (1) kupił od rodziny S. nieruchomość położoną w B. przy ul. (...) obejmującą działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

(zeznania T. K. (1) k. 250 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 39)

W dniu 23 października 2008 r. T. K. (1) darował na rzecz swojej żony, E. K. udział w wysokości 1/2 w własność nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) obejmującej działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

(wypis z aktu notarialnego k. 11- 12)

Właścicielem sąsiedniej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) obejmującej działkę o nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...) jest T. K. (2). Powyższą nieruchomość uczestnik otrzymał w darowiźnie od swojego ojca.

(zeznania T. K. (2) k. 257 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 39, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 70- 80)

Na granicy pomiędzy działkami nr (...), a działką (...) stały trzy drzewa, pierwsza topola, drugi kasztan. Pomiędzy pierwszym drzewem, topolą, rosnącym około metra od werandy użytkowanej przez wnioskodawców, a werandą właśnie istniała furтка. Pierwsze drzewo, topola, zostało ścięte w 1984 r. Pomiędzy działkami stron istniał drewniany płot, a za nim znajdowała się polna droga, przebiegająca w połowie na działce wnioskodawców, a w połowie na działce uczestnika. Drewniany płot był przybity do drzew od strony działki wnioskodawców. Zaraz obok płotu istniała studnia, która znajdowała się na działce uczestnika. Drewniany płot został rozebrany w 2008 r. Trzecie drzewo stojące na granicy działek również zostało ścięte, przez T. K. (2).

(zeznania T. K. (2) k. 257 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 40, zeznania W. K. k. 93, zeznania M. K. k. 95, zeznania M. S. k. 41)

Z tyłu domu stoi weranda. Początkowo była to weranda drewniana. W 1983 r. weranda została obmurowana i powiększona przez rodzinę S., dodatkowo przesunięta około metra na teren działki uczestnika.

(zeznania W. K. k. 93- 94, zeznania M. K. k. 95, zeznania A. S. k. 103)

Od 1996 r. przez około 15 lat, w części należącej do wnioskodawców zamieszkał Z. C. wraz z rodziną.

(zeznania Z. C. k. 41)

Wyrokiem z dnia 29 października 2009 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi przywrócił T. K. (1) naruszone posiadanie w ten sposób, iż nakazał T. K. (2) usunięcie ogrodzenia postawionego pomiędzy działkami stron w linii wyznaczonej w protokole wznowienia znaków granicznych sporządzonym przez geodetę.

(wyrok k. 74 akt sprawy I C 637/08)

Postanowieniem z dnia 22 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi dokonał rozgraniczenia pomiędzy nieruchomością położoną w B. przy ulicy (...) oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest Księga wieczysta numer (...), a nieruchomością położoną w B. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) przez ustalenie, że granica pomiędzy tymi nieruchomościami przebiega według linii z punktami 2605-1878- (...) oznaczonej na mapie sytuacyjnej do celów prawnych z projektem rozgraniczenia sporządzonej przez biegłego sądowego K. O. w dniu 13 lipca 2012 roku zaewidencjonowanej w Starostwie (...) Wschodnim pod numerem 511- (...).

(postanowienie k. 108 akt sprawy VIII Ns 146/11)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty i ich kserokopie, stosując w tym względzie art. 308 kpc, a także na podstawie zeznań uczestnika oraz świadków W. K., M. K. oraz częściowo także na podstawie relacji A. S..

Natomiast Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawców oraz świadków M. S., Z. C. i A. S., w których podali, że drewniany płot wyznaczający granicę pomiędzy działkami przebiegał pomiędzy drzewami. Powyższa relacja jest sprzeczna nie tylko z zeznaniami T. K. (2), ale również z zeznaniami W. K. i M. K. oraz A. S. w części, w której podała, że płot był przybijany do drzewa.

Nawet z technicznego punktu widzenia wykonanie ogrodzenia w sposób wskazany przez T. K. (2) jest łatwiejsze do przeprowadzenia, a przez to w ocenie Sądu bardziej prawdopodobne. Z pewnością prościej jest przymocować drewniany płot do zewnętrznej strony drzewa np. poprzez przybicie, niż prowadzić ogrodzenie przez linię środka drzewa, co wymagałoby podzielenia płotu na części.

Z tych samych powodów Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawców oraz świadków M. S., Z. C. i A. S., którzy twierdzili, że ogrodzenie od studni przebiegało po skosie do narożnika werandy. Dodatkowo A. S. zeznała, że płot przebiegał w linii prostej, co wyklucza wersję wnioskodawców, że za studnią ogrodzenie przebiegało pod skosem do rogu werandy.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Wniosek zasługuje na uwzględnienie w części.

Wnioskodawcy po modyfikacji wniosku wnieśli o stwierdzenie, że T. K. (1) nabył z dniem 1 października 2005 r. przez zasiedzenie własność części zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr 198 położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...) zgodnie z terenem wskazanym na mapie geodezyjnej, która miała zostać sporządzona w trakcie przedmiotowego postępowania..

Instytucja zasiedzenia regulowana jest w art. 172 – 176 k.c. Jego istota polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu (E. J., (...), W. – Z. 1996, s. 9). Instytucja ta odnosi się jedynie do praw rzeczowych, a jej funkcją jest usunięcie rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym, a stanem prawnym. Przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być zarówno nieruchomość gruntowa, jak i jej fizycznie wydzielona część, a także udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości.

Stosownie do treści art. 172 § 1 k.c., w brzmieniu po noweli kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.), 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). § 2. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zasiedzenie to pierwotny sposób nabycia własności nieruchomości, do którego może dojść jedynie na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek, jakimi są: posiadanie samoistne przedmiotu podlegającego zasiedzeniu rozumiane jako sprawowanie władztwa nad rzeczą wyrażone w sposób subiektywny i obiektywny (*corpus i animus*) oraz upływ czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Stosownie do treści 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).

A zatem, w świetle powołanego przepisu posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i we własnym interesie. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania nią dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest więc skierowana na określony rodzaj, zakres władztwa.

W literaturze wskazuje się (A. Kunicki, w: System, t. II, s. 832), że posiadanie samoistne tym różni się od posiadania zależnego, że to pierwsze jest władztwem nad rzeczą niezawisłym od dyspozycji innej osoby, zaś drugie jest władztwem podporządkowanym innej osobie, nawet gdy między właścicielem lub posiadaczem samoistnym a posiadaczem zależnym nie było żadnego stosunku umownego. Czynnikiem, który stanowi kryterium pozwalające odróżnić posiadanie samoistne od zależnego jest więc czynnik woli (*animus*). Posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel, ten zaś, kto przy władaniu wyraża wolę korzystania z niej w zakresie odpowiadającym innemu prawu, jest posiadaczem zależnym. Istotne jest, aby interpretacja elementu woli miała charakter obiektywny, przy czym przyjęcie takiego stanowiska nie oznacza eliminacji rzeczywistej woli posiadacza przy ocenie charakteru posiadania. Na podstawie przejawów zewnętrznych woli ustala się wolę rzeczywistą, która decyduje o charakterze samego posiadania (tak między innymi E. J. (2), (...), Z. 2002 rok, str. 135 i nast.).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego, którego konstytutywne cechy stanowią: wola posiadania nieruchomości dla siebie oraz faktyczne władanie rzeczą. Dla posiadania samoistnego podstawowe znaczenie ma intelektualny element zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie. Przy czym, przy ustalaniu charakteru posiadania należy mieć na uwadze manifestowane na zewnątrz wobec otoczenia zachowanie posiadacza. Natomiast zakres faktycznego władztwa nad rzeczą przy posiadaniu samoistnym odpowiadający prawu własności, sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny, czyli do postępowania z rzeczą jak właściciel.

Posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, ale także wtedy, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz tak, jakby nim był (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94 za S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2003, str. 203, tak m.in. Edward Janeczko „Zasiedzenie” Zielona Góra 2002 rok). Sama deklaracja wnioskodawcy nie może wystarczyć dla przyjęcia istnienia po jego stronie woli władania rzeczą jak właściciel. Istotne są jej zewnętrzne przejawy. Zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Uczestnik nie tylko, że nie kwestionował zasadności wniosku w zakresie zasiedzenia działek nr (...) oznaczonych na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę i zarejestrowanej w dniu 5 października 2015 r., ale w tym zakresie przyłączył się do wniosku. Nie było wątpliwości, że wnioskodawcy użytkują budynek zgodnie z przebiegiem ścian pomieszczenia, zaznaczonych przez biegłego K. O.. Dotychczasowa linia wyznaczająca przebieg działek została przeprowadzona prosto, przez pomieszczenie, bez uwzględnienia faktycznego rozmieszczenia ścian wewnątrz budynku i sposobu użytkowania pomieszczeń. Powyższa okoliczność została w jasny sposób potwierdzona przez biegłego K. O. podczas wizji lokalnej na nieruchomości.

Artykuł 172 k.c. łączy wymagany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. Dobra lub zła wiara posiadacza nieruchomości wpływa na długość okresu czasu niezbędną do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. W przypadku posiadacza w dobrej wierze wystarczający jest okres lat 20, zaś w przypadku posiadacza w złej wierze okres lat 30. Przy dokonywaniu oceny dobrej lub złej wiary posiadacza uwzględnia się moment objęcia przez niego nieruchomości w posiadanie samoistne. Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto posiada usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że posiada rzecz zgodnie z prawem, które mu przysługuje. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku praw do rzeczy, ale także brak wiadomości spowodowany niedbalstwem, polegającym na przykład na nie sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości posiadającej księgę wieczystą.

Do dnia 1 października 1990 r. wyłączona była możliwość nabycia przez zasiedzenie nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej w związku z obowiązywaniem art. 177 kc, który został uchylony przez art. 1 pkt. 34 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy- Kodeks cywilny. Jednak w myśl art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy- Kodeks cywilny, jeżeli przed dniem wejścia w życie tej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie ustawy nowelizującej prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, jednakże termin ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie tej ustawy, lecz nie więcej niż połowę. Ponieważ działki (...) były własnością Skarbu Państwa, bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się w dniu 1 października 1990 r. Biorąc pod uwagę złą wiarę posiadaczy, termin ten wynosi 30 lat, lecz zgodnie z powołanym przepisem ulegnie skróceniu o połowę i wyniesie 15 lat. Z kolei w myśl art. 176 § 1 kc jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, tak jak miało to miejsce w przedmiotowej sprawie, gdyż w 1994. r. T. K. (1) kupił od rodziny S. nieruchomość położoną w B. przy ul. (...) obejmującą działki o nr (...), obecny posiadacz, czyli wnioskodawca może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika.

Dlatego też Sąd stwierdził, że T. K. (1) nabył z dniem 1 października 2005 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oznaczonej jako działki o nr (...) na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę i zarejestrowanej przez Starostę (...) Wschodniego w dniu 5 października 2015 r.

Natomiast w pozostałym zakresie wniosek podlegał oddaleniu. W ocenie Sądu z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym przede wszystkim z zeznań uczestnika, popartych zeznaniami W. K. i M. K. wynika, że T. K. (1) nie był samoistnym posiadaczem działek gruntu o nr 198/2 i 198/3 w części do budynku mieszkalnego i werandy, na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę i zarejestrowanej przez Starostę (...) Wschodniego w dniu 1 lipca 2014 r.

Analizując zebrany materiał dowody Sąd stanął przed trudnym zadaniem ustalenia faktycznego przebiegu ogrodzenia pomiędzy działkami wnioskodawców i uczestnika. Trudność wynikała z tego, że w zasadniczym zakresie spór dotyczył przebiegu ogrodzenia na szerokości kilkudziesięciu cm i sprowadzał się do ustalenia, czy płot pomiędzy nieruchomościami przebiegał wzdłuż osi trzech drzew, czy też wzdłuż ich zewnętrznych krawędzi od strony państwa S.. Poza tym do ustalenia przebiegu ogrodzenia pomiędzy działkami obu stron Sąd mógł wykorzystać jedynie zeznania stron i świadków, natomiast brak było dokumentów pozwalających na oparcie się na nich. Łatwo można zauważyć, że zeznania świadków dzielą się na dwie grupy. Pierwsza grupa, osoby wskazane przez wnioskodawców, zeznawały, że płot przebiegał pomiędzy drzewami rosnącymi na granicy pomiędzy działkami. Druga grupa, świadkowie powołani przez uczestnika, zeznawali wprost odmiennie, a mianowicie, że płot był przymocowany, przybity również do drzew, ale od strony działki państwa S., która następnie stała się własnością wnioskodawców. M. S. zeznał, że granica była między drzewami, zaraz za studnią był płot, który dochodził do końca werandy. Podobnie zeznał Z. C., który dodał, że płot biegł środkiem drzew oraz spreyczował, że ogrodzenie dochodziło do rogu werandy. Ale już W. K. i M. K. zeznali zupełnie odmiennie. Matka uczestnika wskazała, że drewniany płot był poprzybijany do drzew od strony działki państwa S.. Poza tym płot prawdopodobnie biegł w linii prostej od werandy do stodoły. Również M. K. zeznał, że rosły trzy drzewa, za którymi od strony państwa S. był płot. Niewątpliwie każdy z wymienionych świadków miał interes, aby zeznawać na korzyść tej strony, która wniosła o przeprowadzenie dowodu z jego zeznań. Rodzina S. zbyła działki (...) na

rzecz T. K. (1), a Z. C. przez kilkanaście lat wynajmował od wnioskodawców domu posadowiony na tej nieruchomości. Natomiast W. K. i M. K. są rodzicami uczestnika. Dla rozstrzygnięcia powyższych sprzeczności zasadnicze znaczenie w ocenie Sądu mają zeznania A. S.. Co prawda świadek zeznał najpierw, że płot był wbity między drzewa, jednak po chwili stwierdził, że płot był przybijany do drzewa. Przede wszystkim A. S. zeznała, że po wichurze jej mąż przybijał deski do płotu od strony ich nieruchomości, a ogrodzenie od strony topoli było od ich strony. Poza tym świadek zeznał, że płot przebiegał w linii prostej, co wyklucza wersję wnioskodawców, że za studnią ogrodzenie przebiegało pod skosem do rogu werandy. A. S. jako osoba nie związana z T. K. (2) nie miała żadnego interesu w zeznawaniu na korzyść uczestnika. Dlatego tak istotne są w ocenie Sądu zeznania tego świadka dla oceny wiarygodności zeznań pozostałych osobowych źródeł dowodowych.

Istotne znaczenie mają także zeznania Z. C. we fragmencie, w którym podał „Jak się płot rozwalił to z sąsiadami ustaliłem, że mogę postawić płot ogradzając drzewo od strony państwa K., to było w 2002 r. lub 2003 r.” Powyższą okoliczność potwierdziła w swoich zeznaniach także E. K., która podała, że „Za naszą zgodą siatka poszła od strony drzew, od naszej strony po zewnętrznej części drzew. Pan C. zlikwidował siatkę po ok. pół roku od kiedy Pan C. zaczął tam mieszkać. Powyższe relacje mają o tyle istotne znaczenie, że gdyby nawet przyjąć wersję wnioskodawców o przebiegu ogrodzenia dzielącego nieruchomości obu stron oraz biorąc pod uwagę termin upływu biegu zasiedzenia wskazany przez pełnomocnika wnioskodawców, a przypadający na 1 października 2005 r., to i tak okazałoby się, że wnioskodawcy utracili posiadanie spornej części nieruchomości już w 2002 r. lub 2003 r., czyli przed wskazaną datą.

Co do dalszej części działki będącej przedmiotem wniosku o zasiedzenie, znajdującej się za nieistniejącymi już drzewami i ogrodzeniem, w ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że w tym miejscu istniała polna droga, położona po połowie na działce każdej ze stron, z której korzystała nie tylko rodzina S. i rodzina K., ale także inni mieszkańcy wsi..

Wskazane okoliczności uzasadniają, zdaniem Sądu, tezę o braku samoistnego charakteru posiadania przez T. K. (1) działek gruntu o nr 198/2 i 198/3 w części do budynku mieszkalnego i werandy, oznaczonych na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę i zarejestrowanej przez Starostę (...) Wschodniego w dniu 1 lipca 2014 r. Wobec tego w tym zakresie Sąd oddalił wniosek.

W punkcie 3 orzeczenia Sąd zasądził od wnioskodawców solidarnie na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi kwotę 2.275,28 zł. tytułem częściowego zwrotu kosztów sądowych, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Powyższa kwota stanowi wynagrodzenie biegłego geodety za sporządzenie mapy do zasiedzenia z zaznaczeniem przebiegu granic działki, o której zasiedzenie wnieśli wnioskodawcy, przyznane postanowieniem z dnia 7 lipca 2014 r. Ponieważ to na T. K. (1) i E. K., jako na osobach inicjujących postępowanie o zasiedzenie nieruchomości, ciążył obowiązek wskazania przedmiotu postępowania, właśnie wnioskodawców Sąd obciążył kosztami uzyskania opinii biegłego, wychodząc z założenia, że już na etapie wszczynania przedmiotowego postępowania, wnioskodawcy powinni okazać się powyższym dokumentem.

Natomiast w pozostałym zakresie Sąd nie obciążył stron kosztami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa w postaci wynagrodzenia biegłego geodety za sporządzenie opinii uzupełniającej.