

Sygn. akt I Ns 443/11

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Legionowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Krzysztof Stępniewski
Protokolant:	Małgorzata Więcek

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2014 r. w Legionowie

sprawy z wniosku

B. P. (1)

z udziałem

J. P. (1), A. P. (1), K. P. (1), K. P. (2), M. P., B. P. (2)

zasiedzenie

wniosek B. P. (1) oddała

**Sygn. akt: I Ns 443/11**

## UZASADNIENIE

**Postanowienia Sądu Rejonowego w Legionowie z dnia 29.01.2014 r.**

W dniu 10.06.2011 r. do tut. Sądu złożony został przez B. P. (1) wniosek o zasiedzenie nieruchomości wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów. Jako uczestników postępowania wnioskodawca wskazał J. P. (1), A. P. (1), K. P. (1), K. P. (2) i M. P..

W treści wniosku wnioskodawca wskazał, iż wnosi o stwierdzenie, iż nabyła w drodze zasiedzenia udział wynoszący  $\frac{3}{4}$  własności oraz jej syn A. P. (2) nabył przez zasiedzenie udział  $\frac{1}{4}$  własności nieruchomości stanowiącej fizyczną część zabudowanej działki ewidencyjnej nr (...), położonej w L. przy ul. (...), obręb ewidencyjny 14, dla której nie ma urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów, stanowiącej połowę powierzchni tej działki, wyznaczonej ogrodzeniem i równocześnie granicami ewidencyjnymi sąsiednich działek, to jest: od strony wschodniej granicą ewidencyjną wsi S. II i Gminy N., od strony południowej granicą ewidencyjną z działką nr (...), od strony zachodniej granicą ewidencyjną z działką nr (...) stanowiącej drogę. Ponadto od strony północnej w oparciu o przyjętą umownie granicę biegnącą w linii prostej równoległe do północnej ściany domu wnioskodawcy w odległości 1 metra od północnej ściany tego domu, przy czym ta linia prosta biegnie na całej długości działki nr (...) to jest od granicy działek nr (...) do granicy działek nr (...) i wsi S. II.

Postanowieniem z dnia 11.04.2012 r. Sąd postanowił wezwać do udziału w sprawie B. P. (2). Uczestnicy K. P. (2), J. P. (1), A. P. (1), K. P. (1) i B. P. (2) wnieśli o nieuwzględniania wniosku o zasiedzenie na rzecz wnioskodawcy

B. P. (1) i jej syna A. P. (2). Jednocześnie złożyli wniosek o stwierdzenie w dacie 1.01.1985 r. zasiedzenia całej nieruchomości położonej w L. ul. (...) oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 1468 metrów kwadratowych na rzecz samoistnych posiadaczy tej nieruchomości C. P. zmarłej w dniu 5.07.2003 r. i jej męża W. P. zmarłego w dniu 17.06.2001 r.

Pismem z dnia 23.11.2012 r. (k. 160) wnioskodawca zmodyfikował wniosek o zasiedzenie w jego punkcie 1 w ten sposób, że zmienił określenie wschodniej granicy działki będącej przedmiotem zasiedzenia, tj. zastąpił wyrażenie „od strony wschodniej granicą ewidencyjną wsi S. II i Gminy N.” wyrażeniem „od strony wschodniej po ścianie domu wnioskodawczyni, przy czym ta linia biegnie po całej ścianie budynku i po działce nr (...), aż do granicy z działką nr (...)”.

Uczestnik M. P. przyłączył się do wniosku złożonego i zmodyfikowanego przez wnioskodawcę.

Pismem z dnia 25.01.2013 r. wnioskodawca zmodyfikował po raz kolejny wniosek o zasiedzenie w ten sposób, że zmienił określenie wschodniej granicy działki będącej przedmiotem zasiedzenia, tj. zastąpił wyrażenie „od strony wschodniej po ścianie domu wnioskodawczyni, przy czym linia prosta biegnie po całej ścianie budynku i po działce nr (...), aż do granicy z działką nr (...)” wyrażeniem „od strony wschodniej po części ściany domu wnioskodawczyni, po granicy komórek przylegających do ściany budynku wnioskodawczyni oznaczonych numerami 4 i 5 w protokole oględzin z dnia 18 października 2012 r. i po granicy komórki oznaczonej numerem 5 przy czym ta linia biegnie po działce nr (...), aż do granicy z działką nr (...)”.

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

Po Drugiej Wojnie Światowej małżonkowie W. i C. P. otrzymali od rodziny C. P. na podstawie ustnej umowy darowizny samoistne posiadanie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w L. przy ul. (...). Na powyższej działce postawili budynek murowany. W budynku tym W. i C. P. mieszkali wraz z trójką dzieci, tj. Z. P., K. P. (2) i J. P. (1) z d. P..

W dniu 11.11. 1967 r. Z. P. ożenił się z wnioskodawcą. Zamieszkali oni wraz z teściami w jednym budynku. Jednakże z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe, podjęto decyzję o wybudowaniu na przedmiotowej działce budynku, który miał zostać przeznaczony dla Z. P. i wnioskodawcy.

K. P. (2) ożenił się z T. P. i wyprowadził się do lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...). Natomiast J. P. (2) wyszła za mąż za A. P. (1) i zamieszkali wspólnie z rodzicami J. P. (2), tj. W. i C. P.. J. i A. P. (1) mieszkali wraz z W. i C. P. aż do 1998 r., a następnie wyprowadzili się na sąsiednią działkę. Zaś w domu tym zamieszkał K. P. (1) wraz z rodziną.

Sąd w niniejszej sprawie przeprowadził wysłuchanie informacyjne wnioskodawcy i uczestnika J. P. (1).

Z powyższego przesłuchania wnioskodawcy wynika, iż „dopóki żyli teściowie, to oni opłacali podatki, myśmy im oddawali pieniądze(...)” Ponadto wnioskodawca wskazał, iż „z rozmów z teściami wynikało, że tu zostaniemy i to będzie nasze (...). Teściowa mówiła, że ta część gdzie mieszkaliśmy będzie dla mojego syna. Jak zaczynaliśmy budowę, to mówili, że to będzie wasze. Teściowie mówili, że będzie to wasze jak się pobudujecie. (...). Ja pamiętam to sformułowanie tu mieszkanie i ten kawałek działki będzie wasz.(...) Teść tam rządził i on decydował o tym kto ma się gdzie budować.”

Po tak złożonych wyjaśnieniach, wnioskodawca złożył oświadczenie z dnia 25.05.2012 r., z którego treści wynika, iż w dniu 16.05.2012 r. wnioskodawca była pod wpływem silnych leków, które regularnie zażywa, co spowodowało, iż nie rozumiała zadawanych jej pytań i nie wiedziała dlaczego na pytania odpowiadała w taki sposób. Wskazała, iż nie mogła się skupić nad udzielanymi odpowiedziami oraz miała zaniki pamięci.

Sąd nie dał wiary temu oświadczeniu i wyjaśnienia złożone w trakcie wysłuchania informacyjnego ocenił jako spójne i logiczne oraz korespondujące z pozostałym zgromadzonym w niniejszej sprawie materiałem dowodowym. Fakt zdenerwowania przed wystąpieniem sądowym w roli wnioskodawcy, a tym bardziej w trakcie wysłuchania

informacyjnego, jest okolicznością zupełnie oczywistą, albowiem wnioskodawca nie jest osobą występującą często przed Sądem. Jednocześnie jej stan zdrowia w trakcie wysłuchania informacyjnego należy w ocenie Sądu uznać za typowy dla jej ogólnego stanu zdrowia, albowiem jak wskazała w treści oświadczenia, wystąpił po lekach, które regularnie zażywa. W trakcie wysłuchania informacyjnego wnioskodawca nie zgłaszała złego samopoczucia i konieczności przerwania czynności polegającej na wysłuchaniu informacyjnym.

Z wysłuchania informacyjnego uczestnika J. P. (1) wynika, iż „działką zarządzał cały czas mój ojciec i matka.(...) Jak chcieliśmy coś posadzić, czy coś zrobić musieliśmy pytać mamy czy taty(...). Nie było żadnego podziału nieruchomości, działka była ogrodzona, była jedna brama na działkę, z której wszyscy korzystaliśmy. Nigdy nam pani B. nie mówiła, że rodzice podarowali jej część nieruchomości. Ja jestem pewna, że tego nie zrobili. Rodzice traktowali nas jedną miarą. Jeżeli mieliby podzielić to po równo, a nie żeby kogoś wyróżnić. Pani B. nigdy nie wyznaczała miejsca, które określałaby jako jej.(...) Ojciec nie przekazywał żadnej działki. Po prostu postawił dom żeby mieli gdzie zamieszkać. (...) Ojciec zadecydował gdzie powstaną domy i tam powstały.”

Sąd dopuścił w niniejszej sprawie dowód z zeznań następujących świadków: L. Z. (k. 109 i ns.), R. S. (k. 111), Z. S. (k. 111), R. M. (k. 112), J. C. (k. 123), J. R. (k. 125), T. P. (k. 125), B. Z. (k. 127), E. S. (k. 128), E. K. (k. 128), K. S. (k. 134), W. Z. (k. 207 i ns.) oraz z przesłuchania w charakterze strony B. P. (1) (k. 220) i J. P. (1) (k. 231), K. P. (1) (k. 222), K. P. (2) (k. 223), B. P. (2), M. P..

Sąd nie dał jednak wiary zeznaniom świadków w zakresie w jakim zeznawali oni o przekazaniu na rzecz wnioskodawcy i jej męża własności/posiadania przedmiotowej działki, albowiem zeznania te nie są zgodne z pozostałymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie. Dla większości świadków to W. i C. P. postrzegani byli jako właściciele przedmiotowej działki i to oni decydowali o tym, co istotne. To do nich zwracali się sąsiedzi w kwestiach dotyczących nieruchomości.

Sąd dopuścił także dowód z oględzin przedmiotowej nieruchomości, które odbyły się w dniu 18.10.2012 r. (k. 152 i ns.), a także dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji, któremu nakazał sporządzenie mapy z oznaczeniem granic i powierzchni części działki nr (...) wraz z oznaczeniem budynku na tej mapie.

Sąd zwrócił się także do Starostwa Powiatowego w L. o nadesłanie akt postępowania uwłaszczeniowego odnośnie działki nr (...) z obręb 14 w L.. Z nadesłanej przez Starostwo Powiatowe w L. oraz ze złożonej do akt postępowania decyzji z dnia 30.12.1976 wynika, iż nie doszło do uwłaszczenia przedmiotowej nieruchomości w trybie przepisów ustawy z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek złożony przez B. P. (1) nie zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do przepisu art. 172 § 1 Kodeksu cywilnego 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), wówczas stosownie do przepisu § 2 powyższego przepisu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Tym samym dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości niezbędne jest spełnienie dwóch podstawowych przesłanek określonych w przepisie artykułu 172 kodeksu cywilnego, tj. **nieprzerwane samoistne posiadanie nieruchomości** oraz upływ określonego czasu.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie zaszła przesłanka w postaci samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę i jej syna. Jak wskazuje się w doktrynie „posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, jeżeli posiadacz włada rzeczą jak właściciel. Posiadacz wykonuje zatem faktycznie uprawnienia składające się na treść prawa własności (...). O tym czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, decydują okoliczności faktyczne o charakterze przede wszystkim zewnętrznym.” – tak s. 615, Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1 – 449 (10). Tom I, redaktor prof. dr hab. K. P. (3), Wydawnictwo C. H. B., W. 2011 wydanie 6.

Zdaniem Sądu wnioskodawca i jej syn nie byli posiadaczami samoistnymi, albowiem nie zachowywali się jak właściciele. O wszelkich istotnych kwestiach natury właścicielskiej odnośnie przedmiotowej działki decydowali W. i C. P., a ich dzieci stosowały się do ich woli. To W. P. decydował gdzie posadowione zostaną poszczególne budynki, dbał o działkę oraz opłacał za nią podatki. Przez sąsiadów to również on i jego żona C. P. postrzegani byli jako właściciele tejże nieruchomości. Wnioskodawcy i jej mężowi co najwyżej użyczono przedmiotową nieruchomość i obiecywano późniejsze uregulowanie stanu prawnego nieruchomości. Przy czym z zeznań świadków, którzy zostali przesłuchani w niniejszej sprawie nie wynika w jaki sposób W. i C. P. zamierzali uregulować stan prawny posiadanej nieruchomości.

Sąd nie obdarzył wiarą zeznań złożonych w trakcie przesłuchania w charakterze strony przez wnioskodawcę, albowiem nie są one zgodne z informacjami podanymi przez wnioskodawcę w toku przesłuchania informacyjnego. Podobnie nie obdarzył wiarą zeznań złożonych przez matkę wnioskodawcy, albowiem Sąd uważa za niewiarygodne informacje na temat sprzedaży części działki na rzecz wnioskodawcy i jej męża przez W. i C. P., albowiem informacji tych wnioskodawca nie ujawnił ani we wniosku, który złożył w niniejszej sprawie ani w trakcie wysłuchania informacyjnego. Wskazać należy, iż w wysłuchaniu informacyjnym wnioskodawca wskazał na okoliczności, które korespondują z zeznaniami świadków złożonymi w niniejszej sprawie, tj. wnioskodawca w trakcie wysłuchania informacyjnego nie mówił o sprzedaży na jego rzecz działki, ale wskazywał, iż W. i C. P. mówili, iż wnioskodawca wraz z mężem mieli tam mieszkać i „ten kawałek działki będzie wasz.(...)”. Przy czym wnioskodawca wskazał, iż jej teść, czyli W. P., „tam rządził i on decydował o tym kto ma się gdzie budować.” Podkreślenia wymaga, iż jedynymi osobami, które wskazywały, iż doszło do przeniesienia posiadania bądź własności są osoby spokrewnione/spowinowaczone z wnioskodawcą (tak L. Z. k. 110 – brat wnioskodawcy).

Z kolei świadek R. S. k. 111, Z. S. k. 111, R. M. k.112, T. P. k. 126, B. Z. k. 127, E. S. k. 128, E. K. k. 128, wskazywali, iż jako właściciele postrzegali W. i C. P..

Wykonywane przez wnioskodawcę prace dotyczące części nieruchomości czy opłacanie podatków w części odpowiadającej wielkości zajmowanej przez wnioskodawcę nieruchomości nie przesądzają o woli władania przedmiotowymi działkami jak właściciel. Jak wskazano powyżej stosunek prawny, który powstał pomiędzy wnioskodawcą i jej mężem a W. i C. P. do co części zajmowanej nieruchomości można uznać co najwyżej za użyczenie, a nie przeniesienie posiadania. Jedną z cech umowy użyczenia jest obowiązek dbania o rzecz. Biorący rzecz użyczoną do używania ponosi zwykle koszty jej utrzymania i obowiązany jest do utrzymania jej w należytym stanie.

W orzecznictwie podkreśla się, iż „tylko takie władztwo nad rzeczą uprawnia do zasiedzenia, któremu da się przypisać cechę samoistnego, czyli takie, które sprawia, że posiadacz włada rzeczą, jakby była ona jego własnością, tj. z wyłączeniem władania nią przez właściciela. Właściciel tymczasem nie traci władztwa, jeżeli wykonuje względem rzeczy przysługujące mu uprawnienia, choćby w ograniczonym zakresie (zob. postanowienie SN z 10.11.2005 r., III CK 168/05, niepubl.)”, a także „O określeniu charakteru prawnego posiadania wykonywanego przez wnioskodawcę mogą decydować jedynie elementy natury jurystycznej, a nie humanitarnej. Surowe wymagania wobec wnioskodawcy w zakresie określenia charakteru posiadania w rozumieniu art. 172 KC podyktowane są względami ochrony prawa własności. Za potrzebę takiej ochrony przemawia z pewnością wzgląd na konstytucyjną ochronę tego prawa (zob. postanowienie SN z 28.10.2005 r., II CK 164/05, niepubl.)”

Tym samym z uwagi na fakt, iż wnioskodawca i jej syn nie byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości nie mogło dojść do uwzględnienia złożonego w niniejszej sprawie wniosku o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak powyżej.