

Sygnatura akt I Ns 247/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Ostrołęce I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Mikos-Bednarz

Protokolant: sekr. sądowy Artur Matejkowski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 grudnia 2014 r. w O.

sprawy z wniosku **M. S.**

z udziałem **M. K.**

o zasiedzenie

**postanawia:**

1. wniosek oddala;
2. stwierdza, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania każdy w swoim zakresie;
3. nakazuje pobrać od wnioskodawcy M. S. na rzecz Skarbu Państwa – Kasa Sądu Rejonowego w O. kwotę 205,00 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo pokrytych ze Skarbu Państwa.

SSR Małgorzata Mikos-Bednarz

**I Ns 247/14**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca M. S. wnioskiem złożonym dnia 28.03.2014r. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 6.12.2004r. własność niezabudowanej nieruchomości położonej we wsi Z. o powierzchni około 500 m<sup>2</sup> stanowiącej pas gruntu o szerokości 3 metrów, położony w działce nr (...) wzdłuż jej granicy zachodniej od granicy działki (...) (oznaczonej na załączonej mapie kolorem pomarańczowym) do drogi gruntowej oznaczonej jako działka (...) dla której w Sądzie Rejonowym w O. prowadzona jest KW (...).

W uzasadnieniu wniosku profesjonalny pełnomocnik wskazał, że dnia 5.12.1974r. ojciec wnioskodawcy zawarł z uczestnikiem postępowania i jego matką R. K. pisemną umowę nieformalną mocą której wnioskodawca M. K. wydzielił z działki (...) opisany we wniosku pas gruntu o szerokości 3 metrów i przekazał J. S. (ojcu wnioskodawcy) na drogę dojazdową w zamian za podobnej powierzchni pas gruntu dany w K.. Z tym dniem ojciec wnioskodawcy objął w posiadanie pas gruntu i użytkował jako drogę dojazdową z działki (...) do drogi gruntowej nr. (...) i do przegonu bydła. W uzasadnieniu wskazano, że taki stan trwał nieprzerwanie i w sposób niezakłócony do dnia 7.09.1990r. kiedy to J. i S. S. (1) przekazali gospodarstwo synowi – wnioskodawcy M. S.. Wraz z gospodarstwem wnioskodawca przejął posiadanie pasa gruntu i użytkuje jako drogę do chwili obecnej w sposób samoistny i niezakłócony. Z uwagi na to, że przedmiotowy pas gruntu w

niektórych fragmentach był podmokły wnioskodawca jak i poprzednio jego ojciec nawozili żwir aby zachować przejezdność drogi.

Jako uczestnik postępowania wskazany został obecny właściciel działki nr.(...) M. K..

Uczestnik postępowania M. K. w odpowiedzi na wniosek wnosił o oddalenie wniosku o zasiedzenie , podnosząc , że wnioskodawca nigdy nie była samoistnym posiadaczem części nieruchomości o której zasiedzenie wnosi.

W ocenie uczestnika postępowania umowa z (...), na którą powołuje się wnioskodawca , uczyniła tylko wnioskodawcę umownym posiadaczem zależnym , które nie daje podstaw do stwierdzenia zasiedzenia , bowiem umowny stan korzystania z części nieruchomości trwa nieustannie do dnia dzisiejszego. Zdaniem uczestnika postępowania ,również reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika, umowa z (...) jest umową użyczenia .

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

Wnioskodawca M. S.( syn J.i S.) umową przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 7.09.1990r.stał się właścicielem działki położonej w miejscowości Z.o nr. geodezyjnym (...)o pow.(...)ha . Rodzice wnioskodawcy S. S. (1)i J. S.na przedmiotową działkę dnia 25.06.1974r. otrzymali Akt Własności Ziemi ,w którym ujawnione było prawo dożywocia na rzecz R. K.i B. K.. Na działkę nr.(...)prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w O. KW (...)z wpisem prawa własności na rzecz wnioskodawcy M. S..

( dowody ; wypis z rejestru gruntów , wyrys z mapy ewidencyjnej odpis z KW – koperta k. 6 wyjaśnienia wnioskodawcy k. 69-70 ) .

Uczestnik postępowania M. S.( syn S.i R.) jest właścicielem sąsiedniej działki położonej w miejscowości Z.o nr. ewidencyjnym (...)o pow. (...) ha , na mocy spadkobrania po ojcu S. K. (1)stwierdzonego postanowieniem z dnia 13.02.1978r.

Na działkę (...)prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w O. KW (...)z wpisem prawa własności na rzecz uczestnika postępowania M. K..

( dowody ; wypis z rejestru gruntów , wyrys z mapy ewidencyjnej– koperta k. 6 i odpis z KW k. 12 , wyjaśnienia uczestnika k. 70-71 ) .

Wcześniej działki nr. (...)stanowiły jeden areal i były przedmiotem własności braci K., B. K.– dziadka wnioskodawcy i S. K. (1)– ojca uczestnika postępowania .

Wnioskodawca M. S. i uczestnik postępowania M. K. są kuzynami , dziadek wnioskodawcy i ojciec uczestnika postępowania byli rodzonymi braćmi. Ojciec M. K. i ojciec S. S. (1) – matki wnioskodawcy zamieszkiwali wspólnie na jednym wówczas gospodarstwie .

W latach 60-70 bracia K.dokonali podziału dużej prawie (...)działki (...)na dwie niemalże równe części . Na odrębnych działkach powstały budynki mieszkalne i gospodarcze . Budynki mieszkalne i gospodarcze wnioskodawcy M. S.są usytuowane w głębi działki (...)i z uwagi na potrzebę bliższego dostępu do drogi publicznej nr. działki (...)i dalej do drogi o numerze działki (...)za życia ojca wnioskodawcy przejeżdżano i przeganiało bydło w pobliżu zabudowań posadowionych na działce (...)stanowiących obecnie własność uczestnika postępowania M. K..Z uwagi na to ,że stanowiło to pewne utrudnienie i zanieczyszczanie podwórka, matka uczestnika postępowania R. K.w dniu (...)zawarła z ojcem wnioskodawcy – J. S.umowę mocą której , wydzieliła drogę po granicy ze S. K. (2)( obecny właściciel E. K.) o szerokości 3 metrów . W umowie pisemnej zawarto taką informację ,że wydzielenie drogi nastąpi nieodpłatnie , bowiem jak J. S.dzielił się ze swoim teściem K. B.to K.B.te trzy metry „ nadał w K.,( należy rozumieć , że „ nadał” ojcu M. K.).

Pomimo tego, że w umowie sporządzonej przed sołtysem S.Z.H. C., jako stroną wpisano uczestnika postępowania M. K. (który wówczas miał lat (...)) to M. K. nie był stroną tej umowy, na umowie nie ma jego podpisu.

Ojciec wnioskodawcy na wydzielonym pasie drogowym w 1974r. dokonał podniesienia terenu i zasypania rozlewiska o szerokości około 5 metrów.

Działka nr. (...) stanowiąca własność uczestnika postępowania od strony działki (...) stanowi grunty orne, w dalszej części w stronę działki wnioskodawcy nr. (...) stanowi łąkę. Na pasie o szerokości około 3 metrów po granicy z działką świadka E. K. wnioskodawca a wcześniej jego ojciec od 1974r. przeganiał w sezonie krowy, przejeżdżał sprzętem rolniczym

(obecnie traktorem). Przejazd drogowy był wydzielony prowizorycznym ogrodzeniem, na części łąkowej drutem na kołkach, aby przeganiane przez wnioskodawcę krowy nie mieszały się z krowami uczestnika wypasnymi na łące i nie wchodziły na działkę. Na części ornej rosło kilka drzew, a pomiędzy nimi był rozciągnięty sznurek, który był zdejmowany przez uczestnika postępowania w zależności od potrzeb. Rozgródzenie nie miało charakteru trwałego, było rozgradzane przez strony gdy, uczestnik chciał wypasać krowy lub przeorać pole. Taki stan rzeczy, bezkonfliktowe przejeżdżanie i przeganianie bydła przez wnioskodawcę po pasie przygranicznym trwało do wiosny 2014r.

Obecnie uczestnik postępowania ściął drzewa rosnące na części ornej, zdjął prowizoryczne wygrozdzenie drogi, przeorał do granicy część orną.

(dowody; umowa pisemna z dnia 5.12.1974r. – koperta k. 6, zeznania świadków: S. S. (1), W. B., Z. C. k.30-31, oraz E. K., S. K. (3), T. K., Z. K. i Z. O. k. 43-44, oględziny wraz z załącznikiem w postaci dokumentacji zdjęciowej k. 62-63 i 65).

### **Sąd zważył co następuje:**

Z brzmienia art. 172 KC, który był podstawą żądania wniosku, wynika że do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest łącznie spełnienie dwóch przesłanek tj. samoistnego posiadania oraz upływu czasu dwudziestu lub trzydziestu lat. Natomiast dobra wiara posiadacza nie jest samodzielną przesłanką nabycia nieruchomości tą drogą. Ma tylko takie znaczenie, że skraca termin zasiedzenia z trzydziestu do dwudziestu lat.

W ocenie sądu orzekającego wnioskodawca M. S. nie spełnił jednej z istotnych przesłanek, a mianowicie nie sposób przypisać wnioskodawcy, że był posiadaczem samoistnym części nieruchomości o nr. geodezyjnym (...) o przebiegu zaznaczonym na kolor pomarańczowy na wyrzysie z mapy ewidencyjnej załączonej do wniosku, a mającej stanowić pas drogowy. Poza sporem jest, że wnioskodawca M. S. a wcześniej jego ojciec J. S., od 1974r. do początku 2014r. a więc przez 40 lat, swobodnie i bezkonfliktowo przejeżdżał i przeganiał bydło po pasie przygranicznym o całej szerokości działki nr. (...) stanowiącej własność uczestnika postępowania.

Ale taki sposób korzystania z części działki uczestnika postępowania nie stanowi szczególnej formy posiadania, a mianowicie posiadania samoistnego.

A tylko taki rodzaj posiadania może prowadzić do zasiedzenia nieruchomości lub jej dającej się wydzielić części.

Zdaniem wnioskodawcy umowa pisemna z dnia 5.12.1974r. wyznacza początek biegu terminu zasiedzenia bowiem jej mocą uczestnik postępowania i jego nie żyjąca obecnie matka R. K. wydzielili wnioskodawcy pas gruntu o szerokości 3 metrów i przekazali ojcu wnioskodawcy na drogę dojazdową w zamian za podobnej powierzchni pas gruntu przekazany w K. przez B. K.. W ocenie sądu z tak sformułowanej

„dobrowolnej umowy” wynika tylko tyle, że matka uczestnika postępowania R. K. (sam uczestnik postępowania pomimo powołania jego nazwiska w umowie nie był jej stroną) wydzieliła drogę dla J. S. bez odpłatności. Nie sposób powielić za pełnomocnikiem wnioskodawcy, że przedmiotowa umowa stanowiła nieformalną umowę

przenoszącą własność/ posiadanie na rzecz ojca wnioskodawcy zwłaszcza , że sam pełnomocnik wnioskodawcy stroni od jednoznacznego sprecyzowania czy przedmiotowa nieformalna umowa przenosiła własność / posiadanie w formie darowizny czy zamiany .

Sam wnioskodawca M. S. słuchany w charakterze strony nie próbuje nawet twierdzić , że czuje się samoistnym posiadaczem owego pasa drogowego . Wnioskodawca sam przyznaje , że w „zamian za to , żeby krowy nie były przeganiane przez podwórko dali pas po granicy” , a z wnioskiem o zasiedzenie wystąpił dlatego , że sąsiad zakazał mu przeganiać krowy i przejeżdżać .

Potwierdzenie , że wydzielenie przygranicznego pasa do przejazdu i przegonu bydła nastąpiło tylko z uwagi na wcześniejsze powiązania rodzinne , aby uniknąć dotychczasowego przeganiania bydła przez środek posesji uczestnika postępowania w pobliżu jego budynków mieszkalnych , znajdziemy także w wyjaśnieniach uczestnika postępowania i zeznaniach świadków rodzin stron postępowania S. S. (1) i Z. O. oraz S. K. (3) , T. K. i Z. K. a także świadka niespokrewnionego E. K..

Ustalenie charakteru posiadania ( czy jest ono samoistne czy zależne ) odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do konkretnego przypadku .Jako przejawy samoistnego posiadania nieruchomości wymienia się przykładowo ogrodzenie działki gruntu , jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób , dbanie o jej utrzymanie w stanie niepogorszonym , czynienie innego rodzaju nakładów , pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych ( tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12.02.2014r. IV CSK 271/13 ) .

Z powyższego wynika , iż samo długotrwałe korzystanie przez wnioskodawcę i uprzednio przez jego ojca z pasa gruntu w celu przejazdu i przegonu bydła aby skrócić trasę do drogi publicznej, nie stanowi o samoistności posiadania. Zwłaszcza , że jak wynika zeznań wskazanych powyżej świadków oraz stanowiska samych stron korzystanie z przegonu i przejazdu wynikało raczej z łączących obecnych właścicieli i ich poprzedników prawnych więzi rodzinnych.

W zachowaniu zasiadającego czyli wnioskodawcy a także jego ojca brak jest przejawów fizycznego rzeczywistego władztwa nad częścią nieruchomości uczestnika postępowania . To , że ojciec wnioskodawcy dla zachowania przejezdności drogi wyrównał jej fragment czy zasypał bajorko to robił to dla własnej wygody a nie dlatego , że czuł się jak właściciel części działki.

Sam wnioskodawca przyznał , że aby ściąć gałęzie drzew które rosły na drodze to zwracał się do M. K. o zgodę . Co świadczy o tym , że nie czuł się samoistnym posiadaczem pasa drogowego o zasiedzenie którego wnosi. Władztwo wnioskodawcy nad przedmiotowym pasem gruntu sprowadzało się tylko do przejazdu do drogi publicznej i przegonu bydła dla własnej wygody.

Dla przyjęcia samoistności posiadania nieruchomości , a tym bardziej jej niewydzielonej części, konieczne jest wykonywanie czynności faktycznych wskazujących na samodzielny , rzeczywisty i niezależny od woli właściciela stan władania nieruchomością .

W niniejszej sprawie nie sposób przyjąć , że wnioskodawca korzystał z przygranicznego pasa gruntu z wyłączeniem osoby właściciela. (...) ingerował w stan wyгородzenia pasa drogowego , kiedy chciał wypasał na pasie drogowym własne bydło , dokonywał zaorania i siewów aż do linii granicznej z działką sąsiednią stanowiącą własność świadka E. K..

To uczestnik postępowania M. K.a nie wnioskodawca M. S.stawiał w latach 80 - tych rozgródenie działki (...)z działką sąsiednią nr. (...) stanowiącą własność świadka E. K..

Z zeznań świadka E. K. wynika , że rozgródenie sąsiednich nieruchomości jest wspólne, świadka i uczestnika postępowania .Wnioskodawca przy wykonywaniu ogrodzenia nie uczestniczył , nie ingerował w jego przebieg i nie sprzeciwiał się .

Podyktowane więziami rodzinnymi wcześniejsze ustalenia jeszcze bez udziału stron niniejszego postępowania i akceptowanie przez obecnego właściciela działki (...) faktu przejazdu i sezonowego przegonu bydła na pastwiska wnioskodawcy położone dalej , nawet przez lat 40 nie może prowadzić do

„zaskoczenia „ właściciela tej działki zasiedzeniem przez korzystającego w celu przejazdu i przegonu bydła , w wyniku którego nastąpić by miała utrata prawa własności .

W tym miejscu zasadnym jest powołanie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5.09.2008r. ( I CSK 54/08 ) zgodnie z którym , 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 .

W niniejszej sprawie uprawnienie , które uzyskał ojciec wnioskodawcy w wyniku umowy z 1974r. to właśnie bezterminowe i dodatkowo bezpłatne prawo użyczenia.

W tym zakresie należy podzielić stanowisko pełnomocnika uczestnika postępowania , że zakres posiadania przez wnioskodawcę pasa drogowego miał charakter posiadania zależnego , bezterminowego i bezinteresownego użyczenia. Nawet obecnie uczestnik postępowania oraz jego żona -świadek T. K. zeznali , iż nie mają nic przeciwko temu aby wnioskodawca w dotychczasowym zakresie korzystał z udogodnienia , przejeżdżał i przeganiał bydło tak jak dotychczas, aby tylko przeganianie odbywało się pod nadzorem.

Oceniając zakres w jakim wnioskodawca korzysta z pasa gruntu ( aby mieć krótszy o około kilometra odcinek do przejazdu i przegonu bydła na inną swoją działkę rolną ) stwierdzić należy, iż temu celowi służą inne instytucja prawa cywilnego takie jak , ustanowienie służebności drogi koniecznej czy też zasiedzenie służebności drogi koniecznej . Ale w realiach niniejszej sprawy nie możemy nawet mówić o zasiedzeniu służebności drogi koniecznej bowiem zgodnie z art. 292 KC służebność może być nabyta przez zasiedzenie, ale tylko wtedy gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia , urządzenia wykonanego przez podmiot na rzecz którego biegnie zasiedzenie.

O posiadaniu samoistnym nie świadczy sama tylko długotrwałość posiadania , która nie jest kryterium odróżniającym posiadanie samoistne od zależnego. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie. A w niniejszej sprawie nie kwestionowanym jest tylko to , że od 40 lat wnioskodawca ( a uprzednio jego ojciec ) przejeżdżał i przeganiał bydło przez przygraniczny pas gruntu . Ale odbywało się to na zasadzie bezterminowego użyczenia , przyzwolenia uregulowanego jeszcze przez poprzednich właścicieli , wynikającego ze stosunków rodzinnych .

Z uwagi na brak przesłanki samoistności posiadania -określonej w art. 172 KC - a warunkującej zmianę własnościową w następstwie zasiedzenia do wniosku M. S. należało odnieść się negatywnie.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 520 §1 KPC przyjmując zasadę , że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie .

SSR Małgorzata Mikos – Bednarz