

**Sygn. akt** I Ns 486/14

## POSTANOWIENIE

**Dnia** 13 stycznia 2016r.

**Sąd Rejonowy w Wyszkowie Wydział I Cywilny**

**w następującym składzie:**

**Przewodniczący:** SSR Artur Kowalski

Protokolant: Aleksandra Kulesza

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016r. w Wyszkowie

na rozprawie sprawy

z wniosku E. Ć.

z udziałem W. K., J. W. i I. W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

**postanawia:**

1. stwierdzić, że W. K. i M. K. nabyli przez zasiedzenie z dniem 01.01.2003r. w udziałach po 1/2 (jednej drugiej) części każdy z nich własność nieruchomości stanowiącej działkę położoną w T., gm. B. oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) na mapie do celów sądowych sporządzonej przez biegłego sądowego geod. upr. mgr inż. A. M. w dniu 10 lutego 2015r., stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...) w dniu 09 marca 2015r. pod Nr P. (...)(...) - powstałą w wyniku podziału działki położonej w T., gm. B. o numerze ewidencyjnym (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wyszkowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...),

2. zasądza od J. W. na rzecz E. Ć. kwotę 600 zł (sześćset złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego,

3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego w Wyszkowie tytułem zwrotu wydatków uiszczonych tymczasowo ze środków budżetowych:

a/ od E. Ć. kwotę 1.824,31 zł (jeden tysiąc osiemset dwadzieścia cztery złote 31/100),

b/ od J. W. kwotę 246 zł (dwieście czterdzieści sześć złotych),

4. odstępuje od obciążania wnioskodawczyni E. Ć. opłatą od wniosku w części, w której uzyskała zwolnienie.

**Sygn. akt** INs 486/14

## UZASADNIENIE

W dniu 01 lipca 2014r. E. Ć. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Wyszkowie o stwierdzenie, że W. K. oraz M. K. nabyli przez zasiedzenie z dniem 01 stycznia 2001r. własność w częściach ułamkowych, po 1/2 części każdy z nich, część działki gruntu położonej w T., gm. B., oznaczonej na mapie ewidencyjnej numerem (...), w postaci pasa gruntu ciągnącego się wzdłuż granicy z działką o numerze (...), o wymiarach 295 m długości i 4 m szerokości.

W uzasadnieniu wniosku wskazała, że w 1970r. F. R. – dziadek W. i M. K. na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 26 sierpnia 1969r., na działce oznaczonej numerem (...) położonej w T. pobudował oborę oraz stodołę murowaną. Podczas budowy nieświadomie przekroczone zostały granice sąsiedniej działki oznaczonej numerem (...). W 1974r. F. R. przekazał należące do niego gospodarstwo rolne, w tym działkę o numerze (...) swojej córce M. oraz zięciowi E. małż. K.. W 1980r. E. i M. małż. K. na działce o numerze (...) wzniesli murowany budynek mieszkalny ponownie przekraczając przy budowie granice działki o numerze (...).

W dniu 17 lipca 1995r. E. i M. małż. K. na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego przekazali swoim synom M. K. oraz W. K. udziały po 1/2 części w działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) wraz z zabudowaniami, również w części znajdującej się na działce o numerze (...).

W. K. i M. K. byli współposiadaczami działki o numerze (...) oraz części działki o numerze (...) aż do śmierci M. K., która nastąpiła w dniu 21 grudnia 2004r.

W tym stanie rzeczy zasadny jest wniosek o stwierdzenie, że W. K. i M. K. nabyli przez zasiedzenie z dniem 01 stycznia 2001r. po 1/2 części każdy z nich, część działki gruntu położonej w T., gm. B. oznaczonej na mapie ewidencyjnej numerem (...), w postaci pasa gruntu ciągnącego się wzdłuż granicy z działką o numerze (...), o wymiarach 295 m długości i 4 m szerokości.

Interes prawny wnioskodawczyni wynikał z faktu, iż na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Wyszkowie z dnia 30 grudnia 2005r. w sprawie sygn. (...) w całości nabyła spadek po M. K..

Uczestnik W. K. przyłączył się w całości do powyższego wniosku.

Uczestnik J. W. wniósł o oddalenie wniosku w całości.

W odpowiedzi na wniosek argumentował, że złożone do akt decyzje administracyjne w postaci pozwoleń na budowę, nie świadczą o okolicznościach mających znaczenie dla wniosku o zasiedzenie. Nie stanowią dowodu nawet na okoliczność objęcia w posiadanie części gruntu położonych pod tymi budynkami. Z tej racji, że budynki nie powstały jednocześnie, trudno mówić również o tym, aby fakt wybudowania któregośkolwiek z nich, mógł świadczyć o rozpoczęciu biegu zasiedzenia dla całej nieruchomości objętej wnioskiem. W postępowaniu nie przeprowadzono dowodu na okoliczność, w jaki sposób poprzednicy prawni wnioskodawczyni mieli wejść w posiadanie nieruchomości, której właścicielem jest uczestnik, czy na pewno byli posiadaczami samoistnymi i czy objęcie posiadania nastąpiło w dobrej, czy w złej wierze oraz jak kształtowało się w trakcie jego trwania. Uczestnik zaprzeczył, aby został pozbawiony posiadania swojej nieruchomości aż w takim zakresie na jaki wskazuje wnioskodawczyni. Ponadto nigdy nie utracił zainteresowania nieruchomością objętą wnioskiem, o czym świadczy chociażby fakt, że opłaca za jej całość należności podatkowe. Nie został również pozbawiony możliwości władania nieruchomością.

Uczestniczka I. W. przyłączyła się do stanowiska uczestnika J. W..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26 sierpnia 1969r. F. R. uzyskał pozwolenie na budowę budynku obory murowanej krytej dachówką o pow. zabudowy 103 m<sup>2</sup> oraz stodoły murowanej krytej eternitem o pow. zabudowy 156 m<sup>2</sup> na będącej jego własnością działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej T., gm. B.. Integralną częścią pozwolenia na budowę był plan zagospodarowania działki, na którym oznaczono położenie istniejących oraz planowanych do realizacji budynków względem granicy pomiędzy działką (...) a działką (...) będącą w tamtym czasie własnością W. W. (2). Zgodnie z planem budynki istniejące oraz planowane zlokalizowane zostały przy granicy obu nieruchomości.

Budynki stosownie do pozwolenia na budowę wzniesione zostały w 1970r. W dacie tej na gruncie istniał już drewniany budynek mieszkalny, piwnica ziemna oraz budynek gospodarczy przeznaczony do rozbiórki.

W 1974r. F. R. przekazał należące do niego gospodarstwo rolne, w tym działkę o numerze (...) położoną w T. swojej córce M. oraz zięciowi E. małż. K..

W dniu 18 grudnia 1980r. E. K. (1) uzyskał pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego murowanego krytego eternitem o pow. zabudowy 121 m<sup>2</sup>. W treści decyzji wyraźnie zaznaczono, że budynek należy wykonać zgodnie z załączonym projektem z usytuowaniem ściany szczytowej w granicy z obywatelem W. W. (3) zam. T., przed rozpoczęciem robót budowlanych należy rozebrać istniejący budynek mieszkalny nr (...). Odpis decyzji o pozwoleniu na budowę skierowany został nie tylko do wnioskującego, ale również do W. W. (2). Na planie zagospodarowania działki obywatela K. E. oznaczono położenie budynków istniejących, w tym wzniesionych na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 26 sierpnia 1969r. a także planowanego murowanego budynku mieszkalnego, którego ściana szczytowa miała zostać posadowiona dokładnie na granicy z działką sąsiednią należącą do W. W. (2).

Budynek mieszkalny murowany miał zostać wzniesiony na miejscu budynku drewnianego po jego rozebraniu. W czasie, gdy istniał jeszcze dom drewniany, na granicy działek, od drogi asfaltowej przy domu przebiegał płot drewniany. Drewniany dom stał wzdłuż działki szczytem do drogi, a murowany wzniesiono szczytem do działki.

Murowany budynek mieszkalny został ukończony w 1982r. Jedna z jego ścian, od strony działki o numerze (...), została wzniesiona w miejscu dawnego drewnianego płotu. Przygraniczny stan posiadania właścicieli działek o numerach (...) wyznaczony był przez istniejące od strony drogi asfaltowej ogrodzenie z drewnianych sztachet, ścianę murowanego budynku mieszkalnego, a następnie ponownie ogrodzenie istniejące na odcinku do zewnętrznej krawędzi pierwszego budynku gospodarczego. W dalszym przebiegu stan posiadania wyznaczyły zewnętrzne ściany budynków gospodarczych od strony działki (...). W przestrzeni pomiędzy drugim z budynków gospodarczych a murowaną stodołą znajdowała się piwnica ziemna. Wszystkie wejścia do budynków gospodarczych oraz do piwnicy ziemnej znajdowały się od strony działki (...). W następnym odcinku stan posiadania wyznaczała ściana budynku murowanej stodoły wzniesionej w 1970r. Na dalszym fragmencie znajduje się wyraźna miedza, która dochodzi do zewnętrznej ściany drewnianej stodoły. Przebieg miedzy wyznaczany był przez samych użytkowników działek w następstwie doorywania działki o numerze (...) jedynie do linii wyznaczonej przez zewnętrzną ścianę stodoły drewnianej, z jedynej strony przedłużanej do drogi oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), z drugiej do krańcowego punktu ściany stodoły murowanej.

Taki sposób użytkowania sąsiadujących nieruchomości wyznaczający stan posiadania istnieje w niezmienionym kształcie do dnia dzisiejszego.

W dniu 12 czerwca 1995r. M. i E. małżonkowie K. umową sporządzoną w formie aktu notarialnego rep. A Nr (...), sprostowaną oświadczeniem zawartym w akcie notarialnym z dnia (...) darowali swoim synom M. K. oraz W. K. udziały po 1/2 części m.in. w działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) wraz z takim samym udziałem w zabudowaniach.

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2005r. Sąd Rejonowy w Wyszkanie w sprawie o sygn. (...) stwierdził, że spadek po M. K., zmarłym dnia 21 grudnia 2004r. w W., ostatnio stale zamieszkałym w T. na podstawie testamentu z dnia 14 grudnia 2004r. otwartego i ogłoszonego w SR w Wyszkanie w sprawie o sygn.(...) nabyła w całości jak i w odniesieniu do wchodzącego w skład spadku gospodarstwa rolnego jego bratanica E. K. (2).

E. K. (2) zawarła w dniu 13 maja 2006r. związek małżeński z S. Ć. przyjmując nazwisko męża.

W lutym 2014r. W. K. i E. Ć. w czasie gromadzenia dokumentacji geodezyjnej w związku z planowaną sprzedażą działki o numerze (...) dowiedzieli się, że budynki wzniesione na działce o numerze (...) przekraczają granicę i w części znajdują się na działce o numerze (...) stanowiącej własność J. W..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o:

(zeznania wnioskodawczyni E. Ć. w charakterze strony – k. 177, nagranie z rozprawy z dnia 13 stycznia 2016r. od 00:03:51 do 00:13:55, 46, zeznania uczestnika W. K. w charakterze strony – k. 177-178, nagranie z rozprawy z dnia 13

stycznia 2016r. od 00:13:55 do 00:35:59, 47, zeznania uczestnika J. W. w charakterze strony – k. 178-179, nagranie z rozprawy z dnia 13 stycznia 2016r. od 00:35:59 do 00:48:02, 47, zeznania uczestnika I. W. w charakterze strony – k. 178-179, nagranie z rozprawy z dnia 13 stycznia 2016r. od 00:48:02 do 00:57:09, zeznania świadka J. K. – k. 141-142, nagranie z rozprawy z dnia 16 września 2015r. od 00:13:08 do 00:26:17, zeznania świadka G. R. – k. 141-143, nagranie z rozprawy z dnia 16 września 2015r. od 00:28:54 do 00:40:55, zeznania świadka E. R. – k. 143, nagranie z rozprawy z dnia 16 września 2015r. od 00:43:42 do 00:52:18, zeznania świadka K. K. – k. 144, nagranie z rozprawy z dnia 16 września 2015r. od 00:55:47 do 01:03:29, zeznania świadka H. A. – k. 145, nagranie z rozprawy z dnia 16 września 2015r. od 01:05:54 do 01:23:39, zeznania świadka J. R. – k. 146, nagranie z rozprawy z dnia 16 września 2015r. od 01:28:01 do 01:40:57, dokumenty w postaci: wypisów i wyrysów z rejestru gruntów – k. 5-7, poświadczonego za zgodność z oryginałem kopii wypisu z aktu notarialnego z dnia 17 lipca 1995r. (...). – k. 13-15, odpisów ksiąg wieczystych – k. 16-18, odpisu postanowienia Sądu Rejonowego w Wyszkowie z dnia 30 grudnia 2005r. w sprawie sygn. (...) – k. 19, aktu małżeństwa wnioskodawczyni – k. 20, opinii biegłego geodety A. M. – k. 54-59, zaświadczenia z Urzędu Gminy w B. z dnia 10 czerwca 2015r. – k. 85, pisma z Urzędu Gminy w B. z dnia 29 czerwca 2015r. – k. 92, dokumentacji zdjęciowej – k. 98-99, oryginałów dokumentacji budowlanej znajdującej się w kopertach na k. 139 i 140, protokołu oględzin – k. 158-161v, protokołu przesłuchania świadka M. W. – k. 171-172).

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

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z 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. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2).

Zasiedzenie polega na nabyciu przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Posiadanie samoistne stanowi podstawową przesłankę nabycia własności nieruchomości. Za posiadanie takie uważa się faktyczne władztwo nad rzeczą w zakresie prawa własności. Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel.

Faktyczne władztwo nad rzeczą, warunkujące istnienie posiadania, obejmuje dwa elementy: element fizyczny, określane tradycyjnie jako corpus i element psychiczny – animus. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest przede wszystkim faktyczne władanie rzeczą. Zakres faktycznego władztwa 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. Przy czym domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.p.c.).

W ocenie Sądu wnioskodawczyni wykazała w niniejszym postępowaniu, iż jej poprzednicy prawni władali, w określonym przez nią zakresie, częścią działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w T., w sposób właściwy dla posiadacza samoistnego przez czas niezbędny dla stwierdzenia zasiedzenia, władając tą częścią tak jak czyniłby to jej właściciel.

Pomiędzy stronami niniejszego postępowania bezspornym było, że przy wznoszeniu budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych na działce o numerze (...) przekroczona została granica z działką o numerze (...) i budynki te w części znajdują się na gruncie drugiej z wymienionych działek. Wnioskodawczyni podnosiła, że o fakcie przekroczenia granicy strony postępowania dowiedziały się po pomiarach geodezyjnych w lutym 2014r., kiedy to podjęta została próba sprzedaży działki o numerze (...).

Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2014r. Sąd na wniosek pełnomocnika wnioskodawczyni dopuścił dowód z opinii biegłego geodety zlecając sporządzenie mapy, na której miał oznaczyć część nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), uwzględniając widoczne na gruncie ślady posiadania przez wnioskodawczynię wynikające

z przekroczenia granic nieruchomości oznaczonej numerem(...) przez budynki wzniesione przez poprzedników prawnych wnioskodawcy.

W wyniku dokonanych oględzin, pomiarów i wskazań samych stron obecnych na gruncie biegły przedstawił opinię, w której wydzielił z działki o numerze (...) część oznaczoną numerem (...). Biegły wskazał, że wydzielona działka o numerze (...) jest działką zabudowaną częścią budynków gospodarczych i częścią budynku mieszkalnego, zaś w północnej części działki o numerze (...), grunty będące w odrębnym posiadaniu oddziela wyraźna miedza. Przebieg granic działki będącej przedmiotem zasiedzenia wyznaczył zgodnie ze stanem posiadania na gruncie, a granice stanu posiadania strony zgodnie okazały. Granica ta przebiega wzdłuż punktów oznaczonych na mapie: (...) – (...) – (...). Punkt 15064 stanowi palik położony w środku miedzy, przy drewnianej stodole. Punkty 1041, 1042, 1043, 1044, 1045 to narożniki budynków gospodarczych, punkty 1046, 1047, 1048 i 1049 to zewnętrzne krawędzie słupków ogrodzeniowych. Wydzieloną część działki o numerze (...), oznaczoną numerem(...), wykreślił biegły na mapie dla celów sądowych, podlegającej zaewidencjonowaniu geodezyjnemu.

W ocenie Sądu opinia biegłego A. M. mogła stanowić podstawę do czynienia ustaleń faktycznych w sprawie. Opinia była rzetelna a biegły wyjaśnił w sposób jasny i przystępny czym kierował się sporządzając pisemne omówienie opinii oraz wykreślając mapę z oznaczeniem punktów w terenie. Istotnym i pomocnym elementem opinii jest również materiał zdjęciowy sporządzony przez biegłego.

Pełnomocnik uczestnika J. W. wskazywał, że mapa sporządzona przez biegłego obrazuje jedynie aktualny stan posiadania stron, co nie oznacza, iż zostało wykazane w niniejszym postępowaniu, że stan ten istnieje na gruncie przez okres czasu niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia. Poza tym uczestnik J. W. mógł bez przeszkód wchodzić na teren nieruchomości pomiędzy istniejącymi budynkami, przez co nie utracił władania nad tymi częściami działki o numerze (...). O wykonywaniu władztwa w stosunku do całej działki o numerze (...) świadczy również fakt, że uczestnik J. W. opłacał podatek od całej działki o numerze (...), a więc również od części, której dotyczył wniosek o zasiedzenie.

W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę materiał dowodowy zebrany w sprawie, a także w niezbędnym zakresie zasady doświadczenia życiowego, nie sposób podzielić takiej argumentacji.

Pełnomocnik wnioskodawcy złożył dokumentację budowlaną dotyczącą budynków wznoszonych na działce o numerze (...) na przestrzeni kilkudziesięciu ostatnich lat (oryginały dokumentacji w kopertach na k. 139 i 140). Wynika z niej, że 26 sierpnia 1969r. F. R. uzyskał pozwolenie na budowę budynku obory murowanej krytej dachówką o pow. zabudowy 103 m<sup>2</sup> oraz stodoły murowanej krytej eternitem o pow. zabudowy 156 m<sup>2</sup> na będącej jego własnością działce oznaczonej numerem (...) (obiekty oznaczone na planie numerami 3 i 2, zaś na mapie biegłego geodety 19-752;3 i 19-752;5). Integralną częścią pozwolenia na budowę był plan zagospodarowania działki, na którym oznaczono położenie istniejących oraz planowanych do realizacji budynków względem granicy pomiędzy działką (...) a działką (...) będącą w tamtym czasie własnością W. W. (2). Plan wskazuje, że budynki istniejące oraz planowane zlokalizowane zostały przy granicy obu nieruchomości. Budynki, przy uwzględnieniu planu, wznoszone zatem były w przeświadczeniu, że stawiane są przy granicy, lecz bez jej przekroczenia i to ściany budynków na fragmentach granic bez ogrodzenia wyznaczały w świadomości sąsiadów faktyczne granice działek. W niniejszym postępowaniu uczestnik J. W. nie wykazał, aby w momencie wznoszenia budynków, a także w późniejszym czasie, jego poprzednicy prawni mieli świadomość, że budynki R. przekraczają granicę działki (...).

W dniu 18 grudnia 1980r. E. K. (1) uzyskał pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego murowanego krytego eternitem o pow. zabudowy 121 m<sup>2</sup>. W treści decyzji wyraźnie zaznaczono, że budynek należy wykonać zgodnie z załączonym projektem z usytuowaniem ściany szczytowej w granicy z obywatelem W. W. (3) zam. T., przed rozpoczęciem robót budowlanych należy rozebrać istniejący budynek mieszkalny nr (...). Z informacji zawartej w dolnej części decyzji wynika, że odpis decyzji o pozwoleniu na budowę skierowany został nie tylko do wnioskującego, ale również do W. W. (2). Na planie zagospodarowania działki E. K. (1) oznaczono położenie budynków istniejących, w tym wzniesionych na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 26 sierpnia 1969r. a także planowanego murowanego

budynku mieszkalnego, którego ściana szczytowa miała zostać posadowiona dokładnie na granicy z działką sąsiednią (na planie budynek oznaczony literą A, na mapie bieglego numerem 19-752;1).

Pełnomocnik uczestnika J. W. podniósł, że samo wydanie pozwolenia na budowę nie jest dowodem wskazującym na datę wybudowania budynku. Z argumentem tym nie sposób się nie zgodzić, jednakże data, w której nastąpiło wzniesienie budynku została ustalona w oparciu o zeznania przesłuchanych w sprawie świadków. Dopiero treść ich zeznań w zestawieniu z dokumentem urzędowym jakim jest pozwolenie na budowę, stanowiła podstawę do czynienia wiążących ustaleń faktycznych w tym zakresie. Na okoliczność, że budynki gospodarcze, w takim kształcie jak obecnie, istnieją na gruncie od długiego okresu czasu a nowa murowana stodoła została wzniesiona została ze względu na pożar wcześniej istniejącej wskazywali świadkowie J. K., G. R., E. R., K. K., H. A., J. R.. Świadek J. R. pamiętał, że pożar, w wyniku którego spaleni stodoła miał miejsce w 1969r., co koresponduje z datą pierwszego z pozwoleń na budowę. Świadek G. R. zeznała, że niektóre z budynków istniały już jak przyszła do T. w 1966r. Świadcowie potwierdzali również, że przed budynkiem mieszkalnym murowanym istniał budynek drewniany. Odnośnie daty wzniesienia murowanego budynku mieszkalnego świadek G. R. stwierdziła, że istniał on już w dacie ślubu W. K. a pozostałe zabudowania stały tak jak teraz. W czasie, gdy istniał jeszcze dom drewniany, na granicy działek, od drogi asfaltowej przy domu przebiegał płot drewniany. Na istnienie drewnianego płotu wskazywali w swoich zeznaniach również świadkowie J. K., H. A. i J. R.. Świadek K. K. twierdził, że drewniany dom stał wzdłuż działki szczytem do drogi, a murowany stoi szczytem do działki. Datą wzniesienia budynku murowanego był 1981 lub 1982 rok, stał on w dacie ślubu W. K.. W taki sam sposób datę budowy budynku murowanego określił świadek J. R. zeznając, że był to 1981 albo 1982r. W dacie ślubu W. K. budynek już był.

Pełnomocnik J. W. podnosił, że istnieją wątpliwości, czy budynek mieszkalny murowany został wzniesiony dokładnie w tym samym miejscu co wcześniej istniejący drewniany, mając na uwadze inne usytuowanie szczytu budynku. Z pewnością granicę pomiędzy działkami (...) w okresie przed wzniesieniem budynku murowanego, nie wyznaczała ściana budynku drewnianego, lecz przebiegający w pobliżu płot drewniany, na który wskazuje świadek G. R.. Większy rozmiar budynku murowanego i inne usytuowanie skutkowało rozebraniem płotu drewnianego i wzniesienie w tym miejscu ściany budynku murowanego, która od tego momentu wyznaczała granicę działek a zatem również i stanu posiadania. Takie posadowienie tej ściany wynika jednoznacznie z decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 18 grudnia 1980r. Wzniesienie nowego budynku mieszkalnego nie prowadziło zatem do zmiany stanu posiadania.

Mając na uwadze, że decyzja o pozwoleniu na budowę wydana została w grudniu 1980r. a świadkowie jako najpóźniejszą datę, w której istniał już murowany budynek mieszkalny wskazywali rok 1982r., Sąd przyjął że był to wystarczający czas pozwalający na wzniesienie budynku. Z tego względu zasadne jest ustalenie, że w dacie 31 grudnia 1982r. na gruncie posadowiony był już murowany budynek mieszkalny, którego jedna ze ścian wyznaczała w przekonaniu stron trwałą granicę nieruchomości. Co istotne, w dacie tej istniały wszystkie budynki gospodarcze w kształcie jak obecnie, które wyznaczały stan posiadania co najmniej od lat 70-tych ubiegłego wieku. Mając jednakże na uwadze podnoszone przez pełnomocnika J. W. wątpliwości co do stanu posiadania w miejscu posadowienia budynku mieszkalnego drewnianego, w szczególności posadowienia drewnianego płotu, Sąd przyjął jako początkową datę, w której rozpoczął swój bieg termin zasiedzenia, dzień 31 grudnia 1982r. W tej bowiem dacie granicę działek wyznaczała już ściana budynku mieszkalnego murowanego, która z oczywistych przyczyn nie zmieniła położenia do dnia dzisiejszego. W dacie tej strony oraz ich poprzednicy prawni nie mieli świadomości co do przekroczenia granic przez budynki, pozostając w przekonaniu, że to ściany budynków mieszkalnego i gospodarczych, jako wzniesione na granicy, stanowią o jej przebiegu. Aktualnie pomiędzy punktami 1049 a 1048 oraz 1047 i 1046 istnieje ogrodzenie, które wniesiono na miejscu wcześniej istniejącego ogrodzenia z zdrewnianych sztachet (pozostałości ogrodzenia widoczne na prawym górnym zdjęciu na k. 98). Na odcinku od punktu (...) do (...) widoczne są nadal słupki od dawnego ogrodzenia, co ujawniły przeprowadzone oględziny. Stan posiadania od pkt (...) do (...) wyznaczony był przez istniejące ogrodzenie, ścianę murowanego budynku mieszkalnego w pkt od (...), a następnie ponownie ogrodzenie od pkt (...) do (...), które kończyło się na zewnętrznej krawędzi pierwszego budynku gospodarczego. W dalszym przebiegu stan posiadania wyznaczyły zewnętrzne ściany budynków gospodarczych od strony działki (...), od pkt (...) do (...). W przestrzeni pomiędzy krawędziami budynków od pkt (...) do (...) znajduje się piwnica ziemna. Co

istotne, wszystkie wejścia do budynków gospodarczych oraz do piwnicy ziemnej (oznaczona na mapie biegłego nr (...)) znajdowały się od strony działki (...). Na odcinku pomiędzy punktami (...) do (...) stan posiadania wyznaczała ponownie ściana budynku murowanej stodoły wzniesionej w 1970r. Niewiarygodne jest twierdzenie uczestnika J. W., że na tym fragmencie granicy mógł swobodnie przechodzić na sąsiednią działkę, przez co nie tracił w tym zakresie władztwa nad nieruchomością. Nie było to możliwe ze względu na ogrodzenie z drewnianych sztachet, w którym nie było przejścia, a także ściany budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych. Uczestnik nie mógł również korzystać z piwnicy ziemnej, do której wejście znajdowało się od strony działki (...). Na dalszym odcinku od pkt (...) do (...) stan posiadania wyznacza wyraźna miedza, która dochodzi do zewnętrznej ściany drewnianej stodoły w pkt 1040. Nie było przez strony kwestionowane, że na odcinku od pkt (...) przez pkt (...) aż do pkt (...) nie istniało na gruncie ogrodzenie. W czasie oględzin nieruchomości przez biegłego a następnie przez Sąd, na odcinku tym była jednakże widoczna wyraźna miedza (uwidoczniona na dolnym zdjęciu na k. 58), której przebieg wyznaczany był przez samych użytkowników działek w następstwie doorywania działki o numerze (...) jedynie do linii wyznaczonej przez zewnętrzną ścianę stodoły drewnianej, tj. od strony drogi oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) od pkt (...) do pkt (...) a następnie do krańcowego punktu ściany stodoły murowanej, tj. (...). Oznacza to, że właściciele sąsiednich działek byli w stanie bez przeszkód określić, gdzie znajduje się granica ich nieruchomości, a z zakresu zaorywania wynika, że w ich przeświadczeniu granica ta wyznaczona była przez zewnętrzne ściany istniejących budynków, co skutkowało optycznym przedłużaniem tej granicy także w polu. Takie określenie granic nieruchomości na odcinku, gdzie nie było trwałego ogrodzenia było logiczne, skoro nie mieli świadomości, że budynki faktycznie przekraczają granicę ewidencyjną pomiędzy działkami. Na istnienie miedzy w takim kształcie już we wcześniejszych latach wskazywała w swoich zeznaniach świadek H. A.. Co charakterystyczne, pomimo braku ogrodzenia, świadek bez najmniejszego problemu była w stanie wskazać, że krzak bzu znajdujący się przy stodole drewnianej (dolne zdjęcie na k. 58) rośnie na polu K., zaś ule są W.. Podobnie świadek J. R. wskazał bez przeszkód, że ule są W. pomimo ich przygranicznego położenia. Dolne zdjęcie na k. 58 uwidacznia, że ule znajdują się przy samej miedzy, w ten sposób, aby umożliwić zaorywanie działki (...), lecz miedzy tej w żadnym punkcie nie przekraczają. Oznacza to, że zakres posiadania działek na odcinku bez ogrodzenia wyznaczany był przez miedzę przebiegającą w linii wyznaczonej przez zewnętrzne ściany stodoły murowanej i drewnianej oraz jej przedłużenie ((...) (...)).

Sąd uznał zeznania przysłuchanych na rozprawie w dniu 16 września 2015r. świadków za wiarygodne. Charakteryzowały się logicznością, były ze zgodne, korespondowały z okolicznościami wynikającymi z dokumentów z postaci dokumentacji budowlanej złożonej przez wnioskodawczynię.

Wprawdzie uczestnik J. W. twierdził, że we wcześniejszym okresie miało dojść do porozumienia pomiędzy poprzednikami prawnymi właścicielami graniczących nieruchomości, jednakże nie przedstawił na tę okoliczność żadnego dowodu. Jego zeznania były w tym zakresie tak ogólne, że nie podlegały weryfikacji w stopniu pozwalającym na poczynienie jakichkolwiek ustaleń. Uczestnik nie był w stanie wskazać kiedy miało dojść do takiego porozumienia, ani przedstawić na czym miało ono konkretnie polegać, a zatem jakie były jego istotne warunki. Dla rozstrzygnięcia tej kwestii nie były pomocne zeznania zawnioskowanego przez uczestnika świadka w osobie jego matki M. W.. Świadek wskazywał, że jej ojciec T. R. dogadywał się z F. R., jednakże jej zeznania były lakoniczne, chaotyczne, co zapewne należy tłumaczyć wiekiem świadka, i to na tyle że nie pozwalają na wyciągnięcie konkretnych wniosków. Nawet przy przyjęciu, że T. R. prowadził jakieś rozmowy z F. R., nie wiadomo na jaki temat, a jeżeli zapadły jakieś ustalenia, to o jakiej treści. Na okoliczności takie nie wskazywał uczestnik J. W. w czasie informacyjnego wysłuchania, kiedy kwestionował jedynie, że budynki przekraczają granice działki o numerze (...), aż w tak dużym zakresie na jaki wskazywano we wniosku. Należy zauważyć, że już w czasie informacyjnego wysłuchania na pierwszej rozprawie w dniu 19 listopada 2014r. zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnik W. K. twierdzili, że o przekroczeniu granicy przez budynki dowiedzieli się dopiero podczas próby sprzedaży działki o numerze (...) w 2014r. Uczestnik J. W. nie zakwestionował tych wyjaśnień, nie podnosił również, aby o przekroczeniu granic wiedział już wcześniej on bądź jego poprzednicy prawni. Przysłuchany na rozprawie w dniu 16 września 2015r. E. R. wskazywał, że był świadkiem rozmowy F. R. i T. R. mającej miejsce podczas wnoszenia budynku obory w latach 50-tych ubiegłego wieku. Z rozmowy tej wynikało jedynie, że właściciele sąsiednich nieruchomości ustalili zgodnie, że fundamenty obory wznoszone są zgodnie z granicą. Treść rozmowy nie wskazywała w żadnym wypadku, aby właściciele mieli ustalać pomiędzy sobą,

że budynek będzie przekraczał granice działki. Wręcz przeciwnie, właściciele podali sobie ręce na znak, że ustalili, iż budynek wznoszony jest w sposób prawidłowy. Nie wiadomo nawet, czy porozumienie na które wskazuje uczestnik J. W. i jego matka, jest tożsame z rozmową, o której wspominał świadek.

Bezspornym pomiędzy stronami jest, że właściciele sąsiednich działek nigdy nie prowadzili ze sobą sporów granicznych, nikt nie zgłaszał pretensji co przebiegu, czy też przekroczenia granic przez wznoszone budynki, co zdaniem Sądu należy tłumaczyć brakiem wiedzy co do jakichkolwiek nieprawidłowości w tym zakresie.

Przeprowadzone przez Sąd oględziny spornych nieruchomości potwierdziły zakres posiadania działki o numerze (...) przez właścicieli działki o numerze (...), wynikający z przekroczenia granic przez budynki. W terenie stwierdzono pozostałości po dawnym ogrodzeniu w postaci słupków, dokonano oględzin granicznych budynków, piwnicy ziemnej, a także wyraźniej miedzy, której przebieg pokrywa się linią wyznaczoną przez przedłużenie zewnętrznej ściany stodoły drewnianej od strony działki (...), z jednej strony w kierunku krawędzi stodoły murowanej a z drugiej w kierunku drogi o numerze ewidencyjnym (...).

W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy rozważony przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego wskazuje, że poprzednicy prawni stron nie mieli świadomości, że przy wznoszeniu budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych na działce numer (...) przekroczone zostały granice działki (...). Strony pozostawały w przekonaniu, że budynki wznoszone są na granicy działek, były one bowiem budowane w oparciu o plany zagospodarowania nieruchomości stanowiące integralną część pozwoleń na budowę. Na odcinku od drogi asfaltowej aż do pierwszego budynku gospodarczego stan posiadania wyznaczony był przez ogrodzenie z drewnianych sztachet, od daty wzniesienia murowanego budynku mieszkalnego we fragmencie przez ścianę tego budynku. W dalszym odcinku stan posiadania wyznaczony był przez zewnętrzne ściany budynków gospodarczych, których położenie wykreślił biegły na mapie, przedstawiając również materiał zdjęciowy. Pozostając w mylnym przekonaniu, że budynki wzniesione zostały na granicy, właściciele działki o numerze (...) zaorywali ją jedynie do linii wyznaczonej przez zewnętrzne ściany stodoły murowanej i drewnianej oraz jej przedłużenie. W ten sposób przekroczenie granic przy wznoszeniu budynków miało znaczenie przy określaniu stanu posiadania również na tych fragmentach nieruchomości, gdzie nie było budynków ani ogrodzenia.

W ocenie Sądu brak świadomości co do przekroczenia granic przez budynki i ujawnienie tego faktu dopiero w 2014r., uzasadniał przyjęcie, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni posiadali część działki o numerze (...) w zakresie wykreślonym przez biegłego geodetę na mapie, w dobrej wierze. Oponenti wniosku nie przedstawili jakiegokolwiek dowodu pozwalającego na wzruszenie domniemania wynikającego z art. 7 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c. W szczególności dowodem takim nie mogło być zaświadczenie potwierdzające, że uczestnik J. W. uiszczał podatek za całą działkę o numerze (...), skoro on również nie obejmował swoją świadomością faktu przekroczenia granic przez budynki sąsiadów, co wymiennie wpływało na długoletnie ograniczenie w ten sposób zakresu jego posiadania. Uczestnik ten nie kwestionował również, że we wcześniejszym okresie nie były dokonywane żadne pomiary geodezyjne działek, w czasie których można by było stwierdzić przekroczenie granic przez budynki.

W dacie wzniesienia murowanego budynku mieszkalnego, którą Sąd ustalił na 31 grudnia 1982r. istniały na gruncie budynki w kształcie jak obecnie. Mając na uwadze, że budynki te wyznaczały w przekonaniu właścicieli granice sąsiednich nieruchomości a przez to stan ich posiadania, w tym również rolniczego użytkowania, decydując o przebiegu miedzy w terenie, zasadnym było stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie z upływem 20 lat od tej daty, tj. w dniu 01 stycznia 2003r.

W dacie tej właścicielami działki o numerze (...) otrzymanej w drodze darowizny był W. K. i M. K. w częściach po 1/2 każdy, co skutkowało przyjęciem – przy uwzględnieniu czasu posiadania przez ich poprzedników prawnych - że w takich samych udziałach zasiedzieli oni część działki o numerze (...) oznaczoną przez biegłego na mapie numerem (...).

Powyższe ustalenia prowadziły do wydania orzeczenia jak w pkt 1 sentencji.



O kosztach zastępstwa prawnego Sąd rozstrzygnął w pkt 2 postanowienia w oparciu o treść art. 520 § 2 k.p.c. w związku z § 7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 Rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Niezależnie od powyższego wnioskodawczyni winna natomiast ponieść koszty wynagrodzenia biegłego geodety za sporządzenie opinii. Bez względu na postawę uczestników z rodziny W., to wnioskodawczyni była zobowiązana do wykazania, w jakim zakresie jej poprzednicy prawni posiadali działkę o numerze (...), uwzględniając że nigdy nie twierdziła, aby czynili to co do całości tej nieruchomości. Nawet w sytuacji, gdy uczestnicy nie sprzeciwiliby się wnioskowi, i tak konieczne byłoby przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety, o co zresztąawnioskowała E. Ć. już we wniosku inicjującym postępowanie. Dowód z opinii biegłego przeprowadzony został w interesie wnioskodawczyni i to ona powinna ponieść koszty z tym związane, o czym Sąd postanowił w pkt 3a sentencji, nakazując pobrać od niej kwotę z tytułu wydatków poniesionych tymczasowo ze środków budżetowych (pozostałe koszty pokryte zostały z zaliczki uiszczonej przez wnioskodawczynię).

Uczestnik J. W. winien z kolei zwrócić na rzecz Skarbu Państwa wydatki poniesione z tytułu przejazdu Sądu na oględziny oraz miejsce przesłuchania świadka M. W., mając na uwadze, że oba wnioski dowodowe zgłoszone zostały przez tego uczestnika, a wniosek o zasiedzenie został w konsekwencji uwzględniony. Kierując się powyższym Sąd nakazał w pkt 3b postanowienia pobrać od uczestnika stanowiącą sumę wydatków związanych z przeprowadzaniem obu dowodów (141,45 zł i 104,55 zł).

W pkt 4 postanowienia Sąd odstąpił od obciążania wnioskodawczyni opłatą od wniosku w części, w której uzyskała zwolnienie od kosztów sądowych.