

Sygn. akt: I Ns 600/19

POSTANOWIENIE

Dnia 10 stycznia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Magdalena Glinkiewicz
-----------------	------------------------------

Po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2022 r. w Toruniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. T. (1)

z udziałem A. W. (1), G. C., Z. L.

o zasiedzenie nieruchomości

postanawia:

1. wydzielić z działki nr (...), obręb 50 położonej w T., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o pow. 0,0643 ha:

a) działkę nr (...) o pow. 0,0564 ha,

b) działkę nr (...) o pow. 0.0079 ha,

- zgodnie z projektem geodezyjnym geodety inż. Z. R., stanowiącego integralną część niniejszego postanowienia k. 216;

2. stwierdzić, że własność wydzielonej nieruchomości opisanej w pkt. 1b postanowienia nabyła przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2005 roku A. T. (1);

3. nakazać pobrać od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 1.831,63 zł (tysiąc osiemset trzydzieści jeden złotych sześćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu wydatków, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

4. ustalić, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 600/19

UZASADNIENIE

A. T. (1) wniosła o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności części nieruchomości położonej w T., przy ul. (...) oznaczonej nr ewidencyjnym 159/1 i 159/2, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz o zasądzenie od uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, że jej dziadkowie nabyli własność nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi (...) położonej przy ul (...) w T.. W roku 1973 jej dziadkowie nabyli nieformalnie pas gruntu leżący

przy granicy działki (...), zaś w 1975 r. pas gruntu stanowiący obecnie działkę nr (...). Nabyte nieruchomości zostały ogrodzone. Po wybudowaniu bliźniaczego budynku działki rozdzielono płotem, wydzielając dwie nieruchomości, co spowodowało, że pas gruntu działki (...) przy działce (...) znalazł się w posiadaniu dziadków (poprzedników prawnych wnioskodawczyni), a następnie ojca wnioskodawczyni. Na skutek umowy darowizny nieruchomości została w 1999 r. objęta w posiadanie przez siostrę wnioskodawczyni – B. L. (co do działki (...)) oraz A. T. (1) (działka (...) oraz pas gruntu objęty wnioskiem). Wnioskodawczyni zarządza nieruchomością objętą wnioskiem jak właściciel, dba o nią pobiera z niej pożytki, zabudowała altaną. Zdaniem wnioskodawczyni czas zasiedzenia nieruchomości, z uwzględnieniem czasu posiadania i korzystania przez jej poprzedników prawnych, już upłynął, a co za tym idzie nabyła prawo do zasiedzenia części działki objętej wnioskiem.

Uczestniczka A. W. (2) wniosła o oddalenie wniosku. W uzasadnieniu wskazała, że jej rodzice będący właścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...), działki o numerze ewidencyjnym (...) zakupionej w roku 1968, nigdy nie zawierały z dziadkami wnioskodawczyni jakiejkolwiek umowy o przeniesienie części własności nieruchomości. Umowy takiej również nie zawierali ich następcy prawni – uczestnicy postępowania. Uczestniczka wskazała, że płot posadowiony przez poprzedników prawnych wnioskodawców został postawiony w granicy ich działki i nie obejmował całego obwodu działki. A. W. (2) zauważyła, że dopiero wnioskodawczyni posadowiła płot samowolnie, na części działki (...) należącej do uczestników postępowania i pomimo ich sprzeciwu. Uczestniczka podniosła również, że dziadkowie wnioskodawczyni nie mieszkali przy ul. (...) w T., a sama wnioskodawczyni zamieszkała tam dopiero w 2000 r. tym samym uczestniczka zaprzeczyła, by dziadkowie wnioskodawczyni sprawowali władztwo nad pasem działki nr (...). A. W. (2) zauważyła również, że uczestnicy i ich poprzednicy prawni regulowali należności publicznoprawne w postaci podatku od nieruchomości oraz występowali jako właściciele w stosunku do organów i instytucji, co jest przejawem posiadania samoistnego.

Uczestnik Z. L. nie zgodził się z wnioskiem. Zaprzeczył, by jego rodzice dokonali nieformalnej sprzedaży pasa gruntu. Podniósł, że zarówno rodzice wnioskodawczyni jak i sama wnioskodawczyni nigdy nie opłacali podatków za przedmiotowy pas gruntu.

W toku sprawy strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 maja 1968 r. J. D. oraz W. D. nabyli prawo własności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), działki ewidencyjne nr (...), dla której Wydział Ksiąg Wieczystych w T. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Dowód: umowa darowizny z dnia 19 listopada 1999 r. - k. 26-32, odpis księgi wieczystej (...) – k. 46

Działka (...) sąsiadowała bezpośrednio z działką nr (...) będącą własnością państwa L.

Bezsporne

Na działce (...) posadowiono budynek typu bliźniak. Budynek został wybudowany najpóźniej do 19 sierpnia 1972, kiedy to W. D. została zameldowana pod adresem (...).

Niezaprzeczone, nadto Dowód: wydruki z bazy PESEL,

Państwo D. postanowili dokupić po obu stronach działek (...) pasy gruntów celem wykonania osobnych wjazdów do każdego z domów.

Dnia 13 marca 1975 r. W. D. nabyła na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości położoną w T. przy ul. (...), o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Działka nr (...) sąsiadowała z działką (...) i została nabyta celem powiększenia posesji objętej działką nr (...).

Na podstawie nieformalnej umowy zawartej z państwem L. – rodzicami uczestników (rozmowy i ustalenia czynił ojciec uczestników), poprzednicy prawni wnioskodawczyni (dziadek wnioskodawczyni razem z ojcem wnioskodawczyni) objęli w posiadanie pas gruntu działki (...) przyległy do granicy z działką (...).

Dowód: zeznania A. T. (1) z 26.10.20 00:32:07-99:51:56

W 1975 roku zakończono prace związane z postawieniem ogrodzenia nieruchomości w postaci siatki ogrodzeniowej. Zgodnie z ustaleniami z właścicielami posesji (...) ogrodzenie było cofnięte w kierunku ich działki nr (...). Pomiędzy posesją B. 19A a (...) ogrodzenie kończyło się na wysokości domu przy ul. (...).

W 1975r. nie było sporu między właścicielami posesji co do przebiegu płotu.

Dowód: zeznania świadka A. D. z 21.10.20 r. 00:14:23-00:36:18;

zeznania świadka J. C. z 21.10.20 r. 01:04:45-02:23:35

zeznania A. O. z 26.10.20 r. 00:02:36-00:19:00

zeznania A. T. (1) z 26.10.20 00:32:07-99:51:56

Od momentu postawienia płotu w 1975r. do dnia wydania orzeczenia w przedmiotowej sprawie ogrodzenie przebiegało cały czas w tym samym miejscu. Z upływem czasu ogrodzenie niszczało.

Brama wjazdowa na posesję wnioskodawczyni cały czas jest w tym samym miejscu (została jedynie wymieniona). Między bramą wjazdową na posesję przy ul. (...) a ogrodzeniem posesji przy ul. (...) (od strony ulicy) posadowiony jest słupek ogrodzeniowy. Słupek stoi cały czas w tym samym miejscu (od postawienia ogrodzenia w 1975r.) Do niego przytwierdzony jest panel ogrodzeniowy posesji uczestników i na nim osadzona jest brama wjazdowa do posesji przy ul. (...). Ogrodzenie nieruchomości przy ul. (...) co najmniej od 1991r. – 1992r. nie było wymieniane.

Dowód: dokumentacja fotograficzna k. 178-187

zeznania świadka: J. C. z 21.10.20 r. 01:04:45-02:23:35

zeznania świadka K. L. z 21.10.20 r., 00:36:18-00:52:28

W. D. wraz z mężem J. D. nie zamieszkiwali na nieruchomości przy ul. (...) – zamieszkiwali w miejscowości G. wraz z A. D. oraz J. D. (młodszym – synem W. i J.). Nieruchomość była wynajmowana osobom trzecim. Osoby wynajmujące korzystały z całej posesji wydzielonej ogrodzeniem.

Dowód: wydruki PESEL – koperta, zeznania A. J.

zeznania świadka A. D. z 21.10.20 r. 00:14:23-00:36:18;

zeznania A. T. (1) z 26.10.20 00:32:07-99:51:56

W okresie od 1973r. do 1974r. trwała budowa domu państwa W. w głębi nieruchomości (...) od strony posesji (...). Dom został zamieszkanym w 1983r.

Dowód: zeznania świadka J. C. z 20.10.20 r. 01:04:45-02:23:35;

zeznania uczestnika A. W. (1) z 26.10.20 r. 00:52:36-01:14:43

D. L. (siostra wnioskodawczyni) wyszła za mąż za K. L. w dniu 25 czerwca 1983r. D. L. zgłosiła pobyt stały przy ul (...) od 3 stycznia 1984 do 26 stycznia 1984, a następnie od 12 kwietnia 1985 do 28 sierpnia 1995 r. Na przełomie września/ października 1984r. K. L. wprowadził się do domu przy ul. (...). W momencie zamieszkania małżonków L. w domu

przy ul. (...) istniała już brama wjazdowa. Płot pomiędzy nieruchomością przy ul. (...) nieruchomością przy ul. (...) przebiegał od rogu budynku państwa W. w prostej linii do ulicy (...). Słupek od płotu był zarazem słupkiem od bramy wjazdowej. Na posesji przy ul. (...) możliwe było zaparkowanie pojazdu pomiędzy ogrodzeniem a budynkiem.

Dowód: zeznania świadka K. L. z 21.10.20 r., 00:36:18-00:52:28;

zeznania świadka A. L. (1) z 21.10.20 r., 00:55:28-01:05:06;

zeznania świadka A. J. z 20.10.20 r. 01:11:33- 01:28:11;

zeznania wnioskodawczyni A. T. (2) z 26.10.20 r. 00:32:10- 00:51:52;

zeznania uczestniczki G. C. z 26.10.20 r. 01:14: (...):35:42;

dokumentacja fotograficzna k. 178-187;

wydruki PESEL – koperta

Z biegiem czasu ogrodzenie pomiędzy posesją B. 19A a (...) uległo częściowej dewastacji.

Bezsporne,

Umową darowizny z dnia 19 listopada 1999r. J. D. oraz W. D. przekazali po połowie zabudowaną nieruchomość oznaczoną działkami nr (...) B. L. oraz A. T. (1).

Dowód: Umowa Darowizny – k. 26-32

Mąż wnioskodawczyni - M. T. zamieszkał w domu przy ul. (...) w 1998, wnioskodawczyni A. T. (1) zamieszkała przy ul. (...) od roku 1999 r. i mieszka tam do dzisiaj wraz z mężem.

W 2000r. A. T. (3) wymieniła częściowo siatkę ogrodzeniową. Nie starczyła ona jednak na całą długość tj. do rogu domu państwa W.. Siatkę przesunięto w kierunku ul. (...). Pomiędzy końcem siatki ogrodzeniowej a domem państwa W. posesje nie były odgródzone na odcinku kilkudziesięciu centymetrów.

Dowód: zeznania świadka A. D. z 20.10.20 r. 00:14:23-00:36:18;

zeznania świadka K. L. z 20.10.20 r., 00:36:18-00:52:28;

zeznania świadka A. L. (1) z 20.10.20 r., 00:55:28-01:05:06;

zeznania świadka A. J. z 20.10.20 r. 01:11:33- 01:28:11;

zeznania A. O. z 26.10.20 r. 00:02:36-00:19:00;

zeznania wnioskodawczyni A. T. (2) z 26.10.20 r. 00:32:10- 00:51:52,

zeznania uczestniczki G. C. z 26.10.20 r. 01:14: (...):35:42,

dokumentacja fotograficzna k. 178-187;

W 2009 r. wykonywano docieplenie budynku państwa W. posadowionego w głębi działki przy ul. (...). W tym celu prowadzono wykopy do fundamentów budynku od strony działki ul. (...), stawiano również rusztowania. Wokół budynku wylano 60 cm opaskę betonową. Podczas prac związanych z dociepleniem budynku na posesję wnioskodawczyni można było wejść przez furtkę, która nie miała elektromagnesu, Sąsiedzi mieli zgodę A. T. (2) na wchodzenie na jej teren.

Dowód: zeznania świadka J. W. z 21.10.20 r.-01:46:57;

zeznania świadka M. W. (1) z 20.10.20 r. 01:46:57- 02:04:23;

zeznania świadka J. C. z 20.10.20 r. 01:04:45-02:23:35;

zeznania wnioskodawczyni A. T. (2) z 26.10.20 r. 00:32:10- 00:51:52,

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Toruniu zniósł współwłasność nieruchomości składających się z działek o numerach (...), dla których Sąd Rejonowy w Toruniu przez podział w ten sposób, że przyznał działkę o numerze (...) na wyłączną własność B. L., a działkę nr (...) A. T. (1).

Dowód: akta XI Ns 713/15

W latach 2009-2018 podatek od nieruchomości położonej przy ul. (...) opłacała A. W. (1), M. W. (2), G. C..

Dowód: informacja Urzędu Miasta T. k. 80-80v

Pismem z dnia 5 czerwca 2019r. pełnomocnik uczestniczki A. W. (1) wezwał wnioskodawczynię do zaniechania naruszenia własności położonej przy ul. (...) w T., działka nr (...).

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, zeznań świadków, przesłuchania stron oraz opinii biegłego.

Zgromadzone w niniejszej sprawie dokumenty Sąd w całości obdarzył walorem wiarygodności, bowiem były one kompletne, jasne i wraz z pozostałymi dowodami obrazowały stan faktyczny sprawy. Ich wiarygodność i autentyczność nie była kwestionowana przez strony, ani nie budziła wątpliwości Sądu.

Za wiarygodne w całości Sąd uznał zeznania świadka A. D.. Świadek wskazała, iż wraz z budową domu na nieruchomości przy ul. (...) posadowione zostało również ogrodzenie. Na nieruchomości zawsze ktoś mieszkał. Początkowo zamieszkiwał tam kolega męża, następnie starsza córka D., a potem córka A.. Dodała, iż w chwili, gdy trwały prace remontowe w domu państwa W. płot już stał. Z powyższymi zeznaniami korelowały twierdzenia świadków K. L. i A. L. (1).

K. L. wskazał, iż na nieruchomości zamieszkiwał w latach 1984 – 1996. Na działce sąsiadów postawione były dwa budynki, w jednym mieszkali państwo L. a w drugim, posadowionym w głębi posesji państwo W.. Zaznaczył, iż płot pomiędzy posesjami biegł do rogu budynku państwa W.. Do chwili obecnej płot nie był przesuwany, był jedynie wymieniany przez wnioskodawczynię. K. L. zaznaczył, iż w chwili gdy mieszkał na posesji (...) korzystał z całości działki. Zakładał chodniki i trawniki w tym te biegnące przy płocie od strony (...). Podkreślił, że od strony posesji (...) była brama wjazdowa i słupek od bramy był zarazem słupkiem od płotu. Nie było tam żadnego dodatkowego przęsła.

A. L. (1) zeznała, iż mieszkała na ul. (...) na działce (...) od 1970 roku do 1988 r. Potwierdziła, iż działki były wówczas odgródzone od posesji (...). Na działkach (...) były osobne wjazdy umieszczone przy płotach. Brama na działce (...) była osadzona na słupku od ogrodzenia. Świadek dodała, iż w chwili gdy mieszkała przy ul. (...) nie było sporu co do przebiegu granicy działek. Budynek gospodarczy posadowiony na działce (...) stanowił część granicy między posesjami (...) i B. 19A, w budynku mieszkała A. W. (1).

Sąd nie miał wątpliwości co do wiarygodności zeznań powyższych świadków, gdyż ich twierdzenia były jasne, zgodne i spójne.

Za wiarygodne Sąd uznał również twierdzenia złożone przez A. L. (2). Świadek wskazał, iż od 30 lat bywał przy ul. (...). Podał, iż posesja była ogrodzona, brama i furтка są cały czas w tym samym miejscu i nie doszło do przesunięcia ogrodzenia. Dodał, iż dom państwa W. stoi dokładnie w linii granicy działki, siatka pociągnięta była do muru przy tym budynku. Wjazd do posesji B. 19A był od strony płotu, w pasie pomiędzy ogrodzeniem a budynkiem mieściły się dwa samochody, stojące jeden za drugim. Taka sama sytuacja była po drugiej stronie bliźniaczego budynku. Świadek wskazał, iż siatka z uwagi na dewastację była remontowana. Wnioskodawczyni oraz jej siostra miały psy, które swobodnie biegały po działce z tyłu domu.

Za zgodne z prawdą Sąd uznał zeznania świadka J. W. dotyczące zamieszkiwania przy ul. (...) od 2006 r., prowadzenia prac dociepleniowych budynku, wylania opaski betonowej wkoło budynku oraz niekompletności ogrodzenia i możliwości przejścia pomiędzy posesjami. Za niewiarygodne uznano natomiast twierdzenie, że wnioskodawczyni dokonała przesunięcia ogrodzenia wobec jego pierwotnego usytuowania. P. temu bowiem zeznania świadków (w tym J. C.) oraz załączona do akt sprawy dokumentacja fotograficzna.

Sąd przyznał walor wiarygodności zeznaniom świadka M. W. (2) w zakresie dotyczącym remontu budynku, jego ocieplenia, wylania opaski betonowej. Za nieprawdziwe uznano natomiast twierdzenia świadka odnoszące się do przebiegu płotu pomiędzy posesjami, przesunięcia płotu przez wnioskodawczynię, gdyż są one sprzeczne z wiarygodnymi zeznaniami świadków. Nadto po okazaniu świadkowi zdjęć pochodzących z 1993 r. (k. 177-178) przyznał, iż płot obecnie jest posadowiony w tym samym miejscu.

Za zgodne z prawdą uznać należało zeznania świadka J. C., iż w 1975 r. pomiędzy posesjami istniał płot i nie było wówczas sporu co do przebiegu granicy działek. Niewiarygodne okazały się natomiast jego pozostałe zeznania dotyczące przesunięcia płotu przez wnioskodawczynię.

Zasadniczo za wiarygodne należało ocenić zeznania świadka A. O., będącego sąsiadem stron (świadek mieszka po drugiej stronie ul. (...)). Świadek wskazał, iż pomiędzy posesjami stał skorodowany płot, który następnie został wymieniony. Przyznał, iż w trakcie remontu prowadzonego przez M. W. (2) można było swobodnie wejść na teren za budynkiem celem wykonania prac dociepleniowych, kopania do fundamentów, postawienia rusztowań. Świadek początkowo twierdził, iż wnioskodawczyni przesunęła płot w 2000 r., przyznał jednak, iż tak mu zasugerował sąsiad M. W. (2). Po okazaniu dokumentacji fotograficznej pochodzącej z 1993 r. stwierdził, iż obecnie płot stoi w tym samym miejscu co na zdjęciach i nie jest pewny co do tego czy doszło do przesunięcia płotu.

Sąd nie znalazł podstaw do podważenia twierdzeń wnioskodawczyni A. T. (3), gdyż były jasne, spójne i zgodne z zebranych w sprawie materiałem dowodowym. Wnioskodawczyni wskazała, iż działka jest własnością jej rodziny od 1973r. Ze słyszenia wie, że z obu stron posesji dokupiono pasek ziemi. Ze strony dokupionej działki (...) dochowano formalności natomiast od strony posesji (...) tych formalności nie zachowano. Zaznaczyła, iż pomiędzy posesjami zawsze było ogrodzenie do budynku państwa W.. Na okres remontu budynku zezwoliła, na prośbę A. W. (3), na wchodzenie na jej posesję. Dodała, iż rzeczywiście w chwili remontu ogrodzenie było niekompletne z uwagi na to, że nie starczyło siatki ogrodzeniowej.

Za prawdziwe Sąd uznał twierdzenia uczestników A. W. (1), G. C. dotyczących wybudowania drugiego domu na posesji (...), który zamieszkały został w 1983r., korzystania z całej działki (...) podczas przeprowadzania w 2009r. remontu domu (docieplenia). Za niewiarygodne Sąd ocenił natomiast twierdzenia jakoby wcześniej nie istniało ogrodzenie pomiędzy posesjami. W tym miejscu wskazać należy, iż uczestniczce A. W. (1) okazano zdjęcia przedłożone przez stronę powodową z 1993 r. przedstawiające min. posesje stron, przebieg ogrodzenia. Zaskakującym jest, iż uczestniczka pomimo długoletniego zamieszkiwania przy ul. (...) nie była w stanie wskazać czy dom na zdjęciu nr 5 jest jej. Podkreślić należy, iż dokumentacja fotograficzna sporządzona w 1993 r. k. 178- 187, przedstawia przebieg ogrodzenia pomiędzy posesjami stron biegnące od frontu od ul (...) do rogu domu A. W. (4).

Zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze

(zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Z art. 172 k.c. wynika, że do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu czasu dwudziestu lub trzydziestu lat. Natomiast dobra wiara posiadacza nie jest samodzielną przesłanką nabycia własności nieruchomości. Ma tylko takie znaczenie, że skraca termin zasiedzenia z trzydziestu do dwudziestu lat.

Art. 176 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Bezsporny, pomiędzy stronami była fakt nabycia nieruchomości - działek (...) przez J. i W. D. a następnie nabycia w drodze darowizny działki nr (...) przez wnioskodawczynię. Uczestnicy kwestionowali natomiast jakoby ich poprzednicy prawni zawierali z państwem D. nieformalną umowę dotyczącą przeniesienia własności części działki (...) – pasa gruntu biegnącego wzdłuż działki nr (...). Spornym był również przebieg ogrodzenia pomiędzy posesjami (...) i B. 19A w T. oraz to czy doszło do jego przesunięcia na skutek działań wnioskodawczyń.

Zagadnieniem kwestionowanym przez uczestników a zarazem istotnym dla rozstrzygnięcia wniosku było ustalenie daty, którą można uważać za początek biegu okresu niezbędnego do zasiedzenia.

Wnioskodawczyni wskazywała, iż nieruchomość przy ul. (...) w T. została zakupiona przez jej dziadków w 1968 r. Po zakupie doszli oni do wniosku, iż koniecznym jest dokupienie po obu stronach działki pasów gruntu. W 1973 r. zawarta została nieformalna umowa przeniesienia własności pasa gruntu działki (...) leżącego wzdłuż granicy z działką (...). Natomiast w 1975 r. posesja (...) została ogrodzona wraz z pasem gruntu działki (...). Uczestnicy stali natomiast na stanowisku, iż żadnej nieformalnej umowy nie było, zaś prowizoryczne ogrodzenie jakie istniało było niekompletne i dodatkowo usytuowane było wzdłuż granicy działek (...).

Sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy doszedł do przekonania, iż rację miała wnioskodawczyni i ustalił, iż początkowy okres zasiedzenia nieruchomości należało liczyć od 31 grudnia 1975 r. Za zgodne z prawdą uznać należało twierdzenia, iż pomiędzy dziadkami wnioskodawczyni a ówczesnymi właścicielami działki (...) doszło do nieformalnej umowy w zakresie zakupu pasa gruntu działki (...) wzdłuż granicy działki (...). Państwo D. nabyli przedmiotową nieruchomość i wybudowali dom typu bliźniak. Wówczas okazało się konieczne dokupienie pasa gruntu po obu stronach działki celem wykonania osobnych wjazdów do każdej z części domu. D. nabyli w marcu 1975 r. w ramach formalnej czynności prawnej pas gruntu stanowiący działkę (...). Pas działki z drugiej strony posesji tj. część działki (...) został nabyty przez niech w sposób nieformalny, po uzgodnieniach poczynionych z państwem L.. O uzgodnieniach pomiędzy sąsiadami w zakresie nabycia pasa gruntu świadczy fakt, iż w 1975 r. doszło do ogrodzenia nieruchomości (...) wraz z pasem gruntu działki (...) leżącym wzdłuż granicy z działką (...). Przez wiele lat usytuowanie ogrodzenia nie było przedmiotem sporu pomiędzy sąsiadami.

Sąd nie miał wątpliwości, iż obecnie istniejące ogrodzenie biegnie w tym samym miejscu jak to posadowione w 1975 r. Świadczą o tym zarówno zeznania świadków, które sąd uznał za wiarygodne, jak i przedłożona przez stronę powodową dokumentacja fotograficzna z 1991/1992r. - 1993 r. Na uwagę nie zasługiwały twierdzenia uczestników, iż ogrodzenie zostało przesunięte. W ocenie Sądu materiał dowodowy pozwolił ustalić, iż od początku brama wjazdowa na posesję B. 19A od strony posesji przy ul. (...) osadzona była na tym samym słupku co ogrodzenie posesji przy ul. (...). Pomiędzy słupkiem ogrodzeniowym a bramą nie było żadnego dodatkowego przesła. Świadek A. J. wskazał, iż możliwe było zaparkowanie pojazdów pomiędzy siatką ogrodzeniową a ścianą budynku przy ul. (...). Powyższe potwierdza przedłożona dokumentacja fotograficzna z początku lat 90tych XX wieku. Nadto wbrew twierdzeniom uczestników ze zdjęć jasno wynika, iż ogrodzenie biegnie w linii prostej od ul. (...) do rogu domu A. W. (1) znajdującego się w głębi

posesji, co oznacza, iż ogrodzenie nie biegło wzdłuż granicy działek (...) ale już wówczas było przesunięte w głąb działki (...) (Brzozowa 17).

Świadek A. J. podał, iż od 30 lat bywał na posesji przy ul. (...) i przez cały czas brama wjazdowa, furtka oraz płot między posesjami stały w tym samym miejscu co obecnie. Potwierdził, iż siatka ogrodzeniowa biegła do budynku stojącego w linii działki. Sąsiad A. O. początkowo wskazywał, iż ogrodzenie zostało przesunięte przez wnioskodawczynię. Dodał, jednak iż tak mu zasugerował sąsiad M. W. (1). Po okazaniu zdjęć przyznał natomiast, iż nie jest pewny co do tego czy rzeczywiście doszło do przesunięcia ogrodzenia, gdyż ogrodzenie nadal stoi w tej samej linii.

Mając powyższe na uwadze należało przyjąć, iż sporne ogrodzenie od chwili jego posadowienia w 1975r. nie zostało przesunięte. Płot w wyniku upływu czasu ulegał uszkodzeniu, był naprawiany i ostatecznie wymieniony przez wnioskodawczynię.

Sąd ustalił, iż sporne ogrodzenie postawione zostało w 1975 r. Państwo D. dokupili bowiem w marcu 1975 działkę nr (...) stanowiącą dodatkowy pas gruntu przeznaczony na wjazd na obecnie istniejącą działkę (...). W tym samym czasie czynili starania o poszerzenie działki (...) poprzez nabycie od sąsiadów pasa gruntu wydzielonego z działki (...), który był potrzebny do wykonania wjazdu na posesję (...) od strony działki nr (...). Nadto świadek J. C. przyznał, iż w 1975 zł stał już płot rozdzielający obie posesje (Brzozowa 17 i (...)). Wobec braku konkretnej daty postawienia ogrodzenia w 1975 r. należało przyjąć dzień 31 grudnia 1975 r. jako początek biegu terminu zasiedzenia.

Uczestnicy kwestionowali uprawnienia wnioskodawczynie A. T. (1) do nabycia własności spornego pasa gruntu poprzez jego zasiedzenie wskazując, iż zamieszkała na ul. (...) dopiero w 2000 r.

Podkreślić należy, iż sporny pas gruntu, o którego nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia wniosła wnioskodawczyni w momencie rozpoczęcia biegu zasiedzenia tj. 31 grudnia 1975 r. była własnością J. i W. D.. Umową darowizny z dnia 19 listopada 1999 J. D. oraz W. D. przekazali po połowie zabudowaną nieruchomość oznaczoną działkami nr (...) B. L. oraz A. T. (1). Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Toruniu zniósł współwłasność nieruchomości składających się z działek o numerach (...), dla których Sąd Rejonowy w Toruniu przez podział w ten sposób, że przyznał działkę o numerze (...) na wyłączną własność B. L., a działkę nr (...) A. T. (1). Nadto należy wskazać, iż choć J. i W. D. nie zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości, ich dom był początkowo wynajmowany przez znajomego rodziny. Od 1983 r. zamieszkała tam ich wnuczka D. L. wraz z mężem a od 1999 r. wnioskodawczyni. W ocenie Sądu nie doszło więc w żaden sposób do przerwania biegu terminu zasiedzenia.

Podnoszony przez uczestników fakt, że to uczestnicy opłacali podatek od całej działki nr (...), nie jest wystarczający do oddalenia wniosku. Wnioskodawczyni płaciła podatki od nieruchomości, była przy tym przekonana, że płaci podatek od całej zajmowanej przez siebie nieruchomości.

Pojęcie dobrej i złej wiary budziło kontrowersje w literaturze i orzecznictwie. Ostatecznie jednak sąd aprobuje przeważającą współcześnie rygorystyczną (restryktywną) koncepcję dobrej wiary. W tym duchu trzeba więc stwierdzić, że w dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Oczywiście, w przypadku zasiedzenia nieruchomości, chodzi o takie przeświadczenie w chwili uzyskania posiadania. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje bowiem również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości (że uzyskując jej posiadanie nie nabyła własności).

Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynika, iż poprzednicy prawni wnioskodawczynie nabyli działki (...) w 1973 r. następnie postanowili, iż z oby stron działki należy dokupić pas gruntu celem przeznaczenia do na wjazd na posesji. W tym celu w 1975 r. zawarli akt notarialny zakupu działki (...). Co do pasu gruntu od strony działki (...) nie zachowano natomiast formalności poprzestając na ustaleniach ustnych z właścicielami działki (...) - państwem L.. Brak podjęcia

działań w celu sformalizowania zakupu pasa gruntu działki (...), świadczy o tym, że wnioskodawczyni, a wcześniej jej poprzednicy prawni pozostawali w złej wierze.

Niezbędną przesłanką do orzeczenia zasiedzenia nieruchomości jest posiadanie samoistne nieruchomości. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, tym samym wyrażając wolę wykonywania względem niej prawa własności. Sama wola posiadania, tj. wykonywanie praw wynikających z własności czy innego prawa, jeżeli nie jest realizowana, nie może mieć znaczenia dla posiadania. Również samo władztwo nie decyduje o posiadaniu; muszą istnieć dwa czynniki – władztwo i wola (por. orzeczenie SN z dnia 14.04.1961 r., CR 961/60, NP 12/62, s. (...)); postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1997 r., III CKN 35/97, OSNC 1997/10/150). 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 nią jak właściciel. Posiadanie samoistne oznacza więc wolę posiadania jak właściciel a więc wolę traktowania siebie jak właściciela, z zamiarem posiadania dla siebie (cum animo rem sibi habendi). Sama tylko świadomość posiadacza, że inna osoba jest właścicielem rzeczy nie wyklucza samoistnego charakteru posiadania. Dla oceny charakteru władztwa posiadacza nad rzeczą decydujące znaczenie ma jego rzeczywista wola, a pomocne w jej ocenie są zewnętrzne, dostrzegalne dla innych osób przejawy władztwa (zob. wyrok SN z dnia 19.12.2000r., V CKN 164/00, Lex Nr 5266; postanowienie SN z 28.02.2002r., III CKN 891/00, Lex nr 54474).

Domniemanie posiadania samoistnego sformułowane w art. 339 k.c., a także dowody przywoływane w sprawie niniejszej jak np. postawienie ogrodzenia terenu, dbanie o teren przy ogrodzeniu – sadzenie trawy, wylewanie chodników, parkowanie pojazdów, świadczy zdaniem Sądu o tym, że wnioskodawczyni a wcześniej jej poprzednicy prawni przez cały okres byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia, że ogrodzenie przez jakiś czas było w złym stanie i istniała możliwość przechodzenia z jednej działki na drugą. Bez znaczenia pozostaje również kwestia korzystania z tego terenu przez sąsiadów w trakcie prowadzenia prac remontowych dociepleniowych domu znajdującego się na granicy. Jak bowiem wynika z zeznań wnioskodawczyni na prośbę sąsiada A. W. (3) udzieliła ona zgodę na wejście na jej posesję. Wnioskodawczyni i jej poprzednicy prawni korzystali z pasa działki nr (...). od 1975 r. Dziadkowie wnioskodawczyni planowali pobudowanie domu typu bliźniak, do którego na dołączonych w 1975r. pasach gruntów urządzono osobne wjazdy. Jasnym jest, iż poprzednicy prawni wnioskodawczyni ustalili z sąsiadami w sposób nieformalny objęcie w posiadanie pasa gruntu działki (...), w przeciwnym razie z pewnością nie mogliby postawić ogrodzenia w miejscu, w którym stoi ono do dnia dzisiejszego.

Mając powyższe na uwadze, okres nieprzerwanego posiadania warunkujący zasiedzenie wynosi trzydzieści lat i w przedmiotowej sprawie, po zaliczeniu czasu trwania posiadania przedmiotowej części działki przez poprzedników prawnych powódki, upłynął w dniu 31 grudnia 2005 roku.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji inż. Z. R., celem wyznaczenia, w oparciu o akta sprawy i dokonane oględziny nieruchomości, powierzchni części działki numer (...) zgodnie z aktualnym stanem posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię tj. według linii płotu rozdzielającego posesje ul. (...) w T. a w dalszej części, gdzie nieruchomości nie rozdziela płot według linii budynku posadowionego na działce przy ul. (...).

Sporządzony przez biegłego projekt (k. 216) zakłada podział działki numer (...) na dwie działki:

1. działkę nr (...) o powierzchni 0,0564 ha pozostającą własnością uczestników
2. działkę nr (...) o powierzchni 0,0079ha będącą przedmiotem zasiedzenia.

Opinia ta nie była kwestionowana przez zainteresowanych.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 153 k.c. i art. 172 § 1 i 2 k.c. Sąd dokonał wydzielił z działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), obręb 50. położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...) o pow. 0,0643 ha: działkę nr (...) o powierzchni 0,0564 ha oraz działkę nr (...) o powierzchni 0,0079

ha - zgodnie z projektem geodezyjnym geodety inż. Z. R. stanowiącego integralną część niniejszego postępowania k. 216. (pkt 1).

W pkt 2 postanowienia Sąd, wobec spełnienia przesłanek zasiedzenia, stwierdził, że własność wydzielonej nieruchomości - działkę nr (...) nabyła z dniem 31 grudnia 2005 r. przez zasiedzenie A. T. (1).

Sąd nakazał pobrać od wnioskodawczynie kwotę 1.831,63 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa stosownie do art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. (koszt opinii)

Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd ustalił, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.