

*Sygn. akt I Ns 147/16*

## POSTANOWIENIE

*Dnia 14 września 2016 r.*

*Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący SSR Tomasz Makaruk*

*Protokolant Aleksandra Bzura*

po rozpoznaniu na posiedzeniu jawnym w dniu 14 września 2016 r. w Zambrowie

sprawy z wniosku A. M.

udziałem E. Z.

o zasiedzenie

I. Wniosek oddala;

II. zasadzą od wnioskodawcy A. M. na rzecz uczestniczki E. Z. kwotę 2.417 (dwa tysiące czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I Ns 147/16

## UZASADNIENIE

A. M. złożył wniosek o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie udział w wysokości 1/6 we własności nieruchomości: o numerach ewidencyjnych działek (...) o łącznej powierzchni 4,593 ha położonych w miejscowości G., o numerze ewidencyjnym działki (...) o powierzchni 0,68 ha położonej w miejscowości M., o numerze ewidencyjnym działki (...) o powierzchni 2,096 ha położonej w miejscowości M.. W uzasadnieniu wniosku wskazał, że od chwili przekazania gospodarstwa rolnego w październiku 1984 r. przez matkę M. M. (1) i brata Z. M., ojciec wnioskodawcy R. M., a następnie wnioskodawca czuli się właścicielami całego gospodarstwa rolnego i nieruchomości objętych przedmiotowym wnioskiem. Sami gospodarowali na gruntach rolnych, sami dokonywali ich przekształceń, zabudowy, samodzielnie zarządzali gospodarstwem rolnym jak właściciele.

Uczestniczka E. Z. wniosła o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Wskazała, iż jej ojciec Z., dopóki starczyło mu zdrowia, pomagał ojcu wnioskodawcy, a swojemu bratu R. w prowadzeniu gospodarstwa – pomagali sobie nawzajem. Jej ojciec miał w przyszłości zostać splecony ze swojego udziału. Na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia praw do spadku po zmarłym w 1997 r. Z. M. i umowy darowizny z 2007 r. stała się właścicielką udziału w wysokości 1/6 w działkach objętych wnioskiem. Wskazała też, że w 2013 r. przez jedną z działek została przeprowadzona linia energetyczna i wówczas A. M. nie kwestionował jej prawa do nieruchomości – otrzymali odszkodowanie w należnych im udziałach.

**Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:**

Aktem Własności Ziemi nr (...) z dnia 15 stycznia 1972 r. stwierdzono, że W. M. (1) nabył z mocy samego prawa własność nieruchomości rolnej położonej na terenie wsi M. oznaczonej w operacie ewidencji gruntów tej wsi pod numerem (...) o pow. 0,8200 ha, w skład której wchodzi działka nr (...). Na podstawie decyzji scaleniowej Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Z. z dnia 23 sierpnia 1973 r. nr (...) za przedmiotową nieruchomość została wydzielona działka oznaczona nr (...) o pow. 0,68 ha położona w M..

Aktem Własności Ziemi nr (...) z dnia 19 listopada 1973 r. stwierdzono, że W. M. (1) nabył z mocy samego prawa własność nieruchomości rolnej położonej na terenie wsi M. oznaczonej numerem (...) o pow. 2,0960 ha.

Z kolei w Akcie Własności Ziemi nr (...) z dnia 19 listopada 1973 r. stwierdzono, iż W. M. (1) i jego żona M. M. (1) z mocy samego prawa nabyli prawo własności nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami (...) o powierzchni 3,0910 ha położonych w miejscowości G..

Na podstawie notarialnej umowy sprzedaży sporządzonej 31 grudnia 1975 r. przed notariusz A. K. (...) numer (...) W. i M. M. (1) nabyli prawo własności działek oznaczonych numerami (...) o powierzchni 1 hektar 50 arów i 20 metrów kwadratowych położonych we wsi G..

W dacie uwłaszczeń W. i M. M. (1) byli małżeństwem i łączył ich ustrój wspólności ustawowej. Mieli oni dwóch synów – R. M. i Z. M..

Pod koniec lat sześćdziesiątych, po zawarciu związku małżeńskiego Z. M. wyprowadził się z domu rodzinnego i zamieszkał u swoich teściów w miejscowości N.. Od swojego brata R. M. dostał krowę. Początkowo wraz z żoną mieszkali w budynku gospodarczym, potem kupili dom. Z. M. pracował na kolei, potem jako listonosz. Dodatkowo obrabiał także gospodarstwo rolne swojej żony – łącznie około 5 ha ziemi ornej. Hodowali krowy, cielaki i świnie, oddawali również mleko.

5 maja 1980 r. zmarł W. M. (1). Postanowieniem z dnia 26 lutego 1982 r. Sąd Rejonowy w Zambrowie w sprawie I Ns 55/82 stwierdził, że spadek po W. M. (1) na podstawie ustawy nabyli tak na zasadach ogólnych jak i co do gospodarstwa rolnego położonego w G. i M. żona M. M. (1) oraz synowie R. M. i Z. M. każde w 1/3 części.

Aktem notarialnym z dnia 17 października 1984 r. sporządzonym w P. w Z. przed notariusz A. K. M. M. (1) przeniosła własność udziału wynoszącego 4/6 części w przedmiotowych nieruchomościach na rzecz swojego syna R. M.. Jednocześnie R. M. ustanowił nieodpłatnie na rzecz matki osobistą dożywotnią służebność mieszkania. Po tym rozporządzeniu udział R. M. w przedmiotowych działkach wynosił 5/6, a udział Z. M. 1/6.

W 1988 roku zostało wydane R. M. przez Naczelnika Gminy R. pozwolenie na budowę domu na działce nr (...), w oparciu o które wybudował on nowy dom mieszkalny. R. M. po przekazaniu mu gospodarstwa rolnego przez matkę zarządzał nim. Płacił podatki za gospodarstwo, w późniejszym czasie pobierał także dopłaty unijne. Bracia R. i Z. pozostawali w bardzo dobrych relacjach – pomagali sobie wzajemnie, odwiedzali się. Z. oczekiwał w przyszłości spłaty swojego udziału przez brata. Takiej spłaty nie otrzymał ani on, ani jego następcy prawni.

W połowie lat 90-tych Z. M. rozchorował się na nowotwór. Zmarł 24 stycznia 1997 r.

Spadek po nim na podstawie ustawy, w tym także wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Wysokiem Mazowieckiem z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie I Ns 306/06 nabyli: żona D. (w 4/16 części) oraz dzieci M. M. (2), W. M. (2), M. M. (3) i E. Z. każde w 3/16 części.

W dniu 19 kwietnia 1999 r. zmarła M. M. (1).

Umową darowizny z dnia 1 sierpnia 2006 r. sporządzoną przed notariuszem J. R.. A. (...) R. M. i jego żona M. M. (1) darowali swojemu synowi A. M. stanowiące ich własność nieruchomości, w tym także objęte wnioskiem w niniejszej sprawie, w należącym do R. M. udziale w wysokości 5/6 części. Jednocześnie w § 1 pkt 3 tegoż aktu oświadczyli, iż współwłaścicielem pozostałego udziału w wysokości 1/6 jest Z. M..

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 21 maja 2007 r. przed notariusz A. B. (...) D. M., M. M. (3), M. M. (2) i W. M. (2) darowali (córce i siostrze) E. Z. należące do nich, a odziedziczone po ojcu, udziały w działkach nr (...) o łącznej powierzchni 7,3690 ha położonych we wsiach G., M. i M..

W akcie notarialnym z dnia 4 lutego 2013 r. E. Z. i A. M., jako współwłaściciele, ustanowili odpłatnie na czas nieoznaczony służebność przesyłu na nieruchomości oznaczonej numerem (...), położonej w M. na rzecz (...) S.A. z siedzibą w K. lub następców prawnych tej spółki na podstawie art. 305<sup>1</sup> kc. Za ustanowienie służebności otrzymali oni wynagrodzenie odpowiednio do przysługujących im udziałów w prawie jej własności.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: częściowo zeznania wnioskodawcy A. M. (k.76v-77v w zw. z k. 44v), zeznania uczestniczki E. Z. (k.77-77v w zw. z k. 44v-46v), częściowo zeznania świadków R. M. (k. 45-45v), M. D. (k. 45v), J. Ś. (k. 45v-46), J. W. (k. 46-46v), K. T. (k.75v), J. Z. (k. 76), oświadczenie (k. 6), dowód wpłaty (k. 7), fakturę (k. 8), kserokopie aktów notarialnych (k. 9-11, 12-13, 34-40, 50-51), decyzje (k. 14, 17-24), dokumenty znajdujące się na k. 15, kserokopie odpisów postanowień (k. 16), informacje (k. 23), akta KW (...) tut. Sądu,

Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości niebędący 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.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Wola posiadania „jak właściciel”, a więc traktowanie siebie jak właściciela jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Nie mniej jednak podkreślić należy, iż stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Praktycznie zaś wypada kierować się – przy ustalaniu charakteru posiadania – manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza” (tak E. Gniewek „Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz” Wyd. Zakamycze, 2001 r.; komentarz do art. 172 kc).

Drugą obok posiadania przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu. Do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest, aby władający nieruchomością był jej posiadaczem samoistnym oraz aby posiadanie trwało przez czas określony w ustawie.

Kodeks cywilny przed zmianą z dnia 28.07.1990r przewidywał 10-letni termin zasiedzenia w dobrej wierze i 20 lat w złej wierze. Z dniem 1.10.1990r., na skutek wejścia w życie Ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny terminy zasiedzenia zostały przedłużone odpowiednio do 20 i 30 lat.

Zgodnie z art. 176 § 1 kc „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”.

Powołany powyżej art. 172 kc i 176 kc łączy przepisany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. Przy ocenie czy zachodzą warunki do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykazuje (wyrok SN z dnia 25.06.1968 r. III CRN 159/69; OSP 1970/10/197).

Orzeczenie sądu wydane w sprawie o zasiedzenie ma charakter deklaratoryjny. Jednakże w toku postępowania sąd bada i ustala przesłanki zasiedzenia: samoistność posiadania, ciągłość posiadania, dobrą lub złą wiarę posiadacza, upływ terminu zasiedzenia. Sąd korzysta przy tym z materiału dowodowego oferowanego przez wnioskodawcę i uczestników (porównaj E. Gniewek „Kodeks...”).

Bezsporne jest, że R. M. posiadał udział objęty wnioskiem w złej wierze, a więc wymagany dla zasiedzenia czas samoistnego posiadania wynosi 30 lat. Jednakże w ocenie Sądu ani wnioskodawca ani też jego poprzednik prawny

nie byli samoistnymi posiadaczami w sposób prowadzący do zasiedzenia udziału Z. M. w nieruchomościach objętych wnioskiem.

Jak wynika ze słusznego poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu postanowienia z dnia 20 września 2012 r. w sprawie IV CSK 117/12 (LEX nr 1230156) „(...) Z charakteru współwłasności wynika uprawnienie do współposiadania w zakresie nie wyłączającym pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Uprawnienie to wynika z prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Inaczej mówiąc, jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem samoistnym. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności sprzeciwia się wspomniany art. 206 k.c. Posiadanie "właścicielskie" całej rzeczy przez współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia (...)”. Przy czym konieczne jest wykazanie przez wnioskodawcę konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejście praw i obowiązków skarżącego, i to w sposób, co wymaga podkreślenia, pozwalający jemu dostrzec zmianę. W szczególności, że wnioskodawca nie liczy się z uprawnieniami współwłaściciela do przedmiotowej nieruchomości (tak uzasadnienie powołanego postanowienia Sądu Najwyższego).

Materiał zgromadzony w sprawie dawał co prawda podstawy do przyjęcia, iż osobą, która zajmowała się faktycznie gospodarstwem rolnym i to jeszcze za życia rodziców - W. M. (1) i M. M. (1) - był R. M. wraz żoną, a potem ich syn A. M.. Mieszkali oni na spornej nieruchomości, prowadzili gospodarstwo rolne, jak też korzystali z zabudowań gospodarskich i czynili nakłady na nieruchomość. Dodatkowo płacili podatki oraz otrzymywali dopłaty z Unii Europejskiej. Potwierdzają to zarówno zeznania stron, jak również zeznania świadków, m.in. J. Ś., M. Ś. i J. W., którzy mieszkają w bezpośrednim sąsiedztwie A. M., a wcześniej R. M.. Wskazać jednak należy, że samo fizyczne obrabianie gospodarstwa rolnego (z czym wiąże się prawo pobierania dopłat) czy też realizacja obowiązków podatkowych nie jest dostatecznym przejawem nie liczenia się z uprawnieniami właścicielskimi Z. M. i jego następców prawnych. Z kolei czynienie remontów czy też nakładów na podłączenia mediów wprost wiąże się z korzystaniem z nieruchomości. Za taki też akt nie może być uznawane uzyskanie pozwolenia na budowę domu i jego realizacja i to z kilku powodów: po pierwsze do uzyskania pozwolenia na budowę wystarczającym było wykazanie się prawem do udziału w nieruchomości, a pozwolenie to, jak wynika z informacji na odwrocie, było doręczane stronom, a więc być może także Z. M., po drugie R. M. dochowywał matkę stron, więc zrozumiałym było traktowanie przez Z. takiej inwestycji, jako korzystnej także dla jego matki, po trzecie wreszcie wskazać należy, iż co podkreślały zarówno obie strony postępowania, jak też i wszyscy świadkowie obydwaj bracia żyli w bardzo dobrych układach, więc ciężko byłoby zrozumieć przyczynę dla której Z. miałby protestować przeciwko budowie lub też traktować ją jako zamach na swoje prawo. Ta bezsporna zgoda i harmonia między braćmi ma także istotne znaczenie dla oceny wiarygodności twierdzeń wniosku o rzekomym ustnym przekazaniu w październiku 1984 r. przez Z. na rzecz R. udziału w nieruchomościach objętych wnioskiem, a także o dokonanej spłacie.

W ocenie Sądu sprzeczne z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego są twierdzenia wnioskodawcy, iż jego stryj przekazał ustnie ojcu udział w nieruchomościach i to zwłaszcza w tym samym czasie, w którym R. M. udał się do notariusza z matką, aby przekazała mu swoje udziały. Powyższy sposób sporządzenia umowy między M. M. (1) a R. M. powoduje, iż niewątpliwie ojciec wnioskodawcy wiedział o konieczności udania się do notariusza także z bratem, a nadto nie zostały wykazane żadne okoliczności uniemożliwiające stawienie się Z. do notariusza – w sytuacji, gdyby

Z. został spłacony, a był w bardzo dobrych relacjach z bratem, to zgodnie ze wskazaniami wiedzy i doświadczenia życiowego, bez oporu udałby się do notariusza. Przeciwno twierdzeniom wnioskodawcy o rzekomej spłacie świadczą wiarygodne zeznania uczestniczki E. Z., poparte zeznaniami świadków K. T. i J. Z., ale także wzajemna sprzeczność między zeznaniami R. M. złożonymi kilkanaście godzin przed śmiercią a podpisanym przez niego (w obecności notariusza) oświadczeniem złożonym przez wnioskodawcę na ostatnim posiedzeniu Sądu. Otóż na posiedzeniu w dniu 13 czerwca 2016 r. R. M. zeznał, iż jako spłatę dał pieniądze bratu na zakup domu drewnianego i miało to miejsce jeszcze przed śmiercią ojca (a więc przed 5 maja 1980 r.). Z kolei ze złożonego oświadczenia wynika, że spłata w wysokości 40.000 zł została dokonana w dniu 14.08.1984 r. i to w 3 ratach. Przy czym podkreślić należy, iż oświadczenie to zostało podpisane w dniu 22 sierpnia 2006 r., a więc ledwie 3 tygodnie po sporządzeniu przez R. i M. K. małżonków M. notarialnej umowy darowizny na rzecz syna A. M.. To w czasie sporządzania tej umowy małżonkowie oświadczyli, iż współwłaścicielem udziału w wysokości 1/6 działek gruntu objętych wnioskiem jest Z. M.. W ocenie Sądu, to właśnie składając oświadczenie stanowiące część składową aktu notarialnego, R. M. miał możliwość zmanifestowania i to w sposób czytelny dla następców prawnych Z. M., iż nie ma zamiaru honorować ich praw, chociażby oświadczając, iż udział ten znajduje się w jego samoistnym posiadaniu. Akt notarialny był dostępny dla spadkobierców Z. M., jako współwłaścicieli nieruchomości, i niewątpliwie byłby jasnym sygnałem, że chce on przejąć uprawnienia zmarłego brata. R. M. nie uczynił jednak tego, podobnie jak też jego syn A. M., który w akcie notarialnym z dnia 4 lutego 2013 r. sporządzonym przed notariuszem M. G. (...), a dotyczącym ustanowienia służebności przesyłu na rzecz (...) S.A. w K. na nieruchomości nr (...) położonej w M. potwierdził, że współwłaścicielem udziału w wysokości 1/6 we wszystkich działkach objętych wnioskiem jest E. Z.. Tym samym stwierdzić należy, iż ani wnioskodawca ani jego poprzednik prawny w sposób czytelny dla Z. M. i jego następców prawnych nie zmanifestował, że zmienił (rozszerzył) zakresu swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c.

Jeśli chodzi o zeznania świadków M. D., J. Ś. czy J. W., to pomimo tego, że widzieli, kto faktycznie zajmuje się gospodarstwem, nie mieli oni szczegółowej wiedzy o wzajemnych rozliczeniach finansowych pomiędzy braćmi R. i Z. M. oraz zasadami wzajemnej spłaty. Jest to zrozumiałe także i z tego względu, że między braćmi panowała zgoda. A skoro tak było, to żaden z nich nie miał potrzeby rozmawiać o tym z postronnymi osobami.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności należy stwierdzić, iż ani wnioskodawca, ani też jego poprzednik prawny nie byli posiadaczami samoistnymi, w sposób prowadzący do zasiedzenia, udziału odziedziczony przez Z. M. po swoim ojcu W. M. (1), w nieruchomościach wskazanych we wniosku. Stąd też wniosek podlega oddaleniu jako niezasadny.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 § 3 kpc w zw. z § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz.1800).