

Sygn. akt I Ns 427/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSR Marta Kołakowska

Protokolant : Danuta Sawicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 czerwca 2016 roku

sprawy z wniosku D. N.

z udziałem J. Z. (1), A. Z. (1), I. G., S. B. (1), E. G.

o zasiedzenie

### **postanawia :**

I. Stwierdzić, że S. B. (2) s. M. i A. nabył przez zasiedzenie z dniem 05 listopada 2001 roku prawo własności nieruchomości w postaci nowoutworzonej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,1647 ha położonej we W., gmina Z., powiat (...), województwo (...), nakreślonej zgodnie z projektem podziału zawartym w opisie i mapie podziału nieruchomości z dnia 18.04.2016r., mapą sytuacyjną z dnia 18.04.2016r. (k. 58) sporządzonymi przez geodetę uprawnionego J. T. na karcie 58 i 59 akt, które to mapy wraz z opinią (k. 56– 57) stanowią integralną część niniejszego postanowienia.

II. Nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Zambrowie) od wnioskodawczyni D. N. kwotę (...),50 (cztery tysiące pięćset siedem i 50/100) złotych tytułem brakujących kosztów sądowych.

III. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie we własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 427/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca D. N. początkowo wносиła o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie na swoją i uczestników – J. Z. (2), A. Z. (1), I. G., S. B. (1), E. G. - rzecz, nieruchomości w postaci zabudowanej działki o nr (...) położ. we W. I.. W uzasadnieniu podała, że nabyli działkę w drodze dziedziczenia gospodarstwa rolnego, a częścią tego gospodarstwa jest też działka nr (...), na której stoją po części swoją kubaturą budynki. Nieruchomość posiada ich rodzina od 80 lat. Ostatecznie wносиła o zasiedzenie części działki (...), na której stoją budynki tj. wg granicy nowoutworzonej działki (...) (nakreślonej przez biegłego).

Uczestnik postępowania J. Z. (1) poparła wniosek.

Uczestnik postępowania A. K. (1) wnosił o oddalenie wniosku, wskazując, że rodzina wnioskodawczyni posiada tylko część działki i jest to posiadanie zależne.

Pozostali uczestnicy nie zajęli stanowiska w przedmiocie wniosku.

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

Wnioskodawczyni oraz uczestnicy J. Z. (2), A. Z. (1), I. G., S. B. (1), E. G. nabyli w drodze dziedziczenia po S. B. (2) gospodarstwo rolne. Na części tego gospodarstwa znajduje się siedlisko, na którym są posadowione budynki. Budynki te częściowo zostały posadowione na działce (...) stanowiącej własność uczestnika A. K. (1), a wcześniej jego rodziców J. i N. K.. Ta część działki (...) (obecnie wydzielona geodezyjnie przez biegłego i oznaczona jako działka (...)) była wcześniej użytkowana przez spadkodawcę, który był właścicielem gospodarstwa rolnego (działki (...)), nabytego w drodze umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 23.11.1990r. od rodziców M. i A. B.. Wcześniej część działki nr (...) była użytkowana przez rodziców S. B. (2). Pozostałą część działki użytkuje właściciel A. K. (1). W trakcie uwłaszczeń J. K. (poprzednika A. K.) wskazał, że posiada m.in. działkę (...), i na jego oraz małżonki rzecz został wydany akt własności ziemi nr(...) obejmujący także działkę (...). Pomiędzy poprzednikami prawnymi wnioskodawcy oraz poprzednikami A. K. (1) były prowadzone rozmowy, dotyczące wykupu działki (...), jednak mimo ponawiania propozycji wykupu zarówno poprzednicy wnioskodawczyni jak i obecni właściciele gospodarstwa (wnioskodawczyni i pozostali spadkobiercy S. B.) odmawiali kupna działki (...), dalej użytkując jej część jak właściciele (była odgradzona płotem od części działki użytkowanej przez rodzinę K.).

Powyższe ustalono w oparciu o: kopię orzeczenia (k. 4), kopię odpisu KW nr (...) (k. 7 – 12), wypis z rejestru gruntów (k. 24), zeznania świadków G. G. (k. 26v -27), B. M. (k. 27), A. Z. (2) (k. 27), H. R. (k. 38 v – 39), W. K. (k. 39) akta uwłaszczeniowe nr (...)457-11-57-47/74, opinię biegłego geodety J. T. (k. 56 – 59), akta KW (...).

Na wstępie należy wskazać, że przesłanki zasiedzenia są regulowane w przepisie art. 172 k.c. Art. 172 k.c. w § 1 stanowi, że 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). Zaś § 2 mówi, iż po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Z powyższego przepisu wynika zatem, że podstawową przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. W przypadku zasiedzenia nieruchomości będzie to posiadanie samoistne nie poparte jeszcze tytułem (prawem) własności do konkretnej nieruchomości. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze animus domini (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”). Praktycznie zaś wypada kierować się - przy ustalaniu charakteru posiadania - manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza (tak Komentarz do KC, E. Gniewek, Zakamycze 2001). W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia właśnie z taką sytuacją. Poprzednicy prawni wnioskodawczyni i jej rodzeństwa użytkowali część działki (...), należącej do rodziny K.. Część ta była wydzielona poprzez posadowienie na niej budynków a także odgradzenie od pozostałej części działki płotem. Obejmowała ona obszar obecnie wyznaczony przez biegłego jako działka (...). Zarówno rodzice S. B. (2) jak i później S. B. (2) uważali się za właścicieli części działki (...). Także uczestnik A. K. (1), który wnosił o oddalenie wniosku, potwierdził fakt użytkowania części jego działki przez rodzinę wnioskodawczyni. Trzeba tu podkreślić, że wprawdzie podawał, że chodziło tu o posiadanie zależne to jednak podnosił również ignorowanie przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni propozycji ze strony rodziny K. wykupienia działki. Potwierdza to tylko fakt, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni jak i obecnie wnioskodawczyni i jej rodzeństwo uznawali się za właścicieli części działki (...) wydzielonej wcześniej płotem. Zamanifestowanie zajęcia części działki było wyraźne i widoczne dla właścicieli działki (...). Samoistny posiadacz nie traci cech takiego posiadacza, gdy zwraca się do właściciela z ofertą kupna nieruchomości, bowiem takie zachowanie nie ma wpływu na zamiar władania nią w charakterze właściciela, a świadczy jedynie o tym, że posiadacz ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania od jej ewentualnego zasiedzenia w przyszłości (tak postanowienie SN z dnia 14 października 2011 r. III CSK 251/10). W sprawie propozycje te padały wyłącznie z drugiej strony, od właścicieli. Z drugiej strony, sytuacja kiedy ostatni raz właściciele działki nr (...) wykazywali swoją własność do działki (...), miała miejsce podczas postępowania uwłaszczeniowego w latach 70-tych. Później zaś nikt z rodziny K. nie próbował „odzyskać” zajętej części ich działki, choćby w drodze postępowań sądowych (np. wytaczając proces windykacyjny, czy wnosząc o wykup zajętej pod budynki działki), kiedy to odmawiano im zawarcia umowy mającej doprowadzić do wykupienia działki. Za w pełni wiarygodne należało uznać zeznania świadków G. G. (k. 26v-27), B. M. (k. 27), A. Z. (3) (k. 27-27v). Wynika z nich,

że dla nich, zajęta część działki (...) odgradzona płotem, na której znajdowały się budynki, należała do rodziny B.. Według świadków pozostała część działki należy do K.. Jak zeznała A. Z. (3), „to musiały być inne działki”. Z zeznań wynika, że postronni obserwatorzy uznawali część zajęta przez rodzinę B. za część działek ich gospodarstwa. Zeznania świadków H. R. (k. 38v-39), W. K. (k. 39-39v) potwierdzają natomiast, że pozostałą część działki wykorzystywali jej właściciele oraz to, że były propozycje ze strony właścicieli działki (...) co do jej wykupienia przez rodzinę B. ale zawsze propozycje te nie były podejmowane przez drugą stronę. Za samoistnością posiadania przemawia domniemanie z art. 339 k.c. W tym miejscu trzeba wskazać na kolejne orzeczenie Sądu Najwyższego, które mówi, że przepis art. 339 k.c. jest źródłem domniemania wzruszalnego, którego rola polega na tym, że jego zastosowanie prowadzi do zwolnienia wnioskodawcy od konieczności prowadzenia dowodów, na okoliczność stwierdzenia samoistności posiadania posiadanej przez niego rzeczy. Zgodnie z normą art. 6 k.c. ciężar obalenia tego domniemania spoczywa na uczestniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, jeśli sprzeciwia się on wnioskowi twierdząc, że wnioskodawca nie jest posiadaczem samoistnym. Nie oznacza to jednak, że ten kto powołuje się na to domniemanie nie powinien udowodnić faktu władania rzeczą. Musi bowiem wykazać, że po jego stronie było władztwo faktyczne nad rzeczą (corpus) [postanowienie z dn. 21.07.2006r., sygn. III CSK 33/06]. Domniemanie to nie zostało obalone przez uczestnika A. K.. Także nie miało w sprawie większego znaczenia, kto był adresatem decyzji dotyczącej wymiaru podatku rolnego za działkę (...), organ podatkowy opiera się o dane o właścicielu którymi dysponuje, nie badając faktycznego posiadania. Nadto trzeba dodać, że źródłem nabycia posiadania może być nawet samowolne objęcie w posiadanie („zawłaszczenie”) cudzej nieruchomości, co miało miejsce w niniejszej sprawie. Granicę pomiędzy użytkowaną częścią działki przez rodzinę K. a użytkowaną przez rodzinę B. zostały zgodnie wskazane w trakcie oględzin działki (k. 49-50). Część właściciel użytkuje rolniczo, a część stanowiąca przedmiot zasiedzenia jest użytkowana jako działka przy i pod budynkami. Na tej podstawie biegły z zakresu geodezji J. T. w opinii pisemnej i na mapie wykreślił granicę działki (...) (k. 56-59). Opinia ta jest pełna fachowa i nie budzi wątpliwości Sądu, nie była też kwestionowana przez strony.

Kolejną przesłanką do nabycia własności przez zasiedzenie jest upływ czasu oraz związana z tą przesłanką dobra lub zła wiara posiadacza. Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), a więc wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.). Nabycie posiadania w dobrej lub złej wierze nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia nieruchomości, lecz decyduje o długości terminu zasiedzenia. Zasiedzenie następuje z upływem dwudziestoletniego terminu, gdy posiadanie zostało nabyte w dobrej wierze (art. 172 § 1 k.c.). Natomiast w razie uzyskania posiadania w złej wierze obowiązuje dłuższy, trzydziestoletni termin zasiedzenia (art. 172 § 2 k.c.) [tak SN w orzec. z dn. 15.03.2012r., sygn. I CSK 391/11]. W przypadku złej wiary posiadacz samoistnego jest to okres 30-lat posiadania. Należy stwierdzić, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni posiadali obecnie działkę nr (...) w złej wierze. Już z treści wniosku wynika, że byli w pełni świadomi, że użytkowali i użytkują jak właściciele część działki rodziny K.. W sprawie termin ten należało liczyć od zakończenia postępowania uwłaszczeniowego działki (...), kiedy to ostatni raz rodzina K. zmanifestowała swoje posiadanie działki (...) i zostało potwierdzone, że istniało ono na dzień 4.11.1971 r. Od tego czasu rodzina K. nie podejmuje żadnych skutecznych działań, by „odzyskać” część działki (...) (obecnie (...)) od rodziny B., którzy część tę samodzielnie użytkują i odgradzili ją płotem. Postanowienie potwierdzające nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia oznacza, że strona wnioskująca o zasiedzenie nieruchomości władała przedmiotem zasiedzenia od daty wejścia w jego posiadanie przez okres dwudziestu lat, jako posiadacz samoistny bądź przez okres trzydziestu lat, jeżeli weszła w posiadanie nieruchomości w złej wierze do daty zasiedzenia nieruchomości. Tylko te okoliczności interesują sąd przy badaniu przesłanek zasiedzenia (tak WSA w Lublinie w wyroku z dnia 29.01.2008r, sygn. II SA/Lu 905/07). Zatem dla stwierdzenia zasiedzenia jest wystarczające ustalenie faktycznego stanu posiadania przez odpowiedni okres. Nie ma też wątpliwości, że można zasiedzieć część nieruchomości (podobnie Komentarz do KC pod red. A Kidyby, Lex 2012r.). W sprawie okres zasiedzenia wynosił 30 lat, w związku z wejściem w życie noweli kodeksu cywilnego w dniu 1.10.1990 r. jeszcze w trakcie trwania wymaganego do zasiedzenia 20 letniego terminu (w złej wierze). Jednocześnie należy podkreślić, że skutkiem zasiedzenia, które następuje **z mocy samego prawa**, jest nabycie przez posiadacza samoistnego z upływem ostatniego dnia określonego terminu prawa własności nieruchomości. Z tym samym dniem gaśnie prawo własności nieruchomości dotychczasowego właściciela (tak Komentarz do KC pod red. A Kidyby, Lex 2012r.). Nabycie następuje z mocy prawa zgodnie z upływem terminu wymaganego przez prawo, a zatem nie może

termin i nabycie własności przez zasiedzenie być dostosowane do tego, kto aktualnie jest posiadaczem przedmiotu zasiedzenia, wnioskowane nabycie przez spadkobierców S. B. (2) (otwarcie spadku nastąpiło 14.04.2015r) – jak o to wnioskowano – byłoby niezgodne z przesłankami wynikającymi z art. 172 k.c. W sprawie termin ten minął z dniem 5.11.2001 r. a w tym dniu posiadaczem samoistnym działki (...) był S. B. (2) i to na jego rzecz nastąpiło nabycie własności przez zasiedzenie.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 520 § 1 kpc, zgodnie z podstawową zasadą ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym przez wszystkich jego uczestników. Kosztami sądowymi została obciążona w całości wnioskodawczyni, bowiem to z jej inicjatywy wszczęte zostało postępowanie i w jej interesie, jako jednej ze spadkobierczyń S. B. (2), było ustalenie nabycia własności przez zasiedzenie.