

Sygn. akt I Ns 103/15

POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2017r.

Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Wierzba-Golicka
-----------------	--------------------------------

--	--

Protokolant st. sekr. sądowy Ilona Motylewska

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2017r. w Ostrzeszowie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. M., K. M.

z udziałem T. K., J. S. (1), M. B. (1), K. P. (1), B. Ś.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. nakazuje pobrać solidarnie od wnioskodawców K. M. i M. M. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie kwotę 1800,- (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

/-/ Małgorzata Wierzba-Golicka

Sygn. akt I Ns 103/15

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 24 maja 2017r.

Wnioskodawcy M. M. i K. M. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli z dniem 18 grudnia 2008r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w C. stanowiącej działkę nr (...) o łącznej powierzchni (...) ha.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy podali, iż w dniu 18 grudnia 1978r. otrzymali połowę gospodarstwa rolnego stanowiącego działkę nr (...), po czym objęli w posiadanie całość przedmiotowej działki i władają nią nieprzerwanie do dnia dzisiejszego.

Uczestnicy postępowania M. B. (2), K. P. (2) i T. K. wnieśli o oddalenie wniosku wskazując, iż wnioskodawcy są częściowo właścicielami przedmiotowej nieruchomości, nie mogą jej zatem zasiedzieć.

Uczestnik postępowania J. S. (2) poparł wniosek.

Sąd ustalił, co następuje.

Nieruchomość objęta wnioskiem oznaczona jest w rejestrze gruntów jako działka nr (...) i położona jest w miejscowości C., powiat (...), województwo (...).

Dowód: wypisy z rejestru gruntów k. 11 akt.

Nieruchomość będąca przedmiotem wniosku stanowi w 1/2 własność wnioskodawców. Prawo własności nabyli oni na podstawie zawartej z matką wnioskodawczyni – S. S. w dniu 18 grudnia 1978r. umowy przekazania gospodarstwa rolnego. S. S. była właścicielką połowy przedmiotowej nieruchomości na podstawie aktu własności ziemi z dnia 4 września 1978r.. Właścicielem nieruchomości w pozostałej części był ojciec wnioskodawczyni – A. S., który zmarł 25 września 1978r.. Spadek po A. S., w zakresie gospodarstwa rolnego, nabyły S. S., M. K. i K. M., w 1/3 części każda.

Dowód: umowa przekazania gospodarstwa rolnego k. 8-10, akt własności ziemi k. 7, postanowienie k. 103.

Od zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 18 grudnia 1978r. wnioskodawcy objęli we władanie całość nieruchomości. Na nieruchomości zamieszkiwała do swojej śmierci w 1999 roku S. S. M. K. nie mieszkała na przedmiotowej nieruchomości, przyjeżdżała na nią jedynie odwiedzając swoją matkę S. S.. Wnioskodawczyni była skonfliktowana z M. K., spór dotyczył majątku po zmarłym A. S.. M. K. zmarła w 1993 roku, jej następcami są wnioskodawcy, którzy nie przyjeżdżali na teren przedmiotowej nieruchomości. Podatki od nieruchomości opłacali w całości wnioskodawcy.

Dowód: przesłuchanie wnioskodawczyni e-protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2016r. - 00:07:11-00:18:31, płyta CD k. 106, przesłuchanie wnioskodawcy e-protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2016r. - 00:18:31-00:23:55, płyta CD k. 106, przesłuchanie uczestnika postępowania T. K. e-protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017r. - 00:16:36-00:34:58, płyta CD k. 106, przesłuchanie uczestniczki postępowania K. P. (1) e-protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017r. - 00:34:58-00:40:09, płyta CD k. 106, przesłuchanie uczestniczki postępowania M. B. (2) e-protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017r. - 00:06:12-00:16:36, płyta CD k. 106, zeznania świadka Z. K. e-protokół rozprawy z dnia 10 maja 2017r. - 00:04:26-00:26:44, płyta CD k. 145, zeznania świadka K. B. e-protokół rozprawy z dnia 10 maja 2017r. - 00:26:44-00:38:01, płyta CD k. 145.

Powyższy stan faktyczny, który był częściowo niesporny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, zeznań świadków Z. K. i K. B. oraz przesłuchania stron. Sąd nie dał wiary twierdzeniom wnioskodawców jakoby nikt z rodziny nie występował z roszczeniami dotyczącymi nieruchomości. W tym zakresie Sąd dał wiarę twierdzeniom uczestników postępowania K. P. (1) i T. K., którzy twierdzili, iż pomiędzy ich matką M. K., a wnioskodawcami był spór o majątek po zmarłym A. S.. Twierdzenia te znajdują oparcie w zeznaniach świadka Z. K., która również twierdziła, iż siostry były skonfliktowane. Odmiennie zeznania wnioskodawców uznane zostały za mało wiarygodne, gdyż wnioskodawcy zeznając na temat stosunku pozostałych członków rodziny do zasiadywanego majątku byli dalece nieprecyzyjni, czego przykładem jest okoliczność, że nie podali, iż toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym A. S.. Postępowanie to toczyło się z wniosku S. S., a K. M. w jego wyniku nabyła udział w wysokości 1/3 gospodarstwa rolnego po zmarłym, dlatego też jest mało prawdopodobne, aby wnioskodawcy nie wiedzieli o tym postępowaniu. Powyższe okoliczności spowodowały, iż Sąd ustalając czy M. K. występowała z roszczeniami wobec wnioskodawców oparł się na wyżej wymienionych zeznaniach uczestników postępowania.

Sąd zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 172 kc przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie są:

- samoistne posiadanie nieruchomości przez osobę niebędącą jej właścicielem,

- upływ czasu dwudziestu lub trzydziestu lat.

Przesłanką niezbędną do nabycia prawa własności rzeczy jest posiadanie samoistne. Z art. 336 kc wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (vide: m.in.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000r. w sprawie V CKN 164/00 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002r. w sprawie III CKN 891/00).

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 (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 1972, s. 770; J.St. Piątkowski (w:) System..., s. 323; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 436). Według zewnętrznych znamion zachowania posiadacza można oceniać zarówno corpus jak też animus possidendi.

Gdy chodzi o upływ czasu jako przesłankę zasiedzenia, to art. 172 kc przewiduje dla nieruchomości dwudziestoletni i trzydziestoletni termin zasiedzenia. Terminy te zostały wprowadzone przez ustawę z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.); poprzednio wynosiły dziesięć lat i dwadzieścia. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli, to jest przed dniem 1 października 1990r. (zob. w szczególności uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 1991r. w sprawie III CZP 73/90). Jeśli bieg zasiedzenia rozpoczął się, ale nie zakończył przed tą datą, mają zastosowanie terminy dwudziestoletni i trzydziestoletni (art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990r.) przy czym wymagany upływ czasu uzależniony jest od istnienia dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż wnioskodawcy są właścicielami udziału w wysokości 1/2 udziału w prawie własności na podstawie umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego. Z treści art. 172 kc jednoznacznie, wynika, iż własność w drodze zasiedzenia może nabyć jedynie posiadacz niebędący jej właścicielem. W związku z powyższym orzeczono o oddaleniu wniosku w zakresie w jakim dotyczył on zasiedzenia udziału, który stanowi własność wnioskodawców.

Wnioskodawczyni w drodze dziedziczenia po zmarłym A. S. nabyła 1/3 wchodzącego w skład spadku gospodarstwa rolnego. Należący do A. S. udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości, wchodził w skład spadkowego gospodarstwa rolnego, dlatego też oprócz otrzymanej w drodze wyżej wymienionej umowy przekazania połowy gospodarstwa rolnego wnioskodawczyni jest jeszcze właścicielką udziału wynoszącego 1/6 (1/3 z 1/2) w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawcy żądali zatem zasiedzenia do wspólności majątkowej udziału w prawie własności stanowiącego majątek osobisty wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni będąc jego właścicielką nie mogła nabyć prawa własności poprzez zasiedzenie. Natomiast wnioskodawca w sytuacji, gdy będąc właścicielką wnioskodawczyni cały czas władała przedmiotową nieruchomością, również nie spełniał przesłanek do zasiedzenia należącego do niej udziału. Wniosek podlegał zatem oddaleniu również w zakresie należącego do wnioskodawczyni, udziału wynoszącego 1/6, w prawie własności zasiadywanej nieruchomości.

Tutejszy Sąd podziela wyrażany w orzecznictwie pogląd, iż dopuszczalne jest zasiedzenie udziału w prawie własności, jednak konieczne jest zmanifestowanie władania dodatkowym udziałem współwłaścicielom, i to władania zmierzającego do zasiedzenia. Nie wystarczy zajmowanie się całą nieruchomością czy prezentowanie się na zewnątrz, np. wobec władz lub sąsiadów jako właściciel. O samoistnym posiadaniu współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym wykonywanie remontów lub modernizacji budynku. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek. Współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia

idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 kc i uzewnętrzniał tę zmianę wobec współwłaścicieli. (vide: postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie II CSK 581/12, z dnia 2 marca 2012r. w sprawie II CSK 249/11 i z dnia 2 kwietnia 2014r. w sprawie IV CSK 412/13).

W niniejszej sprawie zasiedzeniu podlegać miały udziały należące do S. S. i M. K., będących wraz z wnioskodawczynią spadkobierczyniami A. S.. Wnioskodawcy wskazywali, iż początek biegu terminu zasiedzenia nastąpił w dniu 18 grudnia 1978r.. S. S. zamieszkiwała jednak na przedmiotowej nieruchomości do swej śmierci w 1999 roku i to z jej wniosku w 1979 roku orzeczono o stwierdzeniu nabycia wchodzącego w skład spadku gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodziła przedmiotowa nieruchomość. S. S. zatem nie tylko zamieszkiwała na przedmiotowej nieruchomości, ale również podejmowała czynności zmierzające do uregulowania jej stanu prawnego. Natomiast M. K., choć nie władała zasiadywaną nieruchomością to domagała się spłaty jej udziału w majątku. Mając powyższe okoliczności na względzie należy uznać, iż wnioskodawcy choć władali całą nieruchomością to nie wykazali, aby uzewnętrznili wobec pozostałych współwłaścicieli rozszerzenie zakresu posiadania ponad uprawnienie wynikające z art. 206 kc. Zarówno bowiem S. S. jak i M. K. podejmowały czynności, które świadczą, iż nie zrezygnowały one ze swych praw do nieruchomości. Sąd nie badał czy do zasiedzenia mogło dojść po śmierci M. K. i S. S., gdyż od ich śmierci nie minęło jeszcze 30 lat, a wnioskodawcy działali w złej wierze, dlatego też niezależnie od wyniku tych ustaleń niemożliwe byłoby stwierdzenie zasiedzenia z uwagi na brak upływu wymaganego terminu.

W związku z powyższym wobec braku podstaw do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości, w jakiegokolwiek części, orzeczono o oddaleniu wniosku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 3 kpc uznając, iż sprawa miała charakter sporny, a wnioskodawcy jako strona przegrywająca zobowiązani są do pokrycia nieuiszczonych kosztów sądowych w kwocie 1800,- złotych. Kwota ta stanowi wynagrodzenie kuratora dla nieznanej z miejsca zamieszkania uczestniczki postępowania.

/- / Małgorzata Wierzba-Golicka