

sygn. akt VIII Ns 127/14

POSTANOWIENIE

Dnia 21 stycznia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, Wydział VIII Cywilny

w składzie: Przewodniczący Sędzia SR Bartek Męcina

Protokolant sekr. sąd Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku B. T. (1)

z udziałem J. K., I. M., C. T., L. T. i S. T.

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

postanawia:

1. stwierdzić, iż J. T. (1) i L. T. nabyli do wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 8 czerwca 2003 roku przez zasiedzenie udział w wysokości 1/2 (jednej drugiej) należący do J. K. we własności nieruchomości położonej w B. o powierzchni 12.678 (dwanaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt osiem) metry kwadratowe, oznaczonej jako działki o numerze (...), opisanej na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego Z. W., zarejestrowanej w Starostwie (...) Wschodnim, (...) Ośrodku (...) w dniu 17 lipca 2013 r. za nr 507- (...), dla której nie jest prowadzona księga wieczysta lub zbiór dokumentów,
2. oddalić wniosek w pozostałej części.

Sygn. akt VIII Ns 127/14

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 17 marca 2014 roku B. T. (1), reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o stwierdzenie, że J. T. (1) i L. T. nabyli z dniem 8 czerwca 2003 r. do wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w B., składającej się z działek nr (...) opisanych na mapie do celów prawnych, zarejestrowanej w Starostwie (...) Wschodnim (...) Ośrodku (...) w dniu 17 lipca 2013 r. za nr 07- (...).

W uzasadnieniu podniesiono, że w drodze sądowego działu spadku, J. T. (1) nabył prawo własności działek nr (...), które obecnie noszą odpowiednio numery 224/1 i 30. Na powyższych działkach J. T. (1) wraz ze swoją żoną B. T. (2) prowadzili gospodarstwo rolne, aż do swojej śmierci, która w przypadku J. T. (1) nastąpiła w 1973 r., a w przypadku B. T. (2) w 1976 r. Gospodarstwem rolnym zajmował się również syn J. i B. T. (2), J. T. (1) wraz ze swoją żoną L. T.. Ponadto J. T. (1) i L. T. wybudowali dom mieszkalny oraz budynek gospodarczy.

(wniosek k. 2-4)

Na rozprawie w dniu 6 października 2014 r. wnioskodawczyni poparła wniosek, a wszyscy uczestnicy przyłączyli się do wniosku.

(protokół rozprawy k. 52- 53)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo już zmianie. (protokoły rozprawy k. 67- 68, k. 84- 84 v.)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 1965 r. wydanym w sprawie Ns 95/65 Sąd Powiatowy w Ł. dokonał zniesienia współwłasności i działu spadku po M. T. w ten m. in. sposób, że przyznał J. T. (1) prawo własności działek nr (...), uwidocznionych na mapie sporządzonej przez biegłego J. E..

(postanowienie Sądu Powiatowego w Ł. k. 601 akt sprawy Ns 95/65)

Na powyższych działkach J. T. (1) wraz z żoną B. T. (2) prowadzili gospodarstwo rolne.

(zeznania E. C. k. 62)

W dniu 25 lutego 1972 r. wydano J. T. (1) i L. T. decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego.

(decyzja o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego k. 13)

J. T. (1) zmarł w dniu 8 czerwca 1973 r., a B. T. (2) zmarła w dniu 23 października 1976 r.

(odpisy skrócone aktu zgonu k. 3 i 4 akt sprawy IV Ns II 1535/94)

Postanowieniem z dnia 10 sierpnia 1994 r. Sąd Rejonowy w Łodzi stwierdził, że spadek po J. T. (1), w tym wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne w E., na podstawie ustawy nabyli żona B. T. (2), córka J. K. i syn J. T. (1) po 1/3 części każde z nich. Ponadto sąd stwierdził, że spadek po B. T. (2), w tym wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne w E., na podstawie ustawy nabyli córka J. K. i syn J. T. (1) po 1/2 części każde z nich. (postanowienie k. 12 akt sprawy IV Ns II 1535/94)

Po śmierci J. i B. T. (2) prowadzeniem gospodarstwa na działkach (...) zajmowali się J. T. (1) oraz jego żona L. T.. J. T. (1) oraz L. T. wybudowali dom mieszkalny, założyli w nim centralne ogrzewanie, wymienili okna, dokonali konserwacji dachu. J. T. (1) oraz L. T. płacili podatek od nieruchomości.

(zeznania uczestniczki L. T. k. 62 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 52, zeznania E. C. k. 62, zeznania uczestnika C. T. k. 67)

J. T. (1) zmarł w dniu 22 października 2011 r.

(kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu k. 15)

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi stwierdził, że spadek po J. T. (1) na podstawie ustawy nabyli żona L. T. w 1/4 części oraz dzieci C. T., B. T. (1), S. T. i I. M. po 3/16 części każde z nich.

(odpis postanowienia k. 60)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty i ich kserokopie, stosując w tym względzie art. 308 kpc, a także na podstawie zeznań uczestników L. T. i C. T. oraz świadka E. C..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie w części.

Wnioskodawczyni wniosła o stwierdzenie, że J. T. (1) i L. T. nabyli z dniem 8 czerwca 2003 r. do wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w B., składającej się z działek nr (...).

Instytucja zasiedzenia regulowana jest w art. 172 – 176 k.c. Jego istota polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu (E. J., (...), W. – Z. 1996, s. 9). Instytucja ta odnosi się jedynie do praw rzeczowych, a jej funkcją jest usunięcie rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym, a stanem prawnym.

Przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być zarówno nieruchomości gruntowa, jak i jej fizycznie wydzielona część, a także udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości. Jeżeli współposiadanie nieruchomości prowadzące do nabycia przez zasiedzenie idealnej części nieruchomości polega na tym, że każdy ze współposiadaczy uważa się za posiadacza samoistnego części, której nie da się fizycznie wydzielić, a zatem nie ma możliwości nabycia przez zasiedzenie fizycznie wydzielonej części nieruchomości, mogą istnieć podstawy do nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości. (uchwała SN z dnia 26 stycznia 1978 r. III CZP 96/77 (OSNC 1978/11/195).

Stosownie do treści art. 172 § 1 k.c., w brzmieniu po noweli kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.), 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). § 2. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zasiedzenie to pierwotny sposób nabycia własności nieruchomości, do którego może dojść jedynie na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek, jakimi są: posiadanie samoistne przedmiotu podlegającego zasiedzeniu rozumiane jako sprawowanie władztwa nad rzeczą wyrażone w sposób subiektywny i obiektywny (*corpus i animus*) oraz upływ czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Stosownie do treści art. 336 k.c., posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

A zatem, w świetle powołanego przepisu posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i we własnym interesie. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania nią dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest więc skierowana na określony rodzaj, zakres władztwa.

W literaturze wskazuje się (A. Kunicki, w: System, t. II, s. 832), że posiadanie samoistne tym różni się od posiadania zależnego, że to pierwsze jest władztwem nad rzeczą niezawisłym od dyspozycji innej osoby, zaś drugie jest władztwem podporządkowanym innej osobie, nawet gdy między właścicielem lub posiadaczem samoistnym a posiadaczem zależnym nie było żadnego stosunku umownego. Czynnikiem, który stanowi kryterium pozwalające odróżnić posiadanie samoistne od zależnego jest więc czynnik woli (*animus*). Posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel, ten zaś, kto przy władaniu wyraża wolę korzystania z niej w zakresie odpowiadającym innemu prawu, jest posiadaczem zależnym. Istotne jest, aby interpretacja elementu woli miała charakter obiektywny, przy czym przyjęcie takiego stanowiska nie oznacza eliminacji rzeczywistej woli posiadacza przy ocenie charakteru posiadania. Na podstawie przejawów zewnętrznych woli ustala się wolę rzeczywistą, która decyduje o charakterze samego posiadania (tak między innymi E. J. (2), (...), Z. 2002 rok, str. 135 i nast.).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego, którego konstytutywne cechy stanowią: wola posiadania nieruchomości dla siebie oraz faktyczne władanie rzeczą. Dla posiadania samoistnego podstawowe znaczenie ma intelektualny element zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie. Przy czym, przy ustalaniu charakteru posiadania należy mieć na uwadze manifestowane na zewnątrz wobec otoczenia zachowanie posiadacza. Natomiast zakres faktycznego władztwa nad rzeczą 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.

Posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, ale także wtedy, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz tak, jakby nim był (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94 za S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2003, str. 203, tak m.in. Edward Janeczko „Zasiedzenie” Zielona Góra 2002 rok). Sama deklaracja wnioskodawcy nie może wystarczyć dla przyjęcia istnienia po jego stronie woli władania rzeczą jak właściciel. Istotne są jej zewnętrzne przejawy. Zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

W ocenie Sądu z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym z zeznań uczestników L. T. i C. T. oraz świadka E. C. jasno wynika, że po śmierci J. i B. T. (2) prowadzeniem gospodarstwa rolnego na działkach będących przedmiotem wniosku, zajmowali się J. T. (2) oraz L. T.. Poza tym płacili oni podatek od nieruchomości, wybudowali dom mieszkalny, dokonywali w nim potrzebnych remontów. Należy zauważyć, że powyższa okoliczność samoistnego posiadania nieruchomości przez J. J. (3) i L. T. nie była przez uczestników kwestionowana, w tym przede wszystkim nie była kwestionowana przez J. K., drugą obok J. T. (1) spadkobierczynią po J. T. (1) i B. T. (2).

Artykuł 172 k.c. łączy wymagany 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. Dobra lub zła wiara posiadacza nieruchomości wpływa na długość okresu czasu niezbędną do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. W przypadku posiadacza w dobrej wierze wystarczający jest okres lat 20, zaś w przypadku posiadacza w złej wierze okres lat 30. Przy dokonywaniu oceny dobrej lub złej wiary posiadacza uwzględnia się moment objęcia przez niego nieruchomości w posiadanie samoistne. Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto posiada usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że posiada rzecz zgodnie z prawem, które mu przysługuje. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku praw do rzeczy, ale także brak wiadomości spowodowany niedbalstwem, polegającym na przykład na nie sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości posiadającej księgę wieczystą. Nie ulega wątpliwości, że J. T. (2) i L. T. działali w złej wierze, gdyż wiedzieli, że udział w wysokości 1/2 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje również J. K., jako spadkobierczyni ustawowej po J. i B. T. (2). Jako początek biegu zasiedzenia Sąd przyjął datę zgonu J. T. (1), czyli 8 czerwca 1973 r. i od tej daty Sąd liczył upływ trzydziestoletniego okresu czasu prowadzącego do nabycia prawa własności przez zasiedzenie.

Pomimo samoistnego posiadania przedmiotowych nieruchomości przez J. T. (2) i L. T. oraz upływu wymaganego okresu 30 lat, wniosek podlegał uwzględnieniu tylko w części. Wynika to z tego, że J. T. (1) nabył udział w wysokości 1/2 w prawie własności działek (...) w drodze dziedziczenia ustawowego po swoich rodzicach, J. T. (1) i B. T. (2). Potwierdza to postanowienie z dnia 10 sierpnia 1994 r. wydane przez Sąd Rejonowy w Łodzi w sprawie IV Ns II 1535/94. Należy przypomnieć, że wymienionym orzeczeniem sąd stwierdził, iż spadek po J. T. (1), w tym wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne w E., na podstawie ustawy nabyli żona B. T. (2), córka J. K. i syn J. T. (1) po 1/3 części każde z nich. Ponadto sąd stwierdził, że spadek po B. T. (2), w tym wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne w E., na podstawie ustawy nabyli córka J. K. i syn J. T. (1) po 1/2 części każde z nich. Nie ulega wątpliwości, że w skład spadku po J. T. (1) wchodziło prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działki nr. 224/1 i 30, gdyż postanowieniem z dnia 3 kwietnia 1965 r. wydanym w sprawie Ns 95/65 Sąd Powiatowy w Ł. dokonał działu spadku w ten sposób, że przyznał J. T. (1) prawo własności działek nr (...), uwidocznionych na mapie sporządzonej przez biegłego J. E.. Należy przyjąć również, że działki (...), objęte postanowieniem wydanym w sprawie Ns 95/65 noszą obecnie nr geodezyjne odpowiednio 224/1 oraz 30. Świadczą o tym wprost zeznania świadka Z. W., który sporządził mapę do celów prawnych. Potwierdza to również zaświadczenie wydane przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 8 stycznia 2014 r. z k. 12. Powyższe okoliczności prowadzą wprost do wniosku, że J. T. (1) nabył w drodze dziedziczenia ustawowego udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...). Skoro J. T. (1) był właścicielem udziału w przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1/2 to jasnym również jest, że nie mógł nabyć prawa własności

w zakresie przysługującym mu udziału w drodze zasiedzenia. W ten sposób (przez zasiedzenie) J. T. (1) wraz z L. T. nabyli wyłącznie udział w wysokości $\frac{1}{2}$ przysługujący drugiej spadkobierczyni po J. T. (1) i B. T. (2), czyli J. K..

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak w sentencji postanowienia.