

sygn. akt VIII Ns 172/17

POSTANOWIENIE

Dnia 3 lipca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia SR Bartek Męcina

Protokolant st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku I. Ś. i M. K.

z udziałem Z. A.

o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

1. stwierdzić, że z dniem 1 stycznia 2008 r. I. Ś. i J. Ś. nabyli przez zasiedzenie do wspólności majątkowej małżeńskiej prawo własności nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej jako działka o numerze (...) o powierzchni 0,0899 ha (osiem arów dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego Z. W., wpisanej do ewidencji Starosty (...) Wschodniego w dniu 16 listopada 2011 roku za numerem 507- (...),

2. ustalić, że strony ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 172/17

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 3 lipca 2015 roku I. Ś. i J. Ś., reprezentowani przez pełnomocnika będącego adwokatem, wnieśli o stwierdzenie, że nabyli z dniem 17 lutego 1995 r. przez zasiedzenie po 1/2 części prawa własności nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0899 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi zbiór dokumentów nr (...).

W uzasadnieniu podniesiono, że w dniu 1 lipca 1939 r. sporządzono umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, w której J. Z. i H. Z. oświadczyli, że na mocy aktu notarialnego sporządzonego w dniu 14 kwietnia 1927 r. stali się właścicielami nieruchomości położonej we wsi B., gmina G., o powierzchni 6 morgów. Z powyższej nieruchomości J. Z. i H. Z. sprzedali W. C. udział w wysokości 2/45. Następnie W. C. objęła w posiadanie wyznaczoną przez J. Z. i H. Z. nieruchomość o powierzchni 1.290 m, położoną w B. przy ul. (...) oznaczoną jako działka nr (...). W tym samym roku W. C. wybudowała na nieruchomości drewnianą altanę. W latach 70 ubiegłego wieku W. C. przekazała Z. N. (1) wytyczoną z posiadanej nieruchomości działkę o pow. 400 m oraz wyraziła zgodę na pobudowanie domu mieszkalnego. Przekazana Z. N. (1) działka została oznaczona nr 164/2, a w dniu 12 marca 1993 r. została założona dla niej księga wieczysta o nr (...). Obecnym właścicielem działki jest uczestniczka Z. A.. W. C. zmarła w dniu 17 lutego 1975 r., a spadek po niej na podstawie testamentu nabyli wnioskodawcy po 1/2 części każde z nich. W miejscu, w którym W. C. wybudowała drewnianą altanę, I. Ś. i J. Ś. wybudowali w latach 1980- 1981 murowany budynek gospodarczy. W

ocenie wnioskodawców od momentu otwarcia spadku po W. C., stali się oni posiadaczami samoistnymi nieruchomości w dobrej wierze. Od tego czasu wnioskodawcy opłacali podatek od nieruchomości, sadzili drzewa, grabili liście, kosili trawę, samodzielnie podejmowali wszelkie decyzje dotyczące zarządu nieruchomością, a wśród sąsiadów byli traktowani jak właściciele. Stąd jako datę początkową biegu terminu zasiedzenia wnioskodawcy oznaczają dzień śmierci W. C., czyli 17 lutego 1975 r., a koniec na dzień 17 lutego 1995 r.

(wniosek k. 2- 8)

Postanowieniem z dnia 23 lipca 2015 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi- Widzewa w Łodzi zwolnił I. Ś. i J. Ś. od kosztów sądowych ponad kwotę 500 zł i oddalił wniosek w pozostałej części.

(postanowienie k. 78)

Na rozprawie w dniu 1 grudnia 2016 r. wnioskodawcy zajęli dotychczasowe stanowiska, a uczestniczka Z. A. przyłączyła się do wniosku.

(protokół rozprawy k. 111- 118)

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi zawiesił postępowanie w sprawie z dniem 19 lutego 2017 r. wobec śmierci J. Ś., po czym podjął zawieszony postępowanie z udziałem M. K. jako następcy prawnego zmarłego wnioskodawcy.

(postanowienie k. 164)

Na rozprawie w dniu 7 sierpnia 2017 r. pełnomocnik wnioskodawcy wniósł ewentualnie o przyjęcie, że wnioskodawczyni i J. Ś. nabyli własność nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1977 r., gdyż W. C. nie uregulowała stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, a wnioskodawczyni i J. Ś. mogą doliczyć do okresu swojego posiadania, czas posiadania nieruchomości przez W. C..

(protokół rozprawy k. 175- 176)

Postanowieniem z dnia 11 października 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi wezwał przez ogłoszenie osoby zainteresowane do wzięcia udziału w sprawie oraz dokonał ogłoszenia o toczącym się postępowaniu na okres 3 miesięcy.

(postanowienie k. 186)

W piśmie z dnia 8 listopada 2017 r. zatytułowanym zażalenie, Z. A. podniosła, że przebieg granicy pomiędzy działkami nr (...) powoduje, iż powierzchnia użytkowanej przez nią działki jest mniejsza niż to wynika z treści aktu notarialnego, na podstawie którego uczestniczka nabyła prawo własności nieruchomości oznaczonej nr 164/2.

(pismo procesowe k. 203)

Postanowieniem z dnia 12 marca 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi odmówił A. A. dopuszczenia do wzięcia udziału w sprawie.

(postanowienie k. 225)

Na rozprawie w dniu 29 czerwca 2018 r. pełnomocnik wnioskodawczyń poparł wniosek z tą zmianą, aby jako datę nabycia prawa własności przez zasiedzenie ustalić dzień 1 stycznia 2008 r. z uwagi na to, że ogrodzenie pomiędzy działkami (...) zostało zbudowane w 1977 r. Natomiast uczestniczka wniosła o oddalenie wniosku.

(protokół rozprawy k. 244- 246)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 lipca 1939 r. sporządzono umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, w której J. Z. i H. Z. oświadczyli, że na mocy aktu notarialnego sporządzonego w dniu 14 kwietnia 1927 r. stali się właścicielami nieruchomości położonej we wsi B., gmina G., o powierzchni 6 morgów. Z powyższej nieruchomości J. Z. i H. Z. sprzedali W. C. udział w wysokości 2/45. Następnie W. C. objęła w posiadanie wyznaczoną przez J. Z. i H. Z. nieruchomość o powierzchni 1.290 m, położoną w B. przy ul. (...). W tym samym roku W. C. wybudowała na nieruchomości drewnianą altanę.

(zeznania świadka K. O. k. 113, wypis z aktu notarialnego k. 140- 142)

W latach 70 ubiegłego wieku W. C. przekazała Z. N. (2) wytyczoną z posiadanej nieruchomości działkę o pow. 400 m oraz wyraziła zgodę na pobudowanie na niej domu mieszkalnego. Przekazana Z. N. (2) działka została oznaczona nr 164/2. W dniu 19 listopada 1976 r. J. N. i Z. N. (2) sprzedali powyższą nieruchomość S. Ż. i S. Ż., którzy następnie darowali ją swojej córce, Z. A.. W dniu 12 marca 1993 r. została założona dla nieruchomości księga wieczysta o nr (...).

(wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 65- 69, testament k. 59, zeznania świadka K. O. k. 113, zeznania uczestniczki Z. A. k. 117, wypis z aktu notarialnego k. 125- 127, akt własności ziemi k. 128, postanowienie k. 130, zeznania wnioskodawczyni M. K. k. 245)

W 1977 r. S. Ż. i S. Ż. wybudowali ogrodzenie z siatki pomiędzy działkami (...).

(zeznania uczestniczki Z. A. k. 245)

W. C. zmarła w dniu 17 lutego 1975 r.

(zeznania świadka K. O. k. 113, postanowienie k. 60)

Postanowieniem z dnia 8 lipca 1975 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach stwierdził, że spadek po W. C. na podstawie testamentu z dnia 15 stycznia 1975 r. nabyli I. Ś. i J. Ś. po 1/2 części każde z nich.

(postanowienie k. 60)

Postanowieniem z dnia 2 czerwca 1976 r. Państwowe Biuro Notarialne w Ł. postanowiło urządzić Zbiór Dokumentów nr (...) dla nieruchomości położonej we wsi B., o powierzchni 3,3592 ha. Do Zbioru Dokumentów postanowiono złożyć wypis z aktu notarialnego z dnia 1 lipca 1939 r., na podstawie którego J. Z. i H. Z. sprzedali W. C. udział w wysokości 2/45 powyższej nieruchomości, a także postanowienie z dnia 8 lipca 1975 r. Sądu Rejonowego w Pabianicach stwierdzające, że spadek po W. C. na podstawie testamentu z dnia 15 stycznia 1975 r. nabyli I. Ś. i J. Ś. po 1/2 części każde z nich.

(postanowienie k. 61)

Od momentu otwarcia spadku po W. C., I. Ś. i J. Ś. opłacali podatek od nieruchomości, sadzili drzewa, grabili liście, kosili trawę, samodzielnie podejmowali wszelkie decyzje dotyczące zarządu nieruchomością, a wśród sąsiadów byli traktowani jak właściciele. W miejscu, w którym W. C. wybudowała drewnianą altanę, I. Ś. i J. Ś. wybudowali w latach 1980- 1981 murowany budynek gospodarczy. Nieruchomością obecnie zajmuje się uczestniczka M. K. z mężem, J. K..

(zeznania świadka K. O. k. 113, zeznania świadka J. K. k. 116, zeznania uczestniczki Z. A. k. 117, dowody uiszczenia podatku od nieruchomości k. 28- 58, zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach k. 62, wypis z rejestru gruntów k. 76)

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2011 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek I. Ś. i J. Ś. o założenie księgi wieczystej dla działki nr (...) o pow. 0,0899 ha.

(postanowienie k. 63- 64)

Spadek po J. Ś. zmarłym w dniu 19 lutego 2017 r. na podstawie testamentu notarialnego nabyła wprost w całości M. K..

(akt poświadczenia dziedziczenia k. 158)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty i ich kserokopie, stosując w tym względzie art. 308 kpc, a także na podstawie zeznań wymienionych powyżej stron i świadków.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie w całości.

Wnioskodawcy wnieśli ostatecznie o stwierdzenie, że I. Ś. i J. Ś. nabyli z dniem 1 stycznia 2008 r. przez zasiedzenie po 1/2 części prawa własności nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0.0899 ha, na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego Z. W., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi zbiór dokumentów 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 nieruchomość gruntowa, jak i jej fizycznie wydzielona część, a także udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości.

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.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego jasno wynika, że od momentu otwarcia spadku po W. C., czyli od dnia 17 lutego 1975 r. I. Ś. i J. Ś. opłacali podatek od nieruchomości, sadzili drzewa, grabili liście, kosili trawę, samodzielnie podejmowali wszelkie decyzje dotyczące zarządu nieruchomością, a wśród sąsiadów byli traktowani jak właściciele. W miejscu, w którym W. C. wybudowała drewnianą altanę, I. Ś. i J. Ś. wybudowali w latach 1980- 1981 murowany budynek gospodarczy. Zatem I. Ś. i J. Ś. należy uznać za posiadaczy samoistnych przedmiotowej nieruchomości. Co więcej z relacji wszystkich stron oraz przesłuchanych w sprawie świadków wynika również, że przebieg granic działki nr (...) nie był kwestionowany, ani modyfikowany, nie było również sporów sąsiedzkich co do przebiegu granic.

Artykuł 172 k.c. łączy wymagany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia wpływ 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. Biorąc pod uwagę złą wiarę posiadacza, termin ten wynosi 30 lat, co przy przyjęciu, że ogrodzenie na granicy działek (...) zostało wybudowane przez rodziców uczestniczki w 1977 r., doprowadziło Sąd do stwierdzenia, iż I. Ś. i J. Ś. nabyli z dniem 1 stycznia 2008 r. przez zasiedzenie do wspólności majątkowej małżeńskiej prawo własności nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0.0899 ha, na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego Z. W..

Należy zauważyć, że zarzuty podniesione przez uczestniczkę w piśmie z dnia 8 listopada 2017 r. zatytułowanym zażalenie, nie mogły doprowadzić do oddalenia wniosku o zasiedzenie nieruchomości. W powołanym piśmie Z. A. podniosła, że przebieg granicy pomiędzy działkami nr (...) powoduje, że powierzchnia użytkowanej przez nią działki jest mniejsza niż to wynika z treści aktu notarialnego, na podstawie którego uczestniczka nabyła prawo własności nieruchomości oznaczonej nr 164/2. W powyższym zakresie ważne dla rozstrzygnięcia wniosku o zasiedzenie nieruchomości jest to, że zarówno z zeznań stron, jak i świadków wynika wyraźnie, iż granice działki z której korzystali I. Ś. i J. Ś. były niezmiennie, a ogrodzenie pomiędzy działkami (...) pojawiło się najpóźniej w 1977 r.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., ustalając, że każda ze stron postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, co stanowi zasadę w postępowaniu nieprocesowym.