

Sygn. akt I Ns 215/17

POSTANOWIENIE

Dnia 25 października 2017r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSR Marta Kołakowska

Protokolant : Danuta Sawicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 października 2017r.

sprawy z wniosku J. T. (1)

z udziałem T. T. (1), P. T., M. T., I. D.

o zasiedzenie

postanawia :

I. Stwierdzić, że E. T. s. J. i A. oraz J. T. (2) c. A. i L. nabyli przez zasiedzenie z dniem 01 stycznia 1989 roku na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej prawo własności nieruchomości w postaci położonej w obrębie Z., gmina Z., pow. (...), woj. (...) działki o numerze geodezyjnym (...) o pow. 0,0863 ha (wydzielona z obszaru działki o nr (...) przez biegłego geodetę J. T. (3)).

II. Nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Łomży) od wnioskodawczyni J. T. (1) kwotę (...), 81 (pięć tysięcy czterysta dwadzieścia osiem i 81/100) złotych tytułem brakujących kosztów sądowych.

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

Sygn. akt I Ns 215/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. T. (1) wniosła o stwierdzenie, że E. T. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1989 roku własność części nieruchomości o pow. powierzchni 1053,5 metrów, stanowiącej część działki o numerze geodezyjnym (...), poł. w Z..

Uczestniczka postępowania I. D. wniosła o oddalenie wniosku, podała, że w sprawie istnieje rozbieżność przebiegu granicy i sprawa winna dotyczyć rozgraniczenia działek.

Uczestnicy T. T. (1), M. T. popierali wniosek.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Działka oznaczona nr geodezyjnym (...), położona w m. Z., gm. Z., stanowi własność I. D.. Działka ta graniczy z działkami oznaczonymi numerami (...), stanowiącą własność P. T. i (...), stanowiącą własność M. T., którzy nabyli je darowizną poczynioną przez wnioskodawczynię i jej męża. Wnioskodawczyni i jej mąż, a wcześniej od 1968 r. E. T. i po nim T. T. (1) posiadali część działki nr (...) w pasie znajdującym się pomiędzy punktami 100-101 nakreślonymi przez biegłego geodetę J. T. (3) w opinii sporządzonej w niniejszym postępowaniu, który to pas został oznaczony nr geodezyjnym (...). E. T. posiadał samoistnie przedmiotowy pas działki (...) w związku z ustną umową, którą zawarł z W. W. (1). Pas ten (obecnie oznaczony jako działka (...)) był oddzielony od pozostałej części działki (...) płotem, zabranym w maju. Na przedmiotowym pasie gruntu był sad, obecnie po wycięciu drzew znajduje się tam trawa

(pastwisko). Pozostała część działki (...) była i jest użytkowana rolniczo (zasiewy). Właścicielka działki (...) jak i wnioskodawczyni dowiedzieli się, że posiadany przez rodzinę T. pas działki (...) stanowi część działki I. D. dopiero podczas prac rozgraniczeniowych, prowadzonych w 2015 r. w związku z wydzieleniem działek (...). Wcześniej sąsiedzi nie kwestionowali przebiegu „granicy” wg istniejącego płotu.

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o: wyjaśnienia wnioskodawczyni J. T. (1) (k. 70v-71, 82v, 83), uczestniczki postępowania I. D. (k. 71, 82v, 83, 83v), zeznania świadków A. B. (k. 71v), J. W. (1) (k. 72), E. S. (k. 72-72v), B. O. (k. 72v), J. W. (2) (k. 72v-73), J. T. (1) (k. 73), Z. M. (k. 76v), opinię biegłego z zakresu geodezji wraz z załącznikami (k. 94-98), protokół oględzin (k. 82-83), akta Księgi wieczystej (...) (w załączeniu), kopię aktu własności ziemi (k. 11) , kopię umowy o dożywocie (k. 12 – 13), kopię umowy darowizny (k. 14 – 15), kopię umowy sprzedaży (k. 16 – 17), kopie umowy darowizny (k. 18 – 23) , wypis z rejestru gruntów (k. 45).

Na wstępie należy wskazać, że przesłanki zasiedzenia są regulowane w przepisie art. 172 k.c. Art. 172 k.c. w § 1 (w obecnym brzmieniu) stanowi, że 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). 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). 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.

Wnioskodawczyni J. T. (1) (k. 70v-71) wskazała, że E. T. był ojcem jej męża T. T. (1), a działka numer (...) jest we władaniu jej i jej męża od przekazania jej darowizną w 1998 roku przez T. T. (3) - wnuka E. T.. Na działce znajdował się sad, który stopniowo wycinali, obecnie na części działki znajduje się trawa, zaś na drugiej części mieszanka zbożowa. W 2015 roku wynajęty przez niech geodeta stwierdził, że działka (...) należy do I. D.. Wnioskodawczyni wskazała, że cały czas byli przekonani, że działka (...) należy do nich. Kiedy dostali działkę, całość tj. działka (...) była ogrodzona drewnianym płotem. Do tej pory nikt nie zgłaszał pretensji do tej działki. Wnioskodawczyni wskazuje, że czuła się właścicielką działki i użytkowała ją w zakresie w jakim użytkował ją wcześniej jej teść. Jej teść użytkował działkę od 1968 – 1969 roku. W czasie oględzin spornej działki, wnioskodawczyni (k. 82v, 83) wskazała, gdzie przebiegał płot rozebrany przez uczestniczkę postępowania po dokonaniu pomiarów.

Uczestniczka postępowania I. D. (k. 71) podała, że od 2010 roku jest właścicielką działki (...), którą otrzymała od swojej matki S. B.. Powierzchnia działki wynosi 23 ary i za taką powierzchnię płaci podatki. Kiedy przejmowała działkę, nie była ona ogrodzona. Uczestniczka postępowania przyznała, że do czasu pomiarów geodety nie wiedziała, że część przez niego wymierzona należy do niej, całe życie była przekonana, że to co znajduje się za siatką należy do J. T. (1). Wymierzony fragment to pas ziemi o długości 80 metrów i szerokości 10 metrów. Wcześniej w ten sam sposób z ziemi korzystała jej mama, która ziemię otrzymała od swojej matki. Uczestniczka postępowania przyznała, że ze spornej części działki zawsze korzystała wnioskodawczyni. Podała ponadto, że do 2011 roku na działce stał drewniany płot postawiony przez jej pradziadka, później wnioskodawczyni ogrodziła ziemię siatką. W czasie oględzin działki uczestniczka postępowania (k. 82v, 83, 83v) wskazała, że zgodnie z sugestią geodety rozebrała płot i korzysta z działki.

Uczestnicy postępowania T. T. (1) i M. T. (k. 70v) poparli wniosek.

W ocenie Sądu wniosek J. T. (1) jest zasadny. Przed Sądem uczestniczka I. D. przyznała (art. 229 kpc), że dopiero przy podziale wykonywanym przez geodetę w 2015 r. dowiedziała się, że przedmiotowy pas gruntu jest jej, całe

życie myślała, że to co za siatką należy do wnioskodawczyni (k. 71). Ustalenia poczynione przez Sąd wskazują, że wykreślony przez biegłego w opinii pisemnej złożonej w sprawie, pas działki nr (...) znajduje się w posiadaniu samoistnym obecnych właścicieli działek (...) wnioskodawczyni i jej męża a stan taki utrzymuje się do dnia dzisiejszego. Przesłuchani w sprawie świadkowie w swoich wiarygodnych zeznaniach potwierdzili powyższe.

Świadek A. B. (k. 71v) wskazała, że wie gdzie jest położona działka (...), za właścicielkę działki uważała zawsze J. T. (1) i wcześniej jej teścia E. T.. Wcześniej na działce znajdował się płot drewniany, który oddzielał budynek mieszkalny I. D. od działki pani T.. Świadek nie słyszała nigdy o sporze o granicę między stronami. Świadek J. W. (1) (k. 72) potwierdził te zeznania, wskazując, że w Z. jest od 1972 roku i płot między działkami zawsze stał, on również za właściciela działki uważał E. T. i nigdy nie słyszał o jakichkolwiek sporach granicznych między stronami. E. S. (k. 72-72v) potwierdził, że położenie ogrodzenia nie zmieniło się, wcześniej był to płot drewniany, potem siatka. Świadek dodał ponadto, że słyszał od ludzi, że E. T. odkupił sporny kawałek ziemi od W. W. (1) w latach 1968-1969. Świadek B. O. (k. 72v) podała, że mieszka w Z. od urodzenia i odkąd pamięta działka była ogrodzona, a płot nie był przesuwany. J. W. (2) (k. 72v-73) również podał, że od 1986 roku, czyli od kiedy mieszka w Z. widział płot oddzielający działki państwa T. i pani D.. Świadek wskazał, że w latach 1987-2000 był inspektorem do spraw wymiaru podatków i opłat w gminie, nie słyszał nigdy, aby ktoś miał pretensje, że płot został źle postawiony. Świadek J. T. (1) (k. 73) podała z kolei, że działka należała do W., który sprzedał ją E. T., musiało to mieć miejsce przed rokiem 1971. Również J. T. (1) potwierdziła, że płot nie zmieniał położenia od lat, a po śmierci E. T. J. T. (1) z mężem uprawiali działkę. Wszyscy przesłuchani świadkowie potwierdzili, że płot odgradzający działki został rozebrany w ostatnim czasie, dopiero po dokonaniu pomiarów przez geodetę.

Świadek Z. M. (k. 76v) ciotka uczestniczki postępowania podała w swoich zeznaniach, że od urodzenia do 1972 roku mieszkała w Z.. Wskazała, że od strony T. był płot, jej babcia B. W. postawiła również płot od starego domu do ulicy, żeby ogrodzić kury, płot został rozebrany jak siostra świadka stawiała nowy dom. Świadek wskazała, że E. T. nie mógł kupić działki od dziadka W., ponieważ należała ona do T.. Świadek podała, że nie jest w stanie wskazać od kiedy sporny fragment działki znajduje się w posiadaniu T.. Również ona potwierdziła, że płot oddzielający działki został rozebrany w ostatnim czasie.

Powołany biegły z zakresu geodezji J. T. (3) w swojej opinii (k. 94-98) wskazał, że w wyniku dokonanych pomiarów geodezyjnych sporządził mapę sytuacyjną działki (...) i wskazał, że granice obszaru zasiedzenia wyznaczają punkty graniczne numer: 100, 101, 26-00914, 26-02909, 29-00907 i teren ten na mapie oznaczony jest żółtą szrafurą. Na podstawie materiałów archiwalnych otrzymanych ze Starostwa Powiatowego w B. oraz danych pomiarowych z terenu, biegły wykonał podział działki nr (...) (nowa granica biegnie linią po starym płocie, zgodnie ze wskazaną przez obie strony postępowania). W wyniku podziału powstały nowe działki (...) – o powierzchni 0,0863 ha – do zasiedzenia i działka (...) o powierzchni 0, (...). Biegły wskazał, że granica obszaru zasiedzenia przebiega przez punkty 100 – 101.

W ocenie Sądu opinię biegłego należało uznać za w pełni wiarygodną, opinia ta jest pełna i fachowa, na jej podstawie można było poczynić ustalenia w sprawie. Nie była ona kwestionowana przez strony postępowania.

W ocenie Sądu niewątpliwie doszło do spełnienia przesłanki samoistnego posiadania określonej w art. 172 kc. Zarówno z wyjaśnień obu stron postępowania jak i zeznań przesłuchanych w sprawie świadków wynika, że E. T. traktował zajmowany pas działki (...) jako swoją własność, świadczy o tym to, że czynnie z niego korzystał oraz postawił ogrodzenie, włączające działkę do swojego gospodarstwa. Wraz z przekazaniem gospodarstwem taki sposób użytkowania przejęli jego następcy prawni. Również przez przesłuchanych świadków a także uczestniczkę postępowania I. D. rodzina T. była uznawana za właścicieli działki.

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). W niniejszej sprawie mamy do czynienia z posiadaniem w złej wierze. E. T. wszedł w posiadanie nieruchomości na podstawie ustnej umowy z W. W. (1). Jak słusznie wskazuje w postanowieniu III CRN 20/81 Sąd Najwyższy nieformalny

nabywca nieruchomości jest jej posiadaczem w złej wierze, wie bowiem że ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego (art. 158 KC) nie nabył własności, w związku z czym własność otrzymanej w wykonaniu nieważnej umowy nieruchomości może nabyć przez zasiedzenie

Obok posiadania, o czym już była mowa, 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. 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, wówczas do zasiedzenia koniecznym jest upływ trzydziestu lat. Wskazane terminy obowiązują od 1 października 1990 r., gdy weszła w życie ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321). Nastąpiło wówczas przedłużenie o dziesięć lat terminów zasiedzenia nieruchomości. Wcześniej obowiązywał termin dziesięciu lat w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze i termin dwudziestu lat w razie złej wiary. Według przepisu międzyczasowego ustawy nowelizacyjnej (art. 9) „do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy”. Oznacza to w konsekwencji, że zasiedzenie, którego obowiązujący poprzednio krótszy termin nie upłynął jeszcze do dnia 1 października 1990 r., biegnie dalej z zastosowaniem nowych, wydłużonych terminów. Z uwagi na to, że E. T. wraz z żoną J. T. (2) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej weszli w posiadanie działki w 1968 roku na mocy umowy ustnej zawartej z W. W. (1), a ich posiadanie należy określić jako posiadanie w złej wierze termin zasiedzenia upłynął w dniu 01 stycznia 1989 roku, a więc mają tu zastosowanie przepisy w brzmieniu poprzednio obowiązującym i do zasiedzenia nieruchomości koniecznym był upływ 20 lat, pomimo posiadania przez nich działki w złej wierze. Dlatego też Sąd stwierdził nabycie prawa własności przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1989 roku przychylając się tym samym do wniosku wnioskodawcy.

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.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 520 kpc, Sąd nakazał ściągnąć od wnioskodawczyni J. T. (1) kwotę 5428,81 złotych tytułem brakujących kosztów sądowych. Co do pozostałych kosztów postępowania związanych z udziałem zainteresowanych w sprawie, zainteresowani poniosą je we własnym zakresie.