

UZASADNIENIE

W dniu 22 maja 2014 roku do Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim wpłynął wniosek W. I. o zasiedzenie przez niego i żonę B. I. na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej z dniem 1 marca 2006 roku prawa własności nieruchomości położonej w M. oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0371 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim prowadzona jest księga wieczysta (...).

W uzasadnieniu wniosku podniesiono, iż nieruchomość ta była częścią nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) (wcześniej oznaczona jako działka nr (...)). Żona wnioskodawcy B. I. nabyła aktem własności ziemi wydanym w dniu 27 stycznia 1976 roku prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). Wtedy również weszła wspólnie z mężem w posiadanie nieruchomości opisanej we wniosku. Od tamtej chwili opisana we wniosku nieruchomość znajdowała się w posiadaniu wnioskodawcy i jego żony. Dbali o nią, opłacają podatki, ponoszą ciężary związane z jej utrzymaniem. Na przedmiotowej działce znajduje się postawiony przez wnioskodawcę blaszany garaż, śmietnik i wiele innych rzeczy. Poprzednia właścicielka K. G. nie interesowała się losem przedmiotowej nieruchomości do czasu postępowania w sprawie sygn. akt I Ns (...) Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim. Obecnie właścicielem nieruchomości wskazanej we wniosku jest M. P. (1) (k. 2 – 4).

Uczestniczka postępowania M. P. (1) nie uznała żądania wniosku, zaś uczestnicy postępowania P. I. i G. I. popierali żądanie wniosku.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość oznaczona obecnie jako działka nr (...) stanowiła na początku lat '70 XX w. część większej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). (...) tą nabył w 1975 roku w wyniku nieformalnej umowy sprzedaży teść wnioskodawcy F. J., a następnie darował swoim dzieciom: J. J. (1), K. G. oraz B. I., przy czym B. I. otrzymała część nieruchomości przy ul. (...), środkową część otrzymała K. G., zaś najdalej od drogi położoną część nieruchomości otrzymał J. J. (1). Następnie każde z obdarowanych dzieci uzyskało na otrzymaną przez siebie od ojca część nieruchomości tytuł własności w postaci aktu własności ziemi. K. G. taki dokument otrzymała w dniu 27 stycznia 1976 roku na nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,066 ha. W tym samym dniu akt własności ziemi na nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,066 ha otrzymała żona wnioskodawcy B. I..

Nieruchomość nabyta przez ojca K. G., B. I. i J. J. (1) została darowana dzieciom z przeznaczeniem na wybudowanie na podarowanych im działkach domów mieszkalnych. Po podarowaniu nieruchomości dzieciom F. J. rozpoczął wspólnie z synem budowę domu dla J. J. (1). Budowa ta zakończyła się w 1978 roku. Następnie, w 1978 roku, F. J. rozpoczął wspólnie z wnioskodawcą budowę domu piętrowego domu mieszkalnego, w którym mieli zamieszkać również rodzice B. I.. W trakcie budowy nieruchomość nabyta nieformalnie w 1975 roku przez F. J. i podarowana nieformalnie jego dzieciom została przedzielona w 1979 roku płotem, który przebiegał w poprzek nieruchomości stanowiącej własność K. G.. F. J. uznał, iż nabyty plac jest zbyt mały dla trzech wybudowanych obok siebie domów i kupił dla córki K. G. dwie inne nieruchomości: przy ul. (...), gdzie później wybudował dla niej dom oraz drugą, którą później od K. G. wykupił Urząd Miasta w M. (...) pod budowę pływalni.

Wnioskodawca z żoną zamieszkał w wybudowanym przy ul. (...) domu. W domu tym zamieszkali również teściowie wnioskodawcy – rodzice B. I., u których mieszkał do (...) syn K. W. G.. Nieruchomość stanowiąca własność K. G. znalazła się w posiadaniu J. i M. małżonków J. oraz W. i B. małżonków I., zaś granicę władania przez każdą z rodzin wyznaczał płot rozdzielający dwie posesje należące do wyżej wymienionych rodzin.

Między nieruchomością stanowiącą własność B. I., a oznaczoną jako działka nr (...) (dawniej (...)) a częścią nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) (dawniej (...)) nie było widocznej żadnej granicy. Część działki nr (...) znajdująca się od strony nieruchomości wnioskodawcy została włączona do jego posesji i wykorzystywana przez niego

i rodzinę do zwykłego normalnego korzystania w ramach zamieszkiwania w domu jednorodzinnym. Znajdował się tam ogród warzywny, zostały posadzone drzewa owocowe oraz wnioskodawca postawił blaszany garaż.

W 2006 roku nastąpiła weryfikacja nieruchomości położonych przy ul. (...) dokonanej przez organ podatkowy, w wyniku której stwierdzono, że K. G. nie figurowała w rejestrze podatkowym Urzędu Miasta jako podatnik za nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) i podjęto czynności zmierzające do właściwego opodatkowania właściciela nieruchomości.

W 2007 roku zmarła B. I., która jako spadkobierców pozostawiła męża W. I. oraz dwóch synów P. I. i G. I..

Po śmierci B. I. jej mąż i J. J. (1) zwrócili się do K. G. z wnioskiem o przeniesienie na nich prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). K. G. odmówiła bezpłatnego przeniesienia prawa własności nieruchomości i zaproponowała jej sprzedaż, na którą nie wyrazili zgody wnioskodawca i J. J. (1). O tej chwili relacje między wnioskodawcą i jego rodziną a K. G. i jej rodzina popsły się.

W dniu 4 października 2010 roku J. i M. J. (1) złożyli w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim wniosek o zasiedzenie części nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej w M.. W postępowaniu prowadzonym na podstawie powyższego wniosku, oznaczonym sygn. akt I Ns (...) nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) została podzielona geodezyjne na dwie działki o nr(...) i nr (...). Postanowieniem z dnia 17 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim stwierdził, iż J. i M. małżonkowie J. nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 marca 2006 roku na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej własność nieruchomości położonej w M. (...) oznaczonej jako działka nr (...).

Umową darowizny z dnia 18 listopada 2013 roku prawo własności nieruchomości położonej w M. oznaczonej jako działka nr (...) nabyła uczestniczka postępowania M. P. (2).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów w postaci dokumentów: aktu własności ziemi nr (...) z dnia 27 stycznia 1976 roku (k. 7), wydruku z treści księgi wieczystej (...) (k. 11 – 21), protokołu oględzin nieruchomości z dnia 2 kwietnia 2015 roku (k. 82 – 83), odpisu z księgi wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaski IV Wydział Ksiąg Wieczystych (k. 9 akt I Ns (...) Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim), aktu własności ziemi nr (...) z dnia 27 stycznia 1976 roku (k. 13 akt I Ns (...) Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim), pisma Urzędu Miasta M. z dnia 4 lutego 2011 roku (k. 49 akt I Ns (...) Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim), opinii biegłego geodety T. G. (k. 79 akt I Ns (...) Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim), kserokopii decyzji o podatku od nieruchomości i decyzji płatniczych dotyczących J. J. (1) i B. I. (k. 105 – 144, 148 – 162 akt I Ns (...) Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim), zeznań świadków M. J. (2) (k. 45v. – 46), J. J. (1) (k. 46 – 47, 242 – 242v.), M. J. (1) (k. 47 – 47v., 242v. – 243), W. G. (k. 87v. – 88v.), P. S. (k. 88v. – 89), A. S. (k. 89 – 89v.), T. M. (k. 89. – 90), K. G. (k. 122 – 123v., 240 – 242), A. G. (k. 130v. – 131), J. M. (k. 123v. – 124) oraz zeznań wnioskodawcy W. I. (k. 42v. – 43v., 256v. – 257v.), M. P. (1) (k. 43v. – 44, 258), P. I. (k. 44 – 44v., 257v.), G. I. (k. 44v., 257v. – 258).

Sąd pominął dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji – kartografii M. K. (k. 150 – 166, 204 – 205), albowiem opinia ta nie przyczyniła się w żaden sposób do ustalenia stanu faktycznego. Z opinii tej wynika, że na zdjęciach lotniczych służących do stworzenia map geodezyjnych do 1978 roku nie było widocznego żadnego ogrodzenia przebiegającego przez działkę (...), zaś następne zdjęcia lotnicze tego obszaru zostały wykonane w 1997 roku, na których widać już przedmiotowe ogrodzenie. Odstęp 19 lat pomiędzy tymi zdjęciami w żaden sposób nie umożliwia ustalenia kiedy w tym spornym czasie to ogrodzenie powstało, zwłaszcza, że poprzednia właścicielka nieruchomości K. G. twierdzi, iż powstało ono po 1989 roku, a zatem bezsporne było, iż w 1997 roku ogrodzenie to już istniało.

Sąd obdarzył wiarą wyżej wymienione dokumenty, gdyż są to dokumenty urzędowe, których autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron postępowania.

Sąd obdarzył wiarą zeznania świadków M. J. (2) (k. 45v. – 46), P. S. (k. 88v. – 89), A. S. (k. 89 – 89v.), T. M. (k. 89. – 90), gdyż są one szczerze, prawdziwe i wzajemnie się uzupełniają. Świadkowie ci nie są osobami

bezpośrednio zainteresowanymi uzyskaniem rozstrzygnięcia korzystnego dla któregoś z uczestników postępowania. Również zeznania świadków J. J. (1) (k. 46 – 47, 242 – 242v.) i M. J. (1) (k. 47 – 47v., 242v. – 243) zasługują na wiarę. Należy zauważyć, iż świadkowie ci nie mieli żadnego interesu w złożeniu zeznań korzystnych dla wnioskodawcy, bowiem ich sprawa związana z drugą częścią działki nr (...) została już prawomocnie zakończona w sprawie o sygn. akt I Ns (...) Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim. Sąd dał wiarę zeznaniom uczestników postępowania P. I. (k. 44 – 44v., 257v.), G. I. (k. 44v., 257v. – 258) oraz częściowo wnioskodawcy W. I. (k. 42v. – 43v., 256v. – 257v.), gdyż są spójne i zgodne z zeznaniami wyżej wymienionych świadków. Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawcy jedynie w tej części w jakiej wskazują one na rok 1976 jako datę wejścia w samoistne posiadanie przedmiotowej nieruchomości. Zeznania wnioskodawcy są w tym zakresie sprzeczne z zeznaniami świadka J. M., który wskazał datę wybudowania przedmiotowego płotu na rok 1979 oraz opinią biegłego geodety – kartografa.

Sąd obdarzył wiarą zeznania świadków W. G. (k. 87v. – 88v.), K. G. (k. 122 – 123v., 240 – 242), A. G. (k. 130v. – 131) oraz uczestniczki M. P. (1) (k. 43v. – 44, 258), za wyjątkiem twierdzeń dotyczących uzyskiwania zgody od K. G. na korzystanie przez rodzinę wnioskodawcy z przedmiotowej nieruchomości. Należy zauważyć iż świadkowie i uczestniczka postępowania są dla siebie osobami najbliższymi (matka i dzieci) i mieli oczywisty interes w złożeniu zeznań korzystnych dla uczestniczki postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek W. I. jest zasadny i zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 172 kc przesłankami do zasiedzenia jest samoistne posiadanie oraz upływ wymaganego przepisami prawa czasu.

Przepis art. 336 kc definiuje, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten kto nią włada jak właściciel. Element fizycznego władztwa nad rzeczą określany jest przez doktrynę i orzecznictwo jako corpus, zaś element psychiczny polegający na władztwie nad rzeczą jak właściciel jako animus. Zgodnie z przepisem art. 336 kc posiadaczem zależnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jako użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. Jak wynika z porównania tych dwóch rodzajów posiadania ich elementem wspólnym jest corpus – fizyczne władztwo nad rzeczą, zaś odróżniającym animus, czyli wola władania rzeczą jak właściciel przy posiadaniu samoistnym.

Drugim elementem jest upływ trzydziestoletniego okresu samoistnego posiadania nieruchomości w przypadku złej wiary posiadacza lub dwudziestoletniego okresu w przypadku dobrej wiary.

W ocenie Sądu zostały spełnione obie przesłanki zasiedzenia.

Nieruchomość położona w M. oznaczona jako działka nr (...) o powierzchni 0,0371 ha znajdowała się w samoistnym posiadaniu B. i W. małżonków I. od chwili wybudowania w 1979 roku płotu oddzielającego posesje I. i J.. Wówczas zostały określone granice władania nieruchomością należącą do K. G.. Posiadanie to w ocenie Sądu miało charakter samoistny. Z zeznań świadków, a zwłaszcza zeznań K. G. wynika w sposób jednoznaczny, iż F. J. kupił i darował nieruchomości dla swoich dzieci z zamiarem przeznaczenia ich pod zabudowę mieszkalną. Ponieważ, jak należy przypuszczać wybudowanie na nabytej i podzielonej między dzieci nieruchomości aż trzech budynków spowodowało by znaczne niedogodności zbyt gęstą zabudową, zwłaszcza, że przez nieruchomość K. G. prowadziła droga na posesję J. J. (1), F. J. podjął decyzję o zakupie nieruchomości i wybudowaniu dla K. G. domu w innym miejscu. Będąca własnością K. G. nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) została podzielona i włączona do posesji I. i J.. Między nieruchomością B. I. a działką oznaczoną obecnie jako działka nr (...) nie było żadnej widocznej granicy. Sposób gospodarowania tą nieruchomością wskazuje, iż została ona włączona gospodarczo do posesji rodziny I.. Potwierdza to uiszczenie przez rodzinę I. podatku od nieruchomości za część działki nr (...) będącej w ich posiadaniu. Z zestawienia powierzchni podlegającej opodatkowaniu wynika niezbicie, iż do 2006 roku płaciła ona podatek od nieruchomości za

powierzchnię znacznie większą od tej, która była własnością B. I. na podstawie posiadanego przez nią tytułu własności. A zatem wobec osób trzecich uważali się i byli uważani za właścicieli tej części działki nr (...).

Nie zmienia tego bezsporny fakt, że w domu rodziny I. mieszkali teściowie W. I., u których z kolei mieszkał W. G.. Należy zauważyć, iż zarówno teściowie, jak i W. G. mieszkali u I.. Nie można zatem mówić, iż to rodzina I. korzystała grzecznościowo z nieruchomości K. G..

Okres samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości rozpoczął się w 1979 roku, kiedy to według zeznań świadka J. M. zostało postawione ogrodzenie między posesjami I. i J.. Pewną datą jest zatem ostatni dzień 1979 roku. Trzydziestoletni okres samoistnego posiadania nieruchomości upłynął zatem w dniu 31 grudnia 2009 roku. Okresu tego nie przerwał fakt rozmów między wnioskodawcą a K. G. na temat przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości w drodze czynności prawnej. Wnioskodawca od samego początku wiedział, iż jest posiadaczem w złej wierze, gdyż znał właściciela nieruchomości, którą samoistnie posiadał, zaś rozmowy na temat przeniesienia własności w drodze czynności prawnej nie są okolicznością powodująca przerywająca bieg terminu zasiedzenia nieruchomości.

Zgodnie ze stanowiskiem doktryny i orzecznictwa nieruchomość nabyta w drodze zasiedzenia przez jednego ze współmałżonków wchodzi do majątku wspólnego małżonków (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1978 r.; III CZP 7/78; OSNC z 1978 r., nr 9, poz.153). W dniu nabycia praw własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie żona wnioskodawcy B. I., już nie żyła, zaś spadek po niej, w skład którego wchodzi posiadanie nieruchomości, na podstawie przepisu art. 931 kc nabyli mąż W. I. oraz synowie P. I. i G. I. w równych częściach po 1/3 części każdy z nich.

Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, że prawo własności nieruchomości położonej w M., oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0371 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim prowadzona jest księga wieczysta nr (...) przez zasiedzenie w dniu 31 grudnia 2009 roku nabyli: wnioskodawca W. I. w udziale w wysokości 5/6 części, oraz uczestnicy postępowania G. I. i P. I. w udziałach po 1/6 części każdy z nich.

Z uwagi na to, iż interesy uczestników postępowania były sprzeczne, zaś pełnomocnik wnioskodawcy nie wniósł o zasądzenie na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania Sąd na podstawie przepisu art. 520§1 obciążył każdego z uczestników kosztami postępowania związanymi z jego udziałem w sprawie.

Ponieważ na wniosek uczestniczki postępowania został dopuszczony dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii Sąd nakazał ściągnąć od uczestniczki postępowania M. P. (1) na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim) kwotę 818,96 zł tytułem kosztów postępowania poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim). Na kwotę tą składają się koszty oględzin nieruchomości w wysokości 298,33 zł (k. 85, 91) oraz koszty opinii biegłego geodety – kartografa w wysokości 520,36 zł (k. 277).

Sąd nakazał również zwrócić wnioskodawcy W. I. ze Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim) kwotę 404,96 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki uiszczonej na koszty opinii uzupełniającej biegłego geodety – kartografa.

Z przytoczonych wyżej względów i z mocy powołanych przepisów Sąd orzekł jak w postanowieniu.