

POSTANOWIENIE

Dnia 28 marca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Gluza

Protokolant: st. sekretarz sądowy Ewa Cieplak

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2018 roku w Nowym Dworze Mazowieckim

na rozprawie

sprawy z wniosku G. P. (1)

z udziałem H. P., J. D., K. C., S. B., B. B. (1), B. P. (1), U. S.

o zasiedzenie

postanawia

1. oddalić wniosek;

2. zasądzić od G. P. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim kwotę 7 654,43 zł (siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt cztery 43/100) tytułem nieuiszczonych wydatków sądowych;

3. ustalić, że koszty postępowania ponosi wnioskodawczyni G. P. (1), a ich szczegółowe wyliczenie pozostawić referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Rejonowego z 28 marca 2018 r.

Wnioskodawczyni G. P. (1) reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w dniu 16 maja 2016 r. wniosła o stwierdzenie, że J. B. – jej ojciec – nabył z dniem 5 lipca 1993 r. w drodze zasiedzenia nieruchomości gruntową składającą się z działek o numerach ewidencyjnych (...) położonych we wsi N., gmina L. objętych Aktem Własności Ziemi nr (...), zgodnie z mapą sporządzoną na późniejszym etapie postępowania przez biegłego do celów zasiedzenia. Na rozprawie 28 marca 2018 r. podniosła że z ostrożności procesowej wnosi o stwierdzenie zasiedzenia również przez żonę J. B. – H. B., a więc do majątku wspólnego małżonków oraz ewentualnie o przyjęcie, że bieg zasiedzenia zaczął się najpóźniej w 1985 r. to i tak do chwili wniesienia wniosku minęło 30 lat. W uzasadnieniu podała, że F. B. będąca właścicielką nieruchomości, choć do śmierci na niej mieszkała, to w rzeczywistości samoistnym posiadaczem tej nieruchomości był jej najstarszy syn J. B., który po śmierci ojca – w 1963 r. objął w posiadanie całe gospodarstwo, uprawiał rolę, opłacał podatek rolny, dokonywał remontów i budowy nowych budynków, hodował zwierzęta. Wszystkie te czynności po jego śmierci w 1998 r. wykonywała jego żona B. B. (1), która następnie przekazała posiadanie swojej córce G. P. (2). Uczestniczka B. B. (1) i przyłączyła się do wniosku.

Pozostali uczestnicy – S. B., K. C., J. D., B. P. (2), U. S. i H. P. reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wnosili o oddalenie wniosku podnosząc, że F. B. nigdy nie przekazała posiadania J. B., nigdy nie chciała przepisać mu tej nieruchomości i do końca swojego życia czuła się jej właścicielem. (rozprawa z 9 listopada 2016 r., z 10 stycznia 2017 r., z 28 marca 2018)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

F. B. i W. B. byli małżeństwem. Mieli dwoje dzieci: J. B. i A. B. (1). Posiadali gospodarstwo położone we wsi M. (...) (obecnie N.), które uprawiali. A. B. (2) ożeniła się i wyprowadziła od rodziców w latach 50 – tych. J. B. również wyprowadził się na kilka lat. Wrócił początku lat 60 – tych do domu rodzinnego i w 1961 r. ożenił się z B. B. (1), która zamieszkała razem z nim w N.. Ponieważ W. B. zaczął poważnie chorować, gospodarką głównie zajmował się syn J. B.. W. B. zmarł 4 lipca 1963 r. Od tamtej pory na gospodarstwie pozostali F. B. i jej syn J. B. z żoną B. B. (1) oraz córkami G. i B..

J. B. pracował w Gminnej Spółdzielni Produkcyjnej w L.. B. B. (1) również pracowała w Ł., do pracy jeździli codziennie. Ponieważ F. B. była już starsza, miała w chwili śmierci męża 63 lata, fizycznie całym gospodarstwem zajmował i zarządzał jej jedyny syn J. B.. Robił to po pracy lub rano, a do cięższych prac wynajmował robotników. W gospodarstwie nie było żadnych maszyn, więc J. B. wypożyczał maszyny ze spółdzielczego kółka rolniczego, którego był członkiem.

Dowód: zeznania wnioskodawczyni k. 235-236 i 626-627, uczestniczki B. B. (1) k. 626-627, zeznania świadków A. S., J. Z., A. Z. k. 288-289, książeczka członkowska k. 329-330, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku k. 155 (...), k. 27 (...)

Na gospodarstwie pracowali najmowani przez J. B. sąsiedzi – A. S., J. Z. i częściowo też A. Z. oraz inne osoby. Osoby wynajmowane przez J. B. wykonywały prace ciągnikiem, później kombajnem, otrzymywały od niego wynagrodzenie. Na polu uprawiano ziemniaki, buraki, zboże, koszone łąki. Zboże wożono do Gminnej Spółdzielni „(...)” w L..

Dowód: zeznania świadków A. S., J. Z., A. Z. k. 288-289, książeczka sprzedaży produktów rolnych k. 369-373, k. 443 – 462)

W gospodarstwie w latach 70- tych i 80 –tych pomagał również S. B., syn A. B. (1), która mieszkała w sąsiedniej wsi. Okazjonalnie pojawiały się na gospodarstwie pozostałe dzieci A. B. (1). W latach 80 – tych J. B. zawierał umowy kontraktacji zbóż do Gminnej Spółdzielni (...) w L.. Pracownicy tej spółdzielni znali go, ponieważ tam pracował. J. B. opłacał również podatek rolny, na niego przychodziły nakazy płatnicze co najmniej od lat 80 - tych. Opłacał również składki na ubezpieczenie społeczne rolników oraz na ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej rolników W 1970 r. J. B. złożył zgłoszenie o podłączenie do gospodarstwa prądu i stał się stroną umowy o dostawę prądu z zakładem energetycznym, opłacał również rachunki za prąd. Wziął również kredyt, aby sfinansować rozbudowę własnego domu. Wybudował również mały domek swojej matce F. B. na tym samym podwórku. Miała ona doprowadzony prąd, ale był jeden wspólny licznik dla całego gospodarstwa. J. B. hodował również zwierzęta, wziął kredyt z Banku (...) na rozwój gospodarstwa. Zarówno on jak i jego żona B. B. (1) podejmowali główne decyzje związane z gospodarstwem i obejściem, mając jednak cały czas świadomość, że F. B. czuje się nadal właścicielem tej nieruchomości.

Dowód: zeznania uczestnika S. B. k. 287 i 627v, zeznania wnioskodawczyni i uczestniczek B. B. (1) i B. P. (1) k. 260-261 i k. 628, nakazy płatnicze k. 536 – 543, umowa k.75 i n., pokwitowania k. 61 i n., umowy kontraktacji, k. 373 i n., protokół sprzedaży zwierząt k. 376-382, k. 299 i n., zgłoszenie o podłączenie prądu k. 327, pokwitowania wpłat k. 311 i n., faktury za materiały budowlane k. 544-565)

F. B. mieszkała aż do śmierci tj. do 1992 r. na tymże gospodarstwie. W 20 czerwca 1974 r. otrzymała akt własności ziemi wystawiony przez Naczelnika Powiatu w N., na mocy którego stała się właścicielką działek nr (...) we wsi M. N. o łącznej powierzchni 3, 65 ha. W protokole przesłuchania strony sporządzonym na okoliczność stanu faktycznego i prawnego tejże nieruchomości wskazano F. B. jako jej samoistnego posiadacza. Nikt nie kwestionował wydanej decyzji o uwłaszczeniu, która uprawomocniła się.

Dowód: akt własności ziemi k. 61 akt (...), protokół w aktach uwłaszczeniowych w aktach (...).

F. B. pozwalała J. B. obrabiać ziemię, gdyż był jej jedynym synem i było to naturalne w stosunkach wiejskich, że mężczyzna pozostający z rodzicami pomaga w gospodarstwie. Z powodu wcześniejszej śmierci W. B., J. B. nie tylko pomagał w gospodarstwie, ale zaczął zarządzać nim w całości. Organizował prace polowe, dbał o remonty i rozbudowę domu. F. B. pomimo tego nadal czuła się właścicielem nieruchomości. Uważała, że zarówno jej syn jak i synowa wykonują prace na gospodarce w jej imieniu. Nigdy nie przekazała swojemu jedynemu synowi gospodarstwa w posiadanie samoistne. Nie uczyniła żadnej nieformalnej umowy darowizny. Nie przekazała również gospodarstwa w zamian za rentę, co było popularnym rozwiązaniem w owym czasie. Bała się bowiem tego, że bez swojej ziemi, będzie na gorszej pozycji, a syn nie zapewni jej właściwej opieki. Wiązało się to z przywiązaniem do ziemi. Choć od lat 70 – tych to J. B. występował przed wszelkimi urzędami tytułując się właścicielem nieruchomości, to nadal liczył się ze zdaniem swojej matki. Zdawał jej relacje z wykonywanych prac na gospodarstwie, chciał, aby wiedziała co się w nim dzieje. F. B. posiadała mleczną krowę, którą pasła na swoich łąkach, a także hodowała drób, we wcześniejszym okresie również świnie. Sprzedawała mleko od krowy. Krowę karmiła sianem, które brała ze stodoły. Nie pytała syna o zgodę, nie płaciła mu też za nie. Z uwagi na swój wiek nie wykonywała żadnych cięższych prac polowych, zajmowała się jednak drobiem i własnym obejściem, grabiła siano. Zbierała owoce z sadu i robiła z nich przetwory. Prowadziła odrębne gospodarstwo w swoim domku. Próbowala się również sprzeciwić temu w jaki sposób J. B. wybudował dla niej domek, ale nie miała na to większego wpływu. Zdarzało się, że pomiędzy nią a synem dochodziło do kłótni związanych z gospodarzeniem. J. B. miał za złe matce, że nosi kury czy jajka swojej córce A. zamiast samej je zjeść. F. B. była objęta ubezpieczeniem zdrowotnym, ponadto nie miała wielkich potrzeb, utrzymywała się z płodów gospodarstwa – głównie ze sprzedaży mleka oraz płodów rolnych i przydomowego warzywniaka. Opłaty za prąd czynił J. B.. Wodę czerpała ze studni, w domu nie było kanalizacji. F. B. czuła się właścicielem nieruchomości i chciała, aby tak traktowali ją inni. Tak traktowali ją również A. B. (2) i jej dzieci mieszkające w sąsiedniej wsi: K. C., J. D., U. S. i H. P.. S. B. uważał, że właścicielem domu, który zbudował J. B. jest on. Natomiast jego zdaniem dom F. B. należał do niej, tak jak i grunty rolne. F. B. była osobą samodzielną, bardzo długo utrzymywała się w świetnej formie fizycznej. Chodziła do swojej córki A. na piechotę o lasce. Przychodziła do niej na święta. Oprócz operacji na przepuklinę nie chorowała poważnie. Zmarła w wieku 92 lat na skutek nieszczęśliwego wypadku i poparzeń.

dowód: zeznania wnioskodawczyni k. 235-236 i 626-627, zeznania uczestniczki B. B. (1) k. 237 – 238 i k. 626-627 i B. P. (1), S. B. k. 287 i k. 626, dokument z postępowania przed ZUS k. 194, zeznania uczestników H. P. k. 237 i 637, J. D. k. 258 – 260 i 627v-628, J. D. 258 -259 i k. 627v, U. S. k. 261-262 i k. 628, K. C. k. 263-264 i k. 627, – w zakresie uznanym za wiarygodne)

Po śmierci J. B. gospodarstwem nadal zajmowała się B. B. (1), a później jej córka G. P. (1). W chwili obecnej utrzymują one pole pod łąki, otrzymują dopłaty z funduszy unijnych, opłacają podatek rolny. Nakazy płatnicze po śmierci J. B. przychodzą na B. B. (4). Aktualnie G. P. (1) i jej matka zajmują nieruchomość oznaczoną numerami ewidencyjnymi: (...), (...), (...) i (...), przy czym części nieruchomości (...) jest zajęty przez rzekę W., a część działki (...) zajęta została przez drogą gminną.

Dowód: zeznania wnioskodawczyni k. 235-236 i 626-627, zeznania uczestniczki B. B. (1) k. 237 – 238 i k. 626-627 i B. P. (1) k. 260-261 i k. 628, opinia biegłego geodety k. 586

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wskazanych dokumentów oraz zeznań wnioskodawczyni, świadków i częściowo uczestników oraz mapy sporządzonej przez biegłego geodetę. Sąd dał w przeważającej części wiarę zeznaniom wnioskodawczyni oraz uczestniczek B. B. (1) i B. P. (1). Znajdują one potwierdzenie w załączonych do akt dokumentach oraz w zeznaniach świadków. Z tego też powodu sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanych świadków: A. S., J. Z. i A. Z.. Osoby te potwierdziły fakty wynikające ze złożonej do akt obszernej dokumentacji, a dotyczące tego, że J. B. zarządzał gospodarstwem będącym przedmiotem zasiedzenia, uprawiał je zlecając wykonanie prac fizycznych innym osobom, występował również przed niektórymi organami władzy publicznej tytułując się właścicielem tejże nieruchomości. Sąd również częściowo dał wiarę zeznaniom pozostałych uczestników, w zakresie dotyczącym tego jaką funkcję na gospodarstwie spełniała F. B.. W tej części bowiem zeznania te pokrywają się z zeznaniami wnioskodawczyni i uczestniczek B. B. (1) i B. P. (1). Sąd natomiast odmówił wiarygodności zeznaniom w

zakresie, w jakim wynika z nich, że J. B. nie pomagał matce w gospodarce i nie obrabiał pola. W tej części zeznania są sprzeczne zarówno z dokumentami, zeznaniami wnioskodawczyni i uczestniczek B. B. (1) i B. P. (1) oraz zeznaniami świadków, a nadto są nielogiczne i niewiarygodne. Uczestniczka U. S. twierdziła, że jej ojciec rzucał swoją pracę i jeździł pomagać swojej teściowej, a J. B. był pijakiem i nic nie robił. Podkreślała przy tym, że kilka razy dziennie nawet bywała u swojej babci czyli F. B. do pomocy, co nie znajduje potwierdzenia w innych dowodach. Również inni uczestnicy wypowiadali twierdzenia sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, tak aby uzyskać korzystną dla siebie wersję wydarzeń.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Wniosek jako bez zasadny uległ oddaleniu. W ocenie sądu wnioskodawczyni nie wykazała przesłanek których łącznie spełnienie jest konieczne do zasiedzenia prawa własności nieruchomości.

Przesłanki zasiedzenia zostały sformułowane w art. 172 kodeksu cywilnego (dalej k.c.), stanowiącym, że 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 (§ 1), w tym ostatnim przypadku posiadacz nieruchomości nabywa jej własność dopiero po upływie lat trzydziestu (§ 2).

Zatem, aby nastąpiło nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie potrzebne jest spełnienie przez wnioskodawcę dwóch przesłanek: samoistnego posiadania nieruchomości i upływ czasu.

Definicja ustawowa posiadania samoistnego zawarta jest w art. 336 k.c., według którego posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.).

Zgodnie przyjmuje się, że posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (*corpus possessionis*) oraz woli władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*).

Pierwszy z tych elementów występuje, wtedy gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy bowiem sama możliwość korzystania z niej.

Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie (*animus rem sibi habendi*) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje faktyczny stosunek do rzeczy jako własną, z reguły nieograniczoną sferę dyspozycji.

Za trafny należy uznać pogląd wyrażany w orzecznictwie, że o rodzaju posiadania decyduje nie stan prawny, który stanowił podstawę objęcia nieruchomości we władanie, ale sposób tego władania. Posiadanie samoistne zachodzi więc nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że przysługuje mu prawo własności, ale także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale posiada rzecz i włada nią tak, jakby był jej właścicielem. Tym samym posiadacz samoistny może nabyć przez zasiedzenie własność nieruchomości, nawet jeśli przez cały okres posiadania wiedział, że prawo własności mu nie przysługuje.

O ile jednak właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, żeby zachować prawo własności do niej, to posiadacz, który pragnie nieruchomość zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo quasi-właścicielskie nad nią" (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13, LEX nr 1413547) Manifestacja ta powinna być szczególnie widoczna w przypadku zasiadywania nieruchomości zajmowanej nadal przez dotychczasowego prawowitego właściciela. Powinna być ona dokonana nie tylko względem osób zewnętrznych, ale przede wszystkim wobec prawowitego właściciela. Zgodzić należy się z poglądem wyrażonym w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2011 r. (IV CSK 642/10), że zamieszkiwanie w nieruchomości przez jej właściciela lub jednego ze współwłaścicieli wyklucza stwierdzenie zasiedzenia własności przez korzystającego z tej samej nieruchomości, za zgodą i wiedzą właścicieli,

posiadacza, jeśli zostanie wykazane, że właściciel lub współwłaściciel nie ustąpił ze swego animus co do całości prawa, a zmanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy orzeczeniem z dnia 24 czerwca 2009 r. (I CSK 453/08). W uzasadnieniu tegoż orzeczenia dobitnie jednak wskazano, że zasiedzenie biegnie przeciwko osobie, która legitymuje się prawem własności do nieruchomości, ale ze swego prawa nie korzysta w jakimkolwiek aspekcie. Z ustaleń w niniejszej sprawie, w żadnej mierze nie wynika, aby F. B. za swojego życia nie korzystała z przysługującego jej prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Zasiedzenie nieruchomości jest sposobem nabycia własności rzeczy przez posiadacza samoistnego w wyniku upływu czasu. Spełnia ono doniosłe cele społeczne, ponieważ legalizuje długotrwały stan faktyczny odpowiadający wykonywaniu prawa własności, porządkuje stosunki własnościowe, gdyż umożliwia usunięcie niezgodności między stanem faktycznym i stanem prawnym, oraz mobilizuje właścicieli do wykonywania uprawnień wynikających z prawa własności. W okresie swojego życia, F. B. akceptując fakt korzystania i gospodarowania na nieruchomości przez swojego syna i jego żonę, nie ustąpiła na jego rzecz z woli samoistnego posiadania tej nieruchomości (czyli animi rem sibi habendi), mimo aktualnego akcentowania przez wnioskodawczynię, że to J. B. płacił podatki, użytkował przedmiotową nieruchomość i obrabiał gospodarkę. Opłacanie podatków i innych danin związanych z nieruchomością, w sytuacji korzystania z niej, wydaje się naturalne i nie może być traktowane jako przejaw władztwa właścicielskiego, jak to ujmuje wnioskodawczyni. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że F. B. czuła się do końca swojego życia właścicielem swojej nieruchomości i tak chciała być postrzegana na zewnątrz. Przyznali to nawet ci uczestnicy, którym zależało na stwierdzeniu nabycia przez zasiedzenie własności przedmiotowej nieruchomości. W toku postępowania wielokrotnie podkreślany był fakt przywiązania do ziemi F. B., która nie chciała formalnie przekazać gospodarstwa synowi, nie uczyniła tego również w sposób nieformalny. Fakt tego, że jej syn obrabiał gospodarkę w sytuacji, gdy zamieszkiwał na niej z całą rodziną i czerpał z niej dochody wydaje się oczywisty. Nie może to jednak świadczyć o tym, że F. B. wyzbyła się swojego animus w jakikolwiek sposób. Tym samym, nie można stwierdzić, że J. B. nabył przedmiotową nieruchomość w drodze zasiedzenia. O zaistnieniu przesłanek do zasiadywania tejże nieruchomości można byłoby mówić dopiero po śmierci F. B. w 1992 r., jednakże licząc termin zasiedzenia od tej daty nie upłynął 30 –letni termin dla posiadacza w złej wierze.

Dlatego Sąd orzekł jak w pkt. 1 postanowienia.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. zgodnie z którym gdy uczestnicy postępowania są w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub ich interesy są sprzeczne, to Sąd, w oparciu o dyspozycję art. 520 § 2 k.p.c., może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości, a nadto, gdy interesy uczestników są sprzeczne, Sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika, zgodnie z treścią art. 520 § 3 k.p.c. . Sąd nakazano pobrać od wnioskodawczyni zwrot tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim zwrot wydatków z tytułu opinii biegłego geodety. O pozostałych kosztach sądowych, w tym kosztach zastępstwa prawnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu przesądzając że ponosi je wnioskodawczyni.