

Sygn. akt I Ns 23/15

POSTANOWIENIE

Dnia 24 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Jarosław Janeczek
Protokolant:	st. sekr. sąd. Monika Adameczyk

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2017 roku w Rawie Mazowieckiej

na rozprawie

sprawy z wniosku

K. M. (1)

z udziałem

H. B., R. B., S. B. (1), S. B. (2), W. B., Z. B. (1), J. K. (1), M. K. (1), Z. K. (1), K. M. (2) oraz J. Ś. (1)

o zasiedzenie

postanawia:

- 1) oddalić wniosek;
- 2) zasądzić od K. M. (1) na rzecz J. Ś. (1) i R. B. kwoty po 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Jarosław Janeczek

Sygn. akt I Ns 23/15

UZASADNIENIE

Stanowiska stron:

W dniu 5 lutego 2013 roku do Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej wpłynął wniosek K. M. (1) o stwierdzenie nabycia z dniem 12 lipca 2012 roku przez zasiedzenie własności nieruchomości położonej we wsi W., gmina C., składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 2,0334 ha oraz nieruchomości położonej we wsi W., gmina C. składającej się z niezabudowanej działki o nr ewidencyjnym 107 o powierzchni 0,55 ha

Jako uczestników postępowania wnioskodawczyni wskazała M. K. (1), a nadto wskazała, że nie zna następców prawnych poprzedniego posiadacza nieruchomości – J. B..

W uzasadnieniu wniosku K. M. (1) wskazała, iż jej poprzednicy prawni jak i ona władali przedmiotowymi nieruchomościami jako posiadacze samoistni przez okres czasu, który uprawnia do nabycia własności w drodze

zasiedzenia. Zdaniem wnioskodawczynie datą objęcia nieruchomości w posiadanie jest 12 lipca 1982 roku kiedy to doszło do ustnego porozumienia z J. B..

Postanowieniem z dnia 3 stycznia 2014 roku Sąd na podstawie art. 510 §2 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania H. B., K. M. (2) i S. B. (1) następców prawnych J. B..

W odpowiedzi na wniosek wyżej wymienieni uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie wniosku, powołując się na fakt, iż J. i Z. K. (1) nie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości będących przedmiotem niniejszego postępowania.

Na rozprawie w dniu 7 lutego 2014 roku uczestniczka postępowania M. K. (1) przyłączyła się do wniosku.

Na tym samym terminie rozprawy Sąd na podstawie art. 510 §2 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania Z. B. (1), S. B. (2), R. B. i W. B., następców prawnych J. B..

Na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2014 roku uczestnicy postępowania Z. B. (1), S. B. (2), R. B. i W. B. wnieśli o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 2 grudnia 2015 roku na podstawie art. 510 §2 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania J. K. (1) i Z. K. (1).

Na rozprawie w dniu 15 lutego 2016 roku uczestniczka postępowania Z. K. (1) przyłączyła się do wniosku.

Postanowieniem z dnia 15 lutego 2016 roku Sąd oddalił wniosek o wezwanie do udziału w sprawie nowych uczestników postępowania tj. J. Ś. (1) i M. Ś..

Na rozprawie w dniu 24 maja 2016 roku Sąd dopuścił do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania J. Ś. (1), który sam zgłosił swój udział w sprawie jako zainteresowany.

Na rozprawie w dniu 29 września 2016 roku pełnomocnik uczestnika postępowania J. Ś. (2) wniósł o oddalenie wniosku, argumentując, iż wnioskodawczynie oraz jej poprzednicy prawni byli posiadaczami nieruchomości zbyt krótki okres czasu.

Uczestnik postępowania J. K. (1) nie zajął stanowiska w sprawie.

W toku dalszego postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie

Wskazanie faktów, które Sąd uznał za udowodnione oraz wskazanie dowodów na których się oparł:

Nieruchomość położona we wsi W., gmina C., stanowiąca działkę geodezyjną numer (...) o powierzchni 0,55 ha figuruje w ewidencji gruntów jako nieruchomość znajdująca się w samoistnym posiadaniu J. B., syna J.. Nieruchomość ta składa się w całości z gruntów ornych.

[dowód: wypis i wyrys z ewidencji gruntów – k. 26-27]

Nieruchomość położona we wsi W., gmina C., stanowiąca działki geodezyjne numer (...). (...) o łącznej powierzchni 1,0334 ha figuruje w ewidencji gruntów jako nieruchomość znajdująca się w samoistnym posiadaniu J. B., syna J.. Nieruchomość ta składa się w z gruntów ornych (działki (...), część działki (...), część działki (...)), lasów (działki (...)) i łąk (działka (...), część działki (...)). Nadto część działki (...) jest zabudowana.

[dowód: wypis i wyrys z ewidencji gruntów – k. 28-33]

Wyżej wymienione nieruchomości znajdowały się w posiadaniu samoistnym J. B. jeszcze przez 1971 rokiem. W latach 60-ch XX wieku J. B. otrzymał pracę i mieszkanie w W., gdzie się przeprowadził. W wsi W. zamieszkiwał brat J. B., z dziadek wnioskodawczynie - M. B.. Jako, że J. B. mieszkając i pracując w W. nie mógł się zajmować ziemią to zawarł z

bratem porozumienie na mocy którego M. B. mógł uprawiać część jego ziemi w zamian za opłacenie podatków. Mimo, że J. B. nie zajmował się całą nieruchomością to nadal, w wolnym czasie, zwłaszcza latem, przyjeżdżał na nieruchomość i uprawiał na części nieruchomości truskawki oraz porzeczki. J. B. posiadał również ule.

[dowód: przesłuchanie K. M. (1) w charakterze strony – k. 71v, k. 140, przesłuchanie Z. B. (1) w charakterze strony – k. 116v-117 i protokół rozprawy z 29 września 2016, przesłuchanie S. B. (2) w charakterze strony – k. 117, k. 296 i protokół rozprawy z 29 września 2016, przesłuchanie R. B. w charakterze strony – k. 117v, k. 139v i protokół rozprawy z 29 września 2016, zeznania świadka B. J. – k. 141, zeznania świadka Z. B. (2) – k. 294]

W szczególności J. B. przekazał bratu do uprawiania działkę numer (...) we wsi W..

[dowód: zeznania świadka S. G. – k. 141]

Na działce (...) znajduje się budynek o funkcji mieszkalnej przebudowany z obory. Jest to dom dwuizbowy. Działka z budynkiem była odgrodzona od działki sąsiedniej gdzie znajdują się siedlisko rodziny K.. Miała również odrębną bramę wjazdową. Granicę między działkami stanowił od drogi asfaltowej drewniany płot, biegnący do budynku mieszkalnego, następnie tylna ściana tego budynku, potem tylna ściana drewnianej szopy a dalej siatka które skręcała na skos w stronę działki sąsiedniej (189). Ogrodzona ze wszystkich stron była tylko część działki (...). Ogrodzona część działki (...) miała również płot wywnętrz działki który dzielił ją na dwie części – pierwszą część z budynkiem mieszkalnym i drugą dalszą część, do której dostęp był prze furtkę z części pierwszej.

[dowód: fotografie – k. 112, fotografie – k. 136-138, fotografie – k. 219-222, zeznania świadka Z. B. (2) – k. 294, oględziny – k. 306-308, przesłuchanie J. Ś. (1) w charakterze strony – k. 193v-194, k. 344-345 i protokół rozprawy z 17 stycznia 2017, zeznania świadka M. K. (2) – protokół z 29 września 2016 roku, przesłuchanie R. B. w charakterze strony – k. 117v, k. 139v i protokół rozprawy z 29 września 2016]

W 1978 roku toczyło się postępowanie uwłaszczeniowe dotyczące nieruchomości położonej we wsi W., gmina C., stanowiącej działki geodezyjne numer (...). (...). W postępowaniu tym został wydany akt własności ziemi na rzecz J. B., obejmujące wszystkie działki. Brak dowodu na to, iż wydany akt własności ziemi był prawomocny. Dokumenty dotyczące postępowania uwłaszczeniowego zaginęły.

[dowód: akt własności ziemi – k. 101, informacje z urzędów – k. 120, k. 123, k. 144, k. 165]

W okresie od 19 września 1983 roku do 11 maja 1984 roku Z. K. (1) zamieszkiwała w S..

[dowód: wydruk z bazy PESEL – k. 272, przesłuchanie Z. K. (1) w charakterze strony – k. 142, k. 295v-296]

Po uzyskaniu emerytury J. B. zaczął się zajmować swoją ziemią w W. w większym zakresie. Co do zasady mieszkał nadal w W., ale przez część roku od wczesnej wiosny do późniejszej jesieni zamieszkiwał w W. w budynku mieszkalnym na działce (...). Uprawiał między innymi żyto, które po zbiorach od razu sprzedawał. J. B. nie zajmował się całą swoją ziemią, lecz część z niej nadal przekazał w posiadanie M. B. a następnie Z. K. (1) i J. K. (1) w zamian za płacenie podatków. W szczególności przekazał w posiadanie w zamian za podatki działkę numer (...) we wsi W.. J. B. na części uprawianej przez siebie, uprawiał truskawki i porzeczki, przede wszystkim na działce (...) jak i na działce po przeciwnej stronie drogi asfaltowej – tj. działce numer (...). Około 1988 roku (5 lat przed śmiercią) J. B. przestał całkowicie uprawiać ziemię, ale nadal latem przebywał na nieruchomości w W..

[dowód: przesłuchanie R. B. w charakterze strony – k. 117v, k. 139v i protokół rozprawy z 29 września 2016, zeznania świadka M. A. – k. 140-141, zeznania świadka S. G. – k. 141, zeznania świadka B. J. – k. 141, zeznania świadka S. Ś. – k. 192v-193, przesłuchanie J. Ś. (1) w charakterze strony – k. 193v-194, k. 344-345 i protokół rozprawy z 17 stycznia 2017, zeznania świadka Z. B. (2) – k. 294, zeznania świadka M. K. (2) – protokół z 29 września 2016 roku]

W grudniu 1991 roku J. B. ubezpieczył budynek w gospodarstwie rolnym w W. gm. C. w Państwowym Zakładzie (...). Z dokumentu ubezpieczenia wynika, że przedmiotem ubezpieczenia była obora zbudowana z pustaków pokryta papą. Faktycznie obora nie istniała gdyż wcześniej została przerobiona na budynek o funkcji mieszkalnej.

[dowód: polisa – k. 101, zeznania świadka Z. B. (2) – k. 294]

Przed śmiercią J. B. mówi swoim dzieciom, że ziemia jest jego i mówił by o nią walczyli.

[dowód: przesłuchanie R. B. w charakterze strony – k. 117v, k. 139v i protokół rozprawy z 29 września 2016]

J. B. zmarł 18 listopada 1993 roku w W..

[dowód: odpis aktu zgonu – k. 77]

Spadkobiercami J. B. były jego dzieci: H. B., S. B. (1), K. M. (2), Z. B. (1), S. B. (2), R. B., Z. K. (2) i W. B..

[dowód: bezsporne]

Po śmierci J. B. jego spadkobiercy klucze od budynku mieszkalnego znajdującego się na działce (...) przekazali W. Ś., siostrze Z. K. (1). W zamian za prawo użytkowania nieruchomości W. Ś. zobowiązała się zajmować grobami rodzinnymi. W. Ś. przyjeżdżała na działkę (...) i znajdującego się tam budynku razem ze mężem i dziećmi w weekendy oraz wakacje, traktując tę działkę rekreacyjnie. Rodzina Ś. wykonała remont budynku po śmierci J. B.. Tylko rodzina Ś. posiadała klucze od nieruchomości, które otrzymała od Z. K. (3). W 2001 roku J. Ś. (1) zawarł umowę na dostawy energii elektrycznej do budynku. Rodzina Ś. kosiła trawę na ogrodzonej części działki (...), miała tam własną kosiarkę do trawy.

Resztą ziemi po J. B. zajęli się rodzice wnioskodawczyni Z. K. (1) i J. K. (1). Nie zajmowali się oni w działką, na której posadowiony był budynek mieszkalny.

[dowód: przesłuchanie S. B. (2) w charakterze strony – k. 117, k. 296 i protokół rozprawy z 29 września 2016, kopia umowy – k. 134-135, fotografie – k. 136-138, zeznania świadka M. A. – k. 140-141, zeznania świadka S. Ś. – k. 192v-193, przesłuchanie J. Ś. (1) w charakterze strony – k. 193v-194, k. 344-345 i protokół rozprawy z 17 stycznia 2017, zeznania świadka J. K. (2) – k. 294v-295, zeznania świadka T. L. – k. 295]

W 2002 roku toczyło się postępowanie administracyjne dotyczące budowy budynków i budowli na działce numer (...) we wsi W.. Postępowanie to wszczęli Z. K. (1) i J. K. (1).

[dowód: decyzja – k. 101]

Z. K. (2), córka J. B., zmarła 27 maja 2003 roku.

[dowód: odpis aktu stanu cywilnego – k. 105]

W latach 2003-2004 J. K. (1) płacił podatek rolny za ziemię, w stosunku, do której podatnikiem według dokumentów był J. B.. Potem podatki płaciła Z. K. (1).

[dowód: pokwitowania podatkowe – k. 15-20, zeznania świadka B. J. – k. 141, zeznania świadka M. J. – k. 141v-142]

Od stycznia 2004 roku Z. K. (1) opłaca ubezpieczenie budynków w gospodarstwie rolnym.

[dowód: informacja z (...) SA – k. 115]

Od 2004 roku do 2012 roku dopłaty unijne z działek (...) pobierała Z. K. (1).

[dowód: pismo z (...) k. 273]

Od 2007 roku działkę (...) we wsi W. „dzierzawi” bez czynszu od Z. K. (1) S. G..

[dowód: zeznania świadka S. G. – k. 141, przesłuchanie Z. K. (1) w charakterze strony – k. 142]

Około 2008 roku Z. K. (1) rozebrała drewnianą szopę, której tylna część częściowo wyznaczała granicę między jej siedliskiem a ogrodzoną częścią działki (...). W to miejsce postawiła ogrodzenie z siatki.

[dowód: przesłuchanie J. Ś. (1) w charakterze strony – k. 193v-194, k. 344-345 i protokół rozprawy z 17 stycznia 2017, fotografie – k. 323-335 i 382]

Aktem notarialnym z dnia 10 maja 2012 roku Z. K. (1) oraz J. K. (1) darowali na rzecz córki K. M. (1): nieruchomość położoną we wsi W. składającą się z działek geodezyjnych o numerach 191, 161, 415, 219, 245, 79 i 134 o łącznej powierzchni 4,19 ha. Dla nieruchomości tej została urządzona księga wieczysta numer (...).

[dowód: odpis aktu notarialnego – k. 4-6, zawiadomienie – k. 8-12]

W styczniu 2013 roku J. K. (1) był podatnikiem podatku rolnego „z pozycji figurującej na J. B.” z gospodarstwa rolnego położonego na terenie gminy C. o powierzchni 2,5834 ha. Natomiast przez resztę roku był on podatnikiem podatku rolnego z gospodarstwa rolnego o powierzchni 2,1234 ha i leśnego z powierzchni 0,42 ha. Z decyzji podatkowej wynika, że chodzi o ziemię, której wcześniej posiadaczem był J. B..

[dowód: zaświadczenie – k. 21, kopia decyzji – k. 38]

Od lutego 2013 roku K. M. (1) jest podatnikiem podatku rolnego od gospodarstwa rolnego o powierzchni 7,14 ha oraz podatku leśnego z powierzchni 0,5 ha.

[dowód: kopia decyzji – k. 37]

Od 2013 roku dopłaty unijne z działek (...) pobierał A. M..

[dowód: pismo z (...) k. 273]

W marcu 2013 roku K. M. (1) uzyskała decyzję o warunkach zabudowy działek geodezyjnych 190 i 190/1 położonych we wsi W. gmina C.. Jej zamiarem była budowa budynku agroturystyki z funkcją gastronomiczno-hotelarską. Wnioskodawczyni czyniła również starania o pozyskanie środków europejskich na ten cel.

[dowód: kopia decyzji – k. 41-45, kopia pisma z (...) k. 46-60]

W 2013 roku ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rolników oraz ubezpieczenie budynków w gospodarstwie rolnym opłaca K. M. (1).

[dowód: informacja z (...) SA – k. 114]

W toku niniejszego postępowania, około 2014 roku zostało rozebrane ogrodzenie między siedliskiem zajmowanym przez wnioskodawczynię i jej rodziców (działką (...)) a ogrodzoną częścią działki (...) w części za budynkiem mieszkalnym. W tym samym czasie mąż wnioskodawczyni wyciął krzaki porzeczek znajdujące się na działce (...).

[dowód: przesłuchanie J. Ś. (1) w charakterze strony – k. 193v-194, k. 344-345 i protokół rozprawy z 17 stycznia 2017, przesłuchanie świadka A. M. – protokół rozprawy z dnia 29 września 2016]

W stosunku do nieruchomości położonej we wsi W. składającej się z działki geodezyjnej numer (...) o powierzchni 0,55 ha nie było prowadzone postępowanie uwłaszczeniowe.

[dowód: zaświadczenie – k. 23]

W stosunku do nieruchomości położonej we wsi W. składającej się z działki geodezyjnej numer (...) o powierzchni 0,55 ha oraz w stosunku do nieruchomości położonej we wsi W. składającej się z działek geodezyjnych o numerach 191, 161, 415, 219, 245, 79 i 134 o łącznej powierzchni 4,19 ha nie są prowadzone księgi wieczyste.

[dowód: zaświadczenia – k. 24-25]

Wyjaśnienie w zakresie postępowania dowodowego:

Na podstawie pokwitowań podatkowych znajdujących się na kartach 15-20 Sąd ustalił, że J. K. (1) płacił podatek rolny za ziemię, w stosunku, do której podatnikiem według dokumentów był J. B. w okresie wskazanym w tych dokumentach. Z pokwitowań tych nie da się jednak odczytać konkretnie, jakich nieruchomości podatek ten dotyczył.

Ważnym dokumentem dla ustaleń faktycznych w sprawie był dokument ubezpieczenia z 1991 roku [k. 101] złożony przez R. B. w dniu 7 lutego 2014 roku. Z dokumentu tego wynika w ocenie Sądu okoliczność, iż w tym czasie J. B. był posiadaczem jakiegoś gospodarstwa we wsi W. oraz ubezpieczał znajdujące się nim budynki. Co prawda w dokumencie mowa o oborze, ale z okoliczności sprawy wynika, że chodzi faktycznie o budynek o funkcji mieszkalnej znajdujący się na działce (...) który powstał na skutek przerobienia wcześniej istniejącej obory. Dokument ten w ocenie Sądu w istotny sposób podważa wiarygodność twierdzeń wnioskodawczynie oraz jej rodziny o tym, że doszło do przekazania posiadania nieruchomości w 1982 roku. Gdyby rzeczywiście tak było to budynki w gospodarstwie w ramach ubezpieczenia obowiązkowego ubezpieczałby ich posiadacz samoistny, czyli rodzice wnioskodawczynie. Nie sposób również przyjąć, że ubezpieczającymi byli rodzice wnioskodawczynie a jedynie z jakiś bliżej nieznanymi względami w dokumencie został wskazany J. B. albowiem w takim wypadku dokument ten znajdowałby się w posiadaniu nie spadkobierców J. B., lecz w posiadaniu osób faktycznie ubezpieczających, to jest rodziców wnioskodawczynie.

Wskazanie przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej niektórym dowodom:

Sąd nie dał wiary zaświadczeniu wystawionemu w 2012 roku przez Starostwo Powiatowe w R. (k. 22) z którego miałyby wynikać, iż w stosunku do nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie nie było prowadzone postępowanie uwłaszczeniowe. Przeciwnie informacjom wynikającym z tego zaświadczenia przemawia fakt, iż jeden z uczestników postępowania przedłożył sądowi akt własności ziemi dotyczący przedmiotowej nieruchomości. Co prawda akt ten nie jest prawdopodobnie prawomocny a akta postępowania uwłaszczeniowego zaginęły, ale z faktu istnienia nawet nieprawomocnej decyzji w przedmiocie uwłaszczenia wynika w ocenie Sądu okoliczność, że toczyło się jakieś postępowanie uwłaszczeniowe.

Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczynie oraz członków jej rodziny (Z. K. (1), Z. B. (2), M. K. (2), M. K. (1)) co do tego, iż w dniu 12 lipca 1982 roku doszło do ustnej umowy między Z. K. (1) i jej mężem oraz J. B. w ramach, której to umowy J. B. nieformalnie podarował nieruchomość lub co najmniej przekazał samoistne posiadanie nieruchomości (nie jest bowiem pewne, że był właścicielem) oraz drugiej umowy między tymi samymi stronami w której to Z. K. (1) i J. K. (1) ustanowili, również nieformalnie, coś na kształt użytkowania na rzecz J. B. budynku mieszkalnego położonego na działce (...) i terenu w okolicy takiego budynku.

Nie ma jakiegokolwiek obiektywnego dowodu na zawarcie umowy darowizny oraz umowy użyczenia budynku na działce (...) rzekomo zawartej w 1982 roku między J. B. a Z. K. (1).

Takie okoliczności wynikałyby co najwyżej z zeznań Z. K. (1) (inne osoby które mówią o takiej darowiznie w najlepszym wypadku przekazują to co powiedziała im Z. K. (1)) a ona jest w oczywisty sposób zainteresowana prezentowaniem takiej wersji, gdyż tylko to może doprowadzić do uzyskania przez jej córkę nieruchomości w drodze zasiedzenia.

W ocenie Sądu przeciwko temu, że w 1982 roku doszło do „darowizny” oraz użyczenia części nieruchomości (działki (...)) byłemu jej właścicielowi czy posiadaczowi (J. B.) przemawiają zasady doświadczenia życiowego.

Nie przekonuje sądu sytuacja, że właściciel (czy posiadacz samoistny) [J. B. najpierw darowuje swoją ziemię by potem prosić o użyczenie jej części. Oczywistym dla Sądu jest, że w takiej sytuacji raczej doszło by do ograniczonej darowizny, tj. z pominięciem działki (...) lub jej części, którą J. B. chciał zatrzymać dla siebie.

Zdarzają się co prawda sytuacje gdy właściciele nieruchomości darowują ją zastrzegając dla siebie jakąś służebność, ale ma to miejsce w ocenie Sądu, wtedy gdy takie zachowanie ma jakiś sens. Zazwyczaj ma to miejsce wtedy gdy zbywcy muszą wykazać, starając się o świadczenia emerytalne, iż wyzbyli się całego gospodarstwa rolnego.

Kolejnym argumentem co do tego że nie było nieformalnej transakcji, która ma być początkiem biegu zasiedzenia, między J. B. a Z. K. (1) jest okoliczność, że J. B. jeszcze w 1991 roku ubezpieczał się jako posiadacz gospodarstwa rolnego. Należy powtórzyć iż, gdyby był on wyłącznie posiadaczem zależnym, odwiedzającym działkę (...) sporadycznie, to ubezpieczenie nieruchomości znajdującej się na tej działce zawarł by ich posiadacz samoistny, czyli rodzice wnioskodawczynie. J. B. nie miał żadnego interesu w zawarciu takiego ubezpieczenia, chyba że faktycznie czuł się i był samoistnym posiadaczem co najmniej ubezpieczanej nieruchomości.

W końcu przeciwko okoliczności iż doszło w 1982 roku do umowy między J. B. a Z. K. (1) przemawiają również zeznaniach innych stron, w szczególności rodziny B.. Nie ma żadnego powodu by nie wierzyć im, iż J. B. przed śmiercią mówił im o swojej nieruchomości i proponował im objęcie nieruchomości, co z kolei wskazuje, że czuł się on ich właścicielem i że nie przekazał iż 10 lat wcześniej na rzecz innych osób.

Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczynie, Z. K. (1) i M. K. (2) co do tego, że budynek mieszkalny na działce (...) udostępniła rodzinie Ś. rodzina K. oraz że to ta rodzina dokonała ogrodzenia części działki (...) która to rzekomo przed śmiercią J. B. nie była ogrodzona. Nie ma jakiegokolwiek obiektywnego dowodu na powyższe okoliczności. Sama wnioskodawczynie, jej matka oraz ciotką są w ocenie Sądu zainteresowane taką wersją zdarzeń i zapewne dlatego tak mówią.

Przeciwko ich zeznaniom przemawiają inni przesłuchane w sprawie strony, które dla sądu są bardziej przekonujący. Za wersją J. Ś. (1) oraz rodziny B. przemawia w ocenie Sądu przede wszystkim to, że część działki (...) była wyraźnie wyodrębniona od reszty nieruchomości (tak, że wcześniej nie było przejścia do nieruchomości wnioskodawczynie i jej poprzedników prawnych), a nadto to, że na oględzinach okazało ani wnioskodawczynie ani jej matka nie miały dostępu do budynku na działce (...) a znajdują się w nim wyłącznie rzeczy rodziny Ś., co wyklucza w ocenie Sądu okoliczność, że klucze do tego budynku znajdowały się w posiadaniu Z. K. (1) oraz że domek ten znajdował się we faktycznym władaniu rodziny K..

Nadto za tym, że J. Ś. (1) jest bardziej przekonujący, wskazuje również to że złożył od dokument dotyczący umowy dostaw energii elektrycznej na działkę (...), który wyraźnie był zaskoczeniem dla rodziny wnioskodawczynie. Gdyby było tak, że to rodzina K. płaciła za prąd do domku na działce (...) to musiałby o tym wiedzieć, bo wątpliwe jest by Zakład (...) pobierał opłaty za energię od tej samej nieruchomości jednocześnie od dwóch osób.

W końcu również na zasadność przyjęcia jako prawdziwe wersji J. Ś. (2) i rodziny B. co do zabudowań i części działki (...) w ramach dawnego ogrodzenia wskazuje treść art. 339 k.c. – skoro to faktycznie rodzina Ś. faktycznie władała tą nieruchomością to po stronie wnioskodawczynie leżał obowiązek przedstawienia przekonujących dowodów na to, że byli oni posiadaczami zależnymi (i to z jej „nadania”) a nie samoistnymi. Wnioskodawczynie natomiast nie przedstawiła sądowi żadnych dowodów na powyższą okoliczność. Natomiast J. Ś. (2), który co prawda przyznaje że jest posiadaczem zależnym części działki (...) wskazuje, że posiadanie nabył nie od rodziny wnioskodawczynie, lecz od rodziny B..

Sąd nie dał wiary zeznaniom Z. K. (1) oraz zeznaniom jej rodziny co do tego, iż podatki od nieruchomości rodzina K. płaciła od 1982 roku. Wnioskodawczynie ani jej rodzina nie przedstawili żadnych dowodów na tę okoliczność. Przeprowadzone postępowanie dowodowe, w szczególności złożone dokumenty podatkowe oraz zeznania świadków M. J. oraz B. J. potwierdzają co najwyżej płacenie podatków przez rodziców wnioskodawczynie od około 1998 roku. Sąd nie wyklucza, iż podatki były płacone przez dziadka wnioskodawczynie oraz rodziców wnioskodawczynie również

w jakiejś części wcześniej, gdyż jak to wynika z ustaleń faktycznych płacenie podatków było częścią porozumienia zawartego z J. B..

Na małą wiarygodność Z. K. (1) wskazuje fotografia z k. 323 na której widać siatkę rozdzielającą działki która wedle jej twierdzeń została rozbabrana w 1982.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. J. odnośnie tego, że J. B. z całą pewnością nie wynajmował żadnego sprzętu rolniczego w Spółdzielni Kółek Rolniczych w latach 1971-1987 albowiem nie przekonuje sądu przypuszczenie, iż świadek wiedział o wszystkim co działo się w ramach spółdzielni. Skoro był pracownikiem to zapewne co najmniej część czasu musiał spędzać gdzieś w polu i nie można mieć pewności, że wiedział co się dzieje w siedzibie spółdzielni w tym czasie. Również nie można mieć żadnej pewności, że J. B. wynajmował sprzęt akurat w spółdzielni w której pracował świadek. Niewiarygodne są również twierdzenia świadka o tym, że pani K. uprawiała ziemię J. B. już w latach 70-ych XX wieku. Takich twierdzeń faktycznych nie podnosi nawet rodzina K., która przecież twierdzi, że weszła w posiadanie nieruchomości dopiero w 1982 roku.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. K. (2) z których wynikałoby, iż przedmiotowe nieruchomości otrzymał w darowiźnie już ojciec świadka a dziadek wnioskodawczyni M. B. i to około roku 1965, a następnie to on przekazał posiadanie swojej córce. Należy wskazać, iż takiej wersji zdarzeń nie reprezentuje nikt inny. Nawet sama wnioskodawczyni, jak i jej matka nie kwestionują, że działkami będącymi przedmiotem postępowania zajmował się J. B. do 1982 roku i to od niego bezpośrednio Z. K. (1) objęła posiadanie.

Nadto Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. K. (2) również co do tego iż płot rozdzielający co najmniej część działki (...) od nieruchomości Z. K. (1) został rozprawy tuż po śmierci J. B.. Przeciwno takiemu twierdzeniu przemawia przede wszystkim całokształt pozostałego materiału dowodowego a w szczególności złożone przez strony zdjęcia z późniejszego okresu, na których płot nadal jest widoczny.

Zresztą należy wskazać, iż świadek M. K. (2) z uwagi na to, iż nie zamieszkuje w okolicy nieruchomości od 1967 roku ma nikłą wiedzę na temat nieruchomości a ta wiedza którą posiada musi pochodzić od innych osób zainteresowanych w sprawie (siostry, siostrzenicy), które niekoniecznie przekazały świadkowi informacje prawdziwe.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka A. M. co do tego że jego żona oraz teściowa korzystały przed 2014 rokiem z części działki (...) w zakresie w jakim była ona ogrodzona i wykorzystywana przez J. B. a następnie rodzinę Ś.. Należy wskazać, iż zeznania świadka były wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony świadek twierdził – co najmniej początkowo - że część działki (...) była wyraźnie odgradzona od działki wnioskodawczyni i jej matki oraz że nie było żadnego przejścia w ogrodzeniu (furtki), że nawet państwo Ś. przechodzili przez płot a dalej twierdzi że mimo tego ogrodzenia rodzina jego żony korzystała z części działki (...) za ogrodzeniem. Nie przekonuje to w świetle zasad doświadczenia życiowego. Nadto trudno przypuszczać, że rodzina Ś. trzymałaby na działce (...) kosiarkę do trawy, widoczną na złożonych zdjęciach, w sytuacji gdy koszeniem trawy zajmowałaby się Z. K. (1).

Wyjaśnienie podstawy prawnej orzeczenia:

Wniosek o zasiedzenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 172 §1 k.c. 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).

Jednakże stosownie do treści art. 172 §2 k.c. po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Wobec tego wedle przytoczonych powyżej przepisów istnieją tylko dwie niezbędne przesłanki dla nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie: samoistne posiadanie nieruchomości oraz odpowiednio długi okres tego posiadania.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel.

Posiadanie samoistne to stan faktyczny określonego władztwa nad rzeczą.

Według panującego poglądu doktryny posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego, jako corpus possessionis, oraz psychicznego elementu animus rem sibi habendi, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 768-769; A. Kunicki (w:) System..., s. 830; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 1999, s. 681).

O ile władztwo fizyczne na rzeczą jest dość uchwytne, to element psychiczny posiadania jest trudniejszy do ustalenia, i może być tylko ujawniony przez ocenę zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą, w szczególności postępowania wobec otoczenia.

Przy czym przy ustaleniu animus rem sibi habendi należy również brać pod uwagę art. 339 k.c. zgodnie, z którym domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Tym samym, na gruncie tego przepisu wystarczy, że posiadacz samoistny wykaże przed Sądem faktyczne władanie rzeczy, by przyjąć, że posiada on również animus rem sibi habendi, a więc jest posiadaczem samoistnym, a nie zależnym czy dzierżycielem rzeczy.

Oczywiście domniemanie to może być obalone przed Sądem, poprzez wykazanie okoliczności przeciwnych.

Odnosząc powyższe rozważania do stanu faktycznego należy wskazać, iż z ustaleń faktycznych sądu wynika, że wnioskodawczyni co do zasady obecnie jest we faktycznym władaniu nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie za wyjątkiem części działki (...) ze znajdującym się tam budynkiem mieszkalnym przerobionym z obory i okolicami tego budynku.

Z ustaleń faktycznych sądu oraz przeprowadzonych dowodów w szczególności oględzin wynika, że część działki (...) od drogi asfaltowej znajduje się we faktycznym władaniu rodziny Ś., w szczególności J. Ś. (2). To on dysponuje kluczami od bramy wjazdowej i budynku mieszkalnego. Na działce znajdują się jego rzeczy.

Jak wyżej wskazano zgodnie z art. art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

W ocenie Sądu ustalenia faktyczne sprawy podważyły jednak powyższe domniemanie.

Co do części działki (...) znajdującej się we faktycznym władaniu J. Ś. (2) to on sam przyznaje, że jest tylko posiadaczem zależnym.

Natomiast co do reszty nieruchomości to na podstawie zeznań rodziny B. oraz zeznań niektórych świadków niestanowiących rodziny żadnej ze strony sporu można ustalić, że znajdowały się one wcześniej w posiadaniu zależnym, na podstawie tzw. beczynszowego użytkowania (art. 708 k.c.) najpierw M. B. a następnie we władaniu Z. K. (1) i jej męża. Osoby te porozumiały się z J. B., który udostępnił im ziemię do uprawy w zamian za ponoszenie kosztów podatku. Należy tylko wskazać, że przekazanie we władanie nie dotyczyło w ogóle części działki (...) z budynkiem oraz działki po przeciwnej stronie drogi asfaltowej gdzie J. B. uprawiał truskawki. Na podstawie zgłoszonych dowodów nie sposób jednak ustalić od kiedy do kiedy oraz w zakresie jakich działek posiadaczem zależnym był M. B. a od kiedy i również w jakim zakresie było nimi małżeństwo K..

Jak już wyżej wskazano, posiadanie zależne, nie prowadzi od zasiedzenia. Polskie prawo dopuszcza co prawda zmianę posiadania zależnego w samoistne. Jednakże taka zmiana winna być w sposób jednoznaczny zmanifestowana na zewnątrz, bowiem nie można tu uznać za wystarczającą samej intencji posiadacza (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1998 roku, I CKN 538/97).

Okoliczności sprawy nie wskazują w ocenie Sądu jakiejś daty z którą można by przyjąć, że posiadanie zależne rodziny K. zmieniło charakter na posiadanie samoistne.

Z całą pewnością nie mogło to mieć jednak miejsce przed śmiercią J. B., to jest przez 1993 rokiem. Z ustaleń faktycznych wynika, że do samej śmierci J. B. faktycznie władał co najmniej częścią działki (...) a 5 lat przed jego śmiercią jego zakres władania był większy, choć nie sposób ustalić jaki (były uprawy truskawek, zbóż).

Należy wskazać, że również po śmierci J. B., co najmniej od 1998 roku małżeństwo K. płaciło podatki z nieruchomości, ale nadal nie ujawniło siebie jako podatników podatku rolnego i leśnego mimo że mogło to zrobić, gdyby uważało się za posiadaczy samoistnych.

Jak wyżej wskazano drugą przesłanką nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest odpowiednio długi, nieprzerwany, okres posiadania samoistnego nieruchomości.

Jak wyżej wskazano długość okresu zasiedzenia reguluje art. 172 k.c., który uzależnia konieczny do zasiedzenia okres od tego czy posiadacz wszedł w posiadanie nieruchomości w dobrej czy złej wierze.

Pojęcie dobrej wiary posiadania nie zostało zdefiniowane w kodeksie cywilnym.

W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu określone prawo podmiotowe do rzeczy.

W złej wierze pozostaje ten, kto przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że prawo własności nie przysługuje jemu, a innej osobie. Tak, więc dobra wiarę posiadacza wyłącza zarówno wiedza o rzeczywistym stanie prawnym rzeczy, jak i niedbalstwo.

Przy ocenie dobrej albo złej wiary decydujący jest moment uzyskania posiadania. Jeżeli w chwili uzyskania posiadania samoistnego osoba była w dobrej wierze to nabywa nieruchomość w krótszym okresie czasu. Zła wiara następcza, która ujawni się po tym czasie, nie ma wpływu na wydłużeniu terminu zasiedzenia.

Przenosząc powyższe rozważania na realia przedmiotowej sprawy stwierdzić należy stwierdzić, że nawet gdyby w chwili obecnej potraktować wnioskodawczynię lub jej rodziców jako posiadaczy samoistnych to w żadnym momencie nie można by ich potraktować jako posiadaczy którzy nabyli posiadanie w dobrej wierze. Nie ma żadnych podstaw faktycznych do przypuszczeń by osoby te mogły się zasadnie uważać za właścicieli nieruchomości.

Skoro tak, to by uwzględnić wniosek o zasiedzenie należałoby ustalić, że wnioskodawczyni i jej rodzice (art. 176 §1 k.c.) byli posiadaczami samoistnymi od co najmniej 17 kwietnia 1986 roku (30 lat wstecz od daty zamknięcia rozprawy w sprawie). Postępowanie dowodowe nie wykazało jednak by tak było. Twierdzenia o umowie z 1982 roku nie zostały udowodnione.

Dlatego też wniosek w całości należało oddalić.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 520 §3 k.p.c. uznając że interesy wnioskodawczyni która wniosek popierała oaz uczestników postępowania J. Ś. (1) i R. B., którzy przeciwko wnioskowi oponowali były sprzeczne.

Wobec wyniku sporu oraz uwzględniając, że uczestnicy postępowania korzystali z jednego, tego samego pełnomocnika, Sąd zasądził na ich rzecz od wnioskodawczyni kwoty po 617 zł, zgodnie z §8 pkt 1 w związku z §6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 roku (Dz.U. z 2013 r. poz. 461 z późniejszymi zmianami), które obowiązywało w chwili wszczęcia postępowania w sprawie.

SSR Jarosław Janeczek