

Sygn. akt: I Ns 413/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 sierpnia 2020 r.

Sąd Rejonowy w Jędrzejowie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Katarzyna Wysoczyńska
Protokolant:	Dagmara Pałka

po rozpoznaniu w dniu 13 sierpnia 2020 r. w Jędrzejowie na rozprawie

sprawy z wniosku M. D. (1)

z udziałem K. D. (1), P. D., K. D. (2), W. D., J. D., A. C., G. A., A. P.

o zasiedzenie nieruchomości

postanawia:

I. stwierdzić, że M. s. B. i S. oraz M. c. S. i H. nabyli z dniem 19 sierpnia 2006 roku przez zasiedzenie do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską udział wynoszący 1/2 części we współwłasności nieruchomości położonej w N. oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0.1066 ha, na mapie zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w J. za nr (...). (...)2740.2019, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów, a należący do S. D. s. B. i S.

II. orzec, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie

Sygn. akt I Ns 413/19

## UZASADNIENIE

### **Postanowienia z dnia 19 sierpnia 2020 roku**

W dniu 9 września 2019 roku do tut. Sądu wpłynął wniosek M. D. (1) o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie udział wynoszący 7/8 części w nieruchomości położonej w N. oznaczonej jako działka nr (...). W uzasadnieniu swego wniosku M. D. (1) wskazała, że właścicielami nieruchomości objętej wnioskiem byli jej teściowie, którzy przekazali tą nieruchomość jej i jej mężowi w 1975 roku, po zawarciu związku małżeńskiego. Wnioskodawczyni wskazała, że z mężem posiadała nieruchomość objętą wnioskiem od daty śluby do dnia śmierci męża tj. do 17 lipca 2016 roku, a następnie po jego śmierci samodzielnie posiada wskazaną nieruchomość.

W dniu 13 sierpnia 2020 roku wnioskodawczyni sprecyzowała swój wniosek domagając się stwierdzenia zasiedzenia udziału w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej w N. z dniem 1 stycznia 2006 roku na rzecz swoją i męża w udziale jaki nie został nabyty przez M. D. (2) w drodze dziedziczenia (k. 88v).

Uczestnicy nie sprzeciwili się wnioskowi.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

B. i S. D. stali się na podstawie (...) z dniem 4 listopada 1971 roku nieodpłatnie z mocy samego prawa współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w N. oznaczonej jako działka nr (...). Wskazany (...) stał się prawomocny z dniem 18 sierpnia 1976 roku.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) położona w N., stanowi grunt rolny zabudowany. Działka ta stanowi część działki nr (...) objętej (...). W ewidencji gruntów jako jej współwłaściciele ujawnieni są A. C., M. D. (1), K. D. (1), P. D. każde w 1/8 części i S. D. w 1/2 części.

**Dowód:** akta uwłaszczeniowe (k. 47 – koperta), wypis z rejestru gruntów (k. 24), wyrys z mapy (k. 25), pismo Starostwa Powiatowego w J. (k. 53).

M. i M. D. (2) zawarli związek małżeński w kwietniu 1975 roku. Po ślubie wnioskodawczyni z mężem rozpoczęli budowę domu na działce oznaczonej aktualnie nr 837 położonej w N., w domu tym zamieszkali w 1978 roku i mieszkali do śmierci M. D. (2) tj. do 2016 roku. Działka ta została im przekazana przez rodziców M. D. (2). W domu tym aktualnie mieszka wnioskodawczyni z

synem K. D. (1). Na części działki wnioskodawczyni prowadziła ogródek warzywny, a także z mężem wybudowali stodołę i oborę.

M. D. (1) uważała siebie i męża za właścicieli działki nr (...) położonej w N.. Nikt nie sprzeciwiał się temu, że wnioskodawczyni z mężem posiada wskazaną działkę. Wnioskodawczyni z mężem opłacała podatki z działki nr (...).

**Dowód:** dowody opłacania podatku (k. 82 – koszulka), zeznania świadków J. T. (k. 87v + nagranie rozprawy z dnia 13 sierpnia 2020 roku), R. D. (k. 87v-88 + nagranie rozprawy z dnia 13 sierpnia 2020 roku), zeznania wnioskodawczyni (k. 88 + nagranie rozprawy z dnia 13 sierpnia 2020 roku), zeznania uczestników A. C. (k. 88 – 88v + nagranie rozprawy z dnia 13 sierpnia 2020 roku), K. D. (1) (k. 88v + nagranie rozprawy z dnia 13 sierpnia 2020 roku), P. D. (k. 88v + nagranie rozprawy z dnia 13 sierpnia 2020 roku), K. D. (2) (k. 88v + nagranie rozprawy z dnia 13 sierpnia 2020 roku).

B. D. zmarł w dniu 27 listopada 1982 roku w N., a spadek po nim na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie w sprawie sygn. akt I Ns 75/19 nabyli żona S. D. oraz synowie M. D. (2) i S. D. każde 1/3 części w tym i wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne. S. D. zmarła w dniu 18 sierpnia 1983 roku w N., a spadek po niej na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie w sprawie sygn. akt I Ns 75/19 nabyli synowie M. D. (2) i S. D. każdy w 1/2 części każdy w tym i wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne.

M. D. (2) zmarł w dniu 17 lipca 2016 roku w N., a spadek po nim na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie w sprawie sygn. akt I Ns 75/19 nabyli żona M. D. (1) oraz dzieci A. C., P. D. i K. D. (1) każde 1/4 części.

**Dowód:** akta I Ns 75/19.

### **Sąd zważył co następuje:**

Wniosek jest zasadny.

Zgodnie z przepisem art. 172 § 1 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20 jako posiadacz samoistny chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze. Zgodnie z § 2 wskazanego przepisu po upływie lat 30 posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby nabył posiadanie w złej wierze.

Do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest spełnienie dwóch przesłanek, a mianowicie:

- konieczność samoistnego posiadania rzeczy
- upływ czasu, który w zależności od tego czy posiadacz jest w dobrej lub złej wierze wynosi odpowiednio 20 lub 30 lat.

Wskazane przesłanki muszą zachodzić kumulatywnie.

Definicja posiadacza samoistnego została sformułowana w przepisie art. 336 kc, zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten kto faktycznie nią włada jak właściciel. Posiadanie samoistne zwane inaczej właścicielskim charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie jak to czyni właściciel, wykorzystując faktyczną możliwość władania rzeczą do jakiej uprawniony jest właściciel ( III CRN 60/86 OSNCP 1987/9/138).

Posiadacz samoistny włada zawsze rzeczą z zamiarem władania dla siebie. Jednocześnie zamiar ten nie może być ukryty, musi on być jawny i jasny dla otoczenia, które musi postrzegać posiadacza jako osobę władającą rzeczą jak właściciel (wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 roku V CKN 164/00 lex 52668, postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 roku III CKN 891/00 lex 54474).

Władztwo faktyczne nad rzeczą oznacza nie tylko jego wykonywanie, ale także samą praktyczną możliwość władania rzeczą. Oznacza to, że władanie rzeczą nie musi przejawiać się w formie efektywnego, w sensie gospodarczym, korzystania z rzeczy, wystarczy sama wola i możliwość korzystania z rzeczy (Stanisław Rudnicki „Nabycie przez zasiedzenie” LexisNexis Warszawa 2007 rok Wydanie I str. 62-63)

Drugą z przesłanek koniecznych do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie jest upływ czasu, który w zależności czy mamy do czynienia z posiadaczem samoistnym w dobrej lub złej wierze wynosi odpowiednio 20 i 30 lat.

Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo własności jakie faktycznie wykonuje (I CR 302/71 NP. (...) str. 580).

Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego nie jest posiadaczem samoistnym w dobrej wierze (uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991 roku III CZP 108/91 OSNCP 1992 rok nr 4 poz. 48).

W ocenie Sądu wnioszek zasługiwał na uwzględnienie, albowiem samoistnymi posiadaczami nieruchomości objętej postępowaniem byli M. i M. D. (2).

Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd ustalił, że właścicielami nieruchomości objętej wnioskiem byli S. i B. D., którzy następnie po ślubie wnioskodawczyni przekazali jej i mężowi wskazaną nieruchomość na podstawie nieformalnej umowy, a następnie od dnia tego przekazania nieruchomość ta była w samoistnym posiadaniu wnioskodawczyni i jej męża do dnia jego śmierci tj. do dnia 17 lipca 2016 roku.

O samoistnym posiadaniu nieruchomości objętej postępowaniem świadczą czynności faktyczne podejmowane przez wnioskodawczynię i jej męża w stosunku do całej nieruchomości objętej postępowaniem, a mianowicie fakt wybudowania domu i budynków gospodarczych, uprawa ogródka.

Należy podkreślić, że na przestrzeni ponad 30 lat, nikt nie kwestionował posiadania nieruchomości objętej postępowaniem przez M. i M. D. (1), rodzice M. D. (2) wyzbyli się własności tej działki, a jego brat nie zgłaszał żadnych roszczeń co do niej. Nadto okoliczni mieszkańcy uważali M. i M. D. (1) za właścicieli wskazanej działki.

Wskazane okoliczności wynikają z wiarygodnych zeznań wnioskodawczyni i uczestników A. C., K. D. (1), P. D., K. D. (2) oraz wiarygodnych zeznań świadków R. D. i J. T..

Niewątpliwym było, że wnioskodawca z żoną byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości objętej postępowaniem w złej wierze, albowiem weszli w posiadanie tej nieruchomości na podstawie ustnego przekazania od teściów wnioskodawczyni, którzy byli prawnymi właścicielami tej nieruchomości.

W ocenie Sądu 30 letni okres samoistnego posiadania wnioskodawczynie i jej męża rozpoczął swój bieg w dniu 18 sierpnia 1976 roku, albowiem wtedy uprawomocnił się (...), a zakończył się w dniu 18 sierpnia 2006 roku. Zatem M. i M. D. (2) nabyli udział wynoszący 1/2 części w nieruchomości objętej postępowaniem z dniem 19 sierpnia 2006 roku.

W ocenie Sądu okres tego samoistnego posiadania należy liczyć właśnie od uprawomocnienia się (...), albowiem jeszcze w ramach postępowania uwłaszczeniowego teściowie wnioskodawczynie brali udział i domagali się nabycia własności nieruchomości objętej wnioskiem. Ostatecznie po tej dacie nie manifestowali w stosunku do wnioskodawczynie i jej męża woli odzyskania działki objętej wnioskiem, a zatem data pewną początku biegu zasiedzenia może być dzień 18 sierpnia 1976 roku.

W ocenie Sądu wnioskodawczynie wraz z mężem mogli nabyć przez zasiedzenie jedynie udział wynoszący 1/2 części we wskazanej nieruchomości, a należący do brata M. D. (2), a mianowicie S. D..

Istotne jest to, że zasiedzenie jest formą uzyskania tytułu własności co do nieruchomości przez jej posiadacza samoistnego, a zasiedzenia tego nie można stwierdzić w stosunku do osoby, której przysługuje tytuł prawny do nieruchomości lub jej części.

Niewątpliwym jest w ocenie Sądu, że udział M. D. (2), męża wnioskodawczynie, w stosunku do 1/2 części należy wywodzić z nabycia spadku po S. i B. D. , potwierdzonego postanowieniem w sprawie sygn. akt I Ns 75/19. Z mocy tego postanowienia to M. D. (2) i S. D. byli właścicielami po 1/2 części nieruchomości objętej postępowaniem. Zatem przedmiotem zasiedzenia mógł być jedynie udział S. D..

Z uwagi na to, że okres zasiedzenia upłynął w 2006 roku, stwierdzenie zasiedzenia objęło zarówno M. D. (1), jak i M. D. (2). Dodać należy, że wnioskodawczynie uważała siebie i męża za właścicieli nieruchomości objętej postępowaniem do daty jego śmierci (2016 rok), a zatem nabycie przez wnioskodawczynię udziałów spadkobierców M. D. (2) przez zasiedzenie co do nieruchomości objętej postępowaniem możliwe będzie dopiero ewentualnie w 2046 roku, albowiem początek biegu zasiedzenia tych udziałów należy wiązać najwcześniej z dniem śmierci M. D. (2).

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono jak w pkt II na podstawie art. 520 § 1 kpc.