

Sygn. akt I Ns 63/16

POSTANOWIENIE

Dnia 9 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Edyta Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2017 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku A. M. i B. K.

z udziałem J. R.

o zasiedzenie

postanawia:

I wniosek oddalić;

II zasądzić od wnioskodawczyń A. M. i B. K. solidarnie na rzecz uczestnika postępowania J. R. kwotę 2417,00 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od wnioskodawczyń A. M. i B. K. solidarnie kwotę 160,00 zł (sto sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów dokumentacji geodezyjnej orzeczonych prawomocnym postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2016 r.

Sygn. akt I Ns 63/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie A. M. i B. K. wystąpiły do Sądu Rejonowego w Ciechanowie z wnioskiem o stwierdzenie, że z dniem 5 grudnia 2015 r. nabyły przez zasiedzenie udziały po 1/6 we własności nieruchomości położonej w M. R. (1) gmina C., składającej się z działek oznaczonych numerami (...) o łącznej powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Wnosiły ponadto o zasądzenie na ich rzecz od uczestnika postępowania J. R. zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uczestnik postępowania J. R. wnosił o odrzucenie wniosku.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 7 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie odmówił odrzucenia wniosku.

Uczestnik postępowania J. R. wnosił następnie o oddalenie wniosku. Wnosił ponadto o zasądzenie od wnioskodawczyń solidarnie zwrotu na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

L. i J. małżonkowie B. nabyli od H. i Z. małżonków R. w dniu 1 lutego 1884 r. ziemską część położoną we wsi M. – R. i M. za kwotę 2.250 rubli. Następnie wskutek przeprowadzonej komasacji, która nastąpiła nie później jak w 1896 r., w

zamian za tę ziemię nabytą w 1884 r., L. i J. małżonkowie B. otrzymali na swoją własność kolonię położoną we wsi M. – R., o powierzchni około dwudziestu dwóch hektarów trzech tysięcy dziewięciuset pięćdziesięciu metrów, czyli około czterdziestu morgów. W obrębie nieruchomości, stanowiącej kolonię we wsi M. znajdował się budynek mieszkalny, gdzie urodziły się i wychowywały dzieci L. i J. małż. B.: M. (urodzona w (...) r.), E. (urodzona (...)) i W. (urodzony (...)) (bezsporne).

M. R. (2) z d. B. zmarła dnia 30 października 1927 r. Spadek po niej odziedziczył na podstawie ustawy jej syn S. R., natomiast połowa spadku przypadła mężowi zmarłej A. R. w dożywotnie użytkowanie (bezsporne).

W dniu 6 lutego 1929 r. L. B. sprzedał, za zgodą swej żony J., swojemu synowi W. B. (1) niedzielną połowę owej kolonii położonej we wsi M.. Na terenie w/w kolonii ziemskiej mieszkali aż do swojej śmierci L. B. i jego żona J. B., a razem z nimi mieszkali ich dzieci: E. B. (1) i W. B. (1). L. B. zmarł 23 stycznia 1944 r., natomiast J. B. – 25 maja 1949 r. Po ich śmierci, na gospodarstwie pozostali E. B. (1) i W. B. (1), przy czym sprawami gospodarstwa rolnego w większym zakresie zajmował się W. B. (1). Na kilka lat przed śmiercią W. B. (1) stracił wzrok. Wówczas gospodarstwem zaczął zajmować się jego syn S. B.. W dniu 20 maja 1975 r. uzyskał on odroczenie od służby wojskowej z uwagi na konieczność utrzymania rodziny. Od tego momentu zaczął prowadzić gospodarstwo rolne razem z rodzicami W. i W. J. małż. B.. Po ich śmierci, samodzielnie już prowadził to gospodarstwo rolne. Był uważany za dobrego gospodarza (bezsporne).

W domu rodziny B. w M. R. (1) mieszkała również E. B. (1), choć przebywała także w domu w C. przy ul. (...). Zmarła w C., ale wyprowadzenie ciała na cmentarz odbyło się z domu w M. R. (1). E. B. (2) aż do śmierci związana była z ziemiami rodzinnymi w M. R. (1). Pomagała w miarę możliwości w pracach domowych i przy obejściu, opiekowała się niewidzącym bratem W.. E. B. (1) zmarła 4 grudnia 1985 r. w C.. Spadek po niej na mocy testamentu notarialnego Rep. Nr (...) z dnia 13 czerwca 1975 r. nabył w całości S. R. (bezsporne).

W. B. (1) zmarł dnia 9 sierpnia 1986 r. w M. R. (1). Spadek po nim nabyli żona W. B. (2) i dzieci S. B., B. K. i A. M. po 1/4 części. Spadek zaś W. B. (2) zmarłej dnia 11 lutego 1994 r. nabyły dzieci: S. B., B. K. i A. M. po 1/3 części (bezsporne).

S. B. zmarł dnia 29 listopada 2008 r. w M. R. (1). Spadek po nim na podstawie ustawy nabyły siostry B. K. i A. M. po 1/2 części (bezsporne).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2012 r. wydanym w sprawie I Ns 168/11 Sąd Rejonowy w Ciechanowie stwierdził, że L. B. i J. B. nabyli przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 1926 r. w udziałach wynoszących po 1/2 części własność nieruchomości położonej w miejscowości M. gm. C. o powierzchni (...) ha, składającej się z czterech działek gruntu oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów i na wyrzysie z mapy ewidencyjnej jednostki ewidencyjnej C.-gm, obręb (...) M., numerami: (...). Jednocześnie Sąd oddalił wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości położonej w miejscowości M. gm. C. o pow. (...) ha, składającej się z czterech działek gruntu oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów i na wyrzysie z mapy ewidencyjnej jednostki ewidencyjnej C.-gm, obręb (...) M., numerami: (...) przez S. B..

Od śmierci S. B. gospodarstwo rolne nie jest na stałe zamieszkiwane. Korzystają z niego okresowo, podczas wykonywania prac polowych jego siostry B. K. i A. M., które od śmierci S. B. prowadzą wspólnie te gospodarstwo rolne. W dniu 1 października 2014 r. B. K. i A. M. zawarły pomiędzy sobą umowę dzierżawy tego gospodarstwa rolnego w związku z uzyskaniem przez B. K. prawa do renty (zeznania świadków P. A. k. 127 - 128, K. Z. k. 128, Z. J. k. 128, A. C. k. 129, J. C. k. 129, , zeznania wnioskodawczyń A. M. k. 130, B. K. k. 131).

S. R. odwiedzał gospodarstwo rolne, gdyż żyli E. B. (1) i W. B. (1). Od ich śmierci był tam sporadycznie. zeznania świadków P. A. k. 127 – 128, Z. J. k. 128, A. C. k. 129, zeznania uczestnika postępowania J. R. k. 131 - 132).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dowodów, a w szczególności akt I Ns 663/08, I Ns 25/09, I Ns 201/09, I Ns 168/11, I Ns 75/13, zeznań świadków P. A. (k. 127 – 128), K. Z. (k. 128), Z. J. (k. 128), A. C. (k. 129), J. C. (k. 129), zeznań wnioskodawczyń A. M. (k. 130) i B. K. (k. 131) oraz uczestnika postępowania J. R. (k. 131 - 132).

Wskazać należy, że powyższe dowody są w pełni wiarygodne, dotyczą okoliczności niespornych pomiędzy stronami; inna jest tylko ich ocena prawna przez strony postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z obowiązującym obecnie przepisem art. 172 § 1 kc, 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 (zasiedzenie). Natomiast § 2 tegoż artykułu stanowi, iż po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zasiedzenie polega więc na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Podstawową funkcją zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym.

Nabycie własności w drodze zasiedzenia zostało uzależnione od spełnienia następujących przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny, upływu ustawowego terminu oraz dobrej lub złej wiary posiadacza. Przesłanki zasiedzenia nie zmieniały się na przestrzeni lat, formułowano je w podobny sposób, zarówno w dekrecie z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe, jak i w Kodeksie Napoleona.

W tym ogólnym zestawieniu naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Można tu odnieść się do pojęcia zawartego w definicyjnej normie art. 336 KC. Zgodnie z tym przepisem, posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Oczywiście w kontekście zasiedzenia mamy na uwadze posiadanie samoistne nie poparte jeszcze tytułem (prawem) własności.

Należy wskazać, iż 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. Według zewnętrznych znamion zachowania posiadacza można oceniać zarówno corpus jak też animus possidendi. Istotne znaczenie ma również rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania. Współ z dalszym zachowaniem posiadacza, manifestowanym na zewnątrz, pozwala określać rodzaj posiadania.

Kolejnym warunkiem zasiedzenia jest dobra lub zła wiara posiadacza. Dobra wiara nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia nieruchomości. Nabycie posiadania w złej wierze nie wyklucza bowiem zasiedzenia. Jednakże odgrywa ona istotną rolę decydując o długości terminu zasiedzenia. Trzeba mianowicie pamiętać, że zasiedzenie następuje z upływem krótszego (dwudziestoletniego lub dziesięcioletniego) terminu, gdy posiadanie zostało nabyte w dobrej wierze. Natomiast w razie uzyskania posiadania w złej wierze obowiązuje dłuższy (trzydziestoletni lub dwudziestoletni) termin zasiedzenia. Upływ tego określonego terminu, jest ostatnią z przesłanek zasiedzenia.

Decydujące znaczenie dla zasiedzenia ma stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania. Pozostawanie w dobrej wierze w chwili nabycia posiadania przesądza o stosowaniu krótszego terminu zasiedzenia. Dłuższy termin zasiedzenia obowiązuje, gdy posiadacz pozostawał w złej wierze już w momencie nabywania posiadania. Natomiast nie zaszkodzi mu (nie przedłuży terminu zasiedzenia) późniejsza utrata dobrej wiary. Trzeba więc stwierdzić, że w dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Sąd Najwyższy wielokrotnie dokonywał wykładni pojęcia dobra i zła wiara. W konsekwencji w świetle powszechnie obecnie przyjętego poglądu, osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samotnym posiadaczem w dobrej wierze.

Jak wynika z powyższego ustalenie dobrej lub złej wiary, wymaga ustalenia momentu wejścia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości. Ten moment ma też zasadnicze znaczenie dla zastosowania określonych przepisów prawa materialnego co do terminów zasiedzenia, które na przestrzeni lat zmieniały się.

Jak wskazano powyżej, zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie I Ns 168/11 własność przedmiotowego gospodarstwa rolnego nabyli L. B. i J. B. przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 1926 r. w udziałach wynoszących po 1/2 części własność nieruchomości położonej w miejscowości M. gmina C. o powierzchni (...) ha, składającej się z działek gruntu oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów i na wyrzysie z mapy ewidencyjnej jednostki ewidencyjnej C.-gm, obręb (...) M., numerami: (...).

Obecnie współwłaścicielami nieruchomości w udziałach po 1/3 części są A. M., B. K. i J. R.. Współwłasność ta jest wynikiem dziedziczenia po pierwotnych współwłaścicielach nieruchomości: L. B. i J. B. oraz ich kolejnych następców prawnych: E. B. (1), S. R., W. B. (1), W. B. (2) i S. B..

Wnioskodawczynie A. M. i B. K. wnoszą w niniejszej sprawie o stwierdzenie, że nabyły przez zasiedzenie z dniem 5 grudnia 2015 r. udziały w wysokości po 1/6 części każda we własności przedmiotowej nieruchomości. Jako uzasadnienie wniosku o zasiedzenie udziałów w nieruchomości, wskazały, że udział ten przysługujący E. B. (1), od dnia 5 grudnia 1985 r., tj. od śmierci E. B. (1), pozostawał w samoistnym posiadaniu S. B., brata wnioskodawczyń do dnia 29 listopada 2008 r. tj. do dnia jego śmierci. Od chwili otwarcia spadku po S. B., nieruchomość pozostaje w wyłącznym samoistnym posiadaniu wnioskodawczyń.

Zgodnie z art. 176 § 1 kpc, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Stosownie zaś do § 2 cyt. artykułu, przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Uznać zatem należy, że co do zasady, dopuszczalne jest doliczenie przez wnioskodawczynie czasu posiadania nieruchomości przez ich brata S. B..

Niewątpliwie, istotne dla rozstrzygnięcia tej kwestii jest ustalenie w pierwszej kolejności czy S. B. posiadał udziały w gospodarstwie rolnym w sposób prowadzący do ich zasiedzenia. Kwestia ta była już przedmiotem rozważań Sądu Rejonowego w Ciechanowie w sprawie I Ns 168/11 oraz Sądu Okręgowego w Płocku, rozpoznającego apelację w tej sprawie. Sąd podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu postanowienia w sprawie I Ns 168/11, że nie doszło do zasiedzenia udziałów w gospodarstwie rolnym przez S. B., pomimo tego, że od dnia 5 grudnia 1985 r., był wyłącznym posiadaczem tego gospodarstwa rolnego. Jak słusznie wskazał Sąd orzekający w sprawie I Ns 168/11, zasiedzenie jest odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności. Dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności czy innych praw majątkowych. Stanowisko takie zostało wyrażone m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2010 r. w sprawie IV CSK 152/10. Takie podejście do instytucji zasiedzenia musi w szczególności odnosić się do sytuacji, gdy zasiedzenie ma miejsce w stosunkach rodzinnych, gdy jeden ze spadkobierców w wyniku pewnych okoliczności posiada przedmiot spadku.

Niewątpliwie, S. B. zajmował się całym gospodarstwem rolnym; był traktowany przez sąsiadów jak właściciel tego gospodarstwa rolnego. Nie przesądza to jednak o tym, że był posiadaczami samoistnym tej nieruchomości.

Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia bowiem do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w posiadanie samoistne w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, jednak wymaga, ażeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, żeby zmienił (rozszerzył) zakres samoistnego posiadania

ponad realizację uprawnień z art. 206 kc i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Uznaje się, że w takim przypadku nie ma zastosowania domniemania z art. 339 kc. W związku z powyższym, konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli i to w sposób pozwalający im dostrzec tę zmianę. Pogląd taki, który jest podzielany przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie, został wyrażony w wielu postanowieniach Sądu Najwyższego dotyczących tej problematyki (z dnia 1 kwietnia 2011 r. w sprawie III CSK 184/10, z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie III CSK 300/09 oraz z dnia 7 stycznia 2009 r. w sprawie III CSK 405/08).

Wnioskodawczynie nie wykazały, zarówno w toku postępowania w sprawie I Ns 168/11, jak również w toku niniejszego postępowania, aby ich brat S. B. podjął takie działania, które mogłyby wskazywać, że objął w posiadanie samoistne również udziały w tym gospodarstwie, przypadające pozostałym współwłaścicielom, przede wszystkim przeciwko S. R., ojcu uczestnika postępowania J. R..

Ocenie zatem podlegać może ewentualnie kwestia samoistnego posiadania udziałów w nieruchomości przez wnioskodawczynie, ale dopiero po śmierci S. B. tj. po dniu 29 listopada 2008 r. Wskazać należy, że w postępowaniu w sprawie I Ns 201/09 z wniosku S. R. o zmianę postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku po E. B. (1) w sprawie I Ns 663/08, wnioskodawczynie A. M. i B. K. deklarowały podzielenie się nieruchomością w C. i przedmiotowym gospodarstwem rolnym ze S. R., co wskazuje pośrednio, iż jeszcze wówczas uznawały jego prawo do współwłasności gospodarstwa rolnego. W sprawie I Ns 168/11 wnioskodawczynie nie odnosiły się do posiadania nieruchomości przez siebie w sposób samoistny. Przesłanką wskazującą na ich zamiar samoistnego posiadania gospodarstwa rolnego, a właściwie udziału, przysługującego uczestnikowi postępowania J. R. jest zawarcie przez nie umowy dzierżawy w 2014 r., ujawnionej w toku niniejszego postępowania. Tym niemniej, Sąd nie rozważał szczegółowo tych kwestii z uwagi na fakt, że licząc bieg terminu zasiedzenia nawet od śmierci S. B. tj. 29 listopada 2008 r., termin zasiedzenia nie upłynął.

W związku z powyższym Sąd oddalił wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie udziałów po 1/6 części we współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości M. gmina C., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) przez wnioskodawczynie A. M. i B. K..

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 kpc, zgodnie z którym jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. W związku z powyższym Sąd zasądził od wnioskodawczyń A. M. i B. K. solidarnie na rzecz uczestnika postępowania J. R. kwotę 2417,00 zł tytułem zwrotu poniesionych przez niego kosztów postępowania. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (§ 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 2), przy uwzględnieniu wskazanej wartości przedmiotu zasiedzenia 50000,00 zł.

Ponadto Sąd nakazał ściągnąć od wnioskodawczyń A. M. i B. K. solidarnie kwotę 160,00 zł tytułem uzupełnienia kosztów postępowania (koszty dokumentacji geodezyjnej) poniesionych tymczasowo z sum budżetowych, orzeczonych postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2016 r. stosownie do art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.