

Sygn. akt I Ns 323/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 2 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
Protokolant:	sekr. sąd. Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2018 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku A. C. (1)

z udziałem T. Z.

o zasiedzenie

p o s t a n a w i a:

I. Stwierdzić, że A. C. (1) syn A. i S., nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2008 roku własność nieruchomości o powierzchni 120 m<sup>(2)</sup>, zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonej w K., gm. B., która zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji nosi numer geod. (...), stanowiącą część działki gruntu o nr geod. (...) położonej w K., gm. B., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), stanowiącej własność T. Z., zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji D. Ż., która to opinią wraz z mapą do zasiedzenia (k. akt 101-104) stanowi integralną część niniejszego postanowienia.

II. Zwrócić wnioskodawcy A. C. (1) kwotę 275 zł z tytułu niewykorzystanej zaliczki.

III. Orzec, iż uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 323/16

## UZASADNIENIE

A. C. (1) wniósł o stwierdzenie, że z dniem 31 grudnia 2008 roku nabył on przez zasiedzenie własność nieruchomości o powierzchni około 150 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem gospodarczym, stanowiącej część działki gruntu oznaczonej nr geod. (...), położonej w K. gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w której jako współwłaściciele wpisani są: A. G. w 2/6 części, J. F. w 2/6 części, M. Ż. w 1/6 części oraz T. Z. w 1/6 części.

W uzasadnieniu wniosku A. C. (1) podniósł, że przedmiotowa część działki nr (...) o powierzchni około 150 m<sup>(2)</sup> graniczy z działką gruntu o nr geod. (...), której właścicielem jest wnioskodawca. Przedmiotowy budynek gospodarczy wraz z gruntem go otaczającym i umożliwiającym dojazd do tego budynku jest od wielu lat w samoistnym posiadaniu wnioskodawcy, a poprzednimi samoistnymi posiadaczami tego gruntu i budynku byli poprzednicy prawni wnioskodawcy – rodzice A. i S. małżonkowie C.. Po śmierci A. C. (2) w 1978 roku pozostawione przez niego

gospodarstwo rolne wraz z częścią działki nr (...) i znajdującym się na niej budynkiem gospodarczym objęli w samoistne posiadanie żona S. i syn A. - wnioskodawca. Po śmierci S. C. w 2005 roku samoistnym posiadaczem samoistnym posiadaczem gospodarstwa rolnego położonego w K., o powierzchni 2,01 ha, składającego się z działek gruntu o nr (...), (...) i (...) oraz części działki nr (...) i posadowionego na niej budynku gospodarczego jest wyłącznie wnioskodawca.

Wnioskodawca podniósł, że osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, którego poprzednimi właścicielami byli jego rodzice. Podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie. Posiada kwalifikacje rolnicze, bowiem ma wykształcenie podstawowe i posiada ponad 5-letni staż pracy w rolnictwie. Od ponad 5 lat mieszka w Gminie B.. Po nabyciu przez zasiedzenie przedmiotowego gruntu, łączna powierzchnia stanowiącej jego własność nieruchomości rolnej nie przekroczy 300 ha użytków rolnych. Z powyższym przyczyn spełnia on wszelkie warunki wynikające z art. 172 § 3 k.c.

Nadto wnioskodawca podniósł, że ustalenie dokładnej daty objęcia przez jego ojca w samoistne posiadanie przedmiotowej części działki nr (...) i posadowionego na niej budynku gospodarczego jest bardzo trudne. Jednakże nie ulega wątpliwości, że w chwili śmierci ojciec wnioskodawcy był samoistnym posiadaczem przedmiotu zasiedzenia. W tych warunkach wnioskodawca jako samoistny posiadacz nabył przedmiotową część nieruchomości najpóźniej z dniem 31 grudnia 2008 roku, przy doliczeniu czasu samoistnego posiadania przez jego poprzedników prawnych poczynając od 1978 roku.

W toku postępowania, w związku z dokonanym prawomocnym podziałem działki nr (...) na dwie mniejsze oznaczone numerami geod. (...) i (...), z których pierwsza stanowi własność uczestniczki A. G., a druga własność uczestniczki T. Z., wnioskodawca sprecyzował wniosek i wskazał, że w samoistnym posiadaniu wnioskodawcy a uprzednio jego poprzedników prawnych znajduje się część działki nr (...) zabudowana budynkiem gospodarczym, położona pomiędzy działkami nr (...), ciągnąca się od drogi w głąb działki nr (...) na odległość około 3 mb od ściany dłuższej budynku gospodarczego równoległej do drogi.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy w Piszku postanowieniem wydanym na rozprawie 16 listopada 2016 roku i 14 lutego 2017 roku zwolnił J. F., M. Ż. i A. G. od udziału w sprawie.

Uczestniczka postępowania T. Z. wniosła o oddalenie wniosku w całości. W uzasadnieniu podniosła, że ani wnioskodawca, ani ojciec wnioskodawcy nie byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowego gruntu, wobec faktu, iż użytkowali ten grunt w wykonaniu umowy użyczenia. Ponadto przedmiotowy grunt w powołanym przez wnioskodawcę okresie był przedmiotem posiadania również innych osób, co stanowi podstawę kwestionowania twierdzeń wnioskodawcy o samoistnym posiadaniu spornego gruntu.

W toku postępowania, po sporządzeniu opinii przez biegłego sądowego z zakresu geodezji, uczestniczka z ostrożności procesowej wniosła o przyjęcie, że obszar zasiedzenia obejmował obrys budynku gospodarczego posadowionego na działce gruntu nr (...).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Działka gruntu oznaczona nr geod. (...) położona w K. w gminie B., dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...), powstała w wyniku podziału działki gruntu oznaczonej nr geod. (...) na dwie działki gruntu o nr geod.(...) i (...).

Działka gruntu nr (...) wchodziła niegdyś w skład gospodarstwa rolnego położonego w K., stanowiącego własność L. W..

L. W. zmarł 30 listopada 1967 roku w P., a spadek po nim, w tym gospodarstwo rolne położone w K., na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Piszku z 24 kwietnia 2012 roku wydanego w sprawie I Ns 120/12, nabyły córki: A. G., J. W. i C. P. – po 1/3 części.

J. W. zmarła 12 marca 1984 roku w O., a spadek po niej, w tym udział w gospodarstwie rolnym położonym w K., na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Elku z 20 marca 2013 roku wydanego w sprawie I Ns 361/12, nabyła córka J. F. w całości.

C. P. zmarła 20 kwietnia 2000 roku w O., a wchodzący w skład spadku po niej udział w gospodarstwie rolnym położonym w K., na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Elku z 20 marca 2013 roku wydanego w sprawie I Ns 361/12, nabyły córki: T. Z. i M. Ż. – po 1/2 części.

Sąd Rejonowy w Piszcu prawomocnym postanowieniem z 15 września 2016 roku wydanym w sprawie I Ns 523/15 dokonał podziału działki gruntu o nr geod. (...) na dwie działki gruntu o nr geod. (...) i (...), zgodnie z mapą z projektem podziału nieruchomości opracowaną przez geodetę K. D. i stanowiącą integralną część tegoż orzeczenia, oraz dokonał działu spadku po L. W. w ten sposób, że działkę gruntu o nr (...) przyznał na własność A. G., a działkę gruntu o nr (...) przyznał na własność T. Z..

(okoliczności bezsporne, dowód: dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Piszcu)

Działka gruntu o nr geod. (...) w południowo-wschodniej części zabudowana jest budynkiem gospodarczym, którego północny szczyt posadowiony jest na granicy z działką nr (...), a ściana wschodnia posadowiona jest na granicy z drogą asfaltową – działką nr (...). W szczycie południowym znajduje się brama wjazdowa do budynku.

Po drugiej stronie drogi asfaltowej, naprzeciwko opisanego wyżej budynku gospodarczego, położona jest zabudowana działka gruntu oznaczona nr geod. (...), która stanowi własność A. C. (2) i wchodzi w skład pozostałego po nim gospodarstwa rolnego, podobnie jak działka gruntu nr (...), z którą działka nr (...) graniczy od strony południowo-wschodniej.

(okoliczności bezsporne, dowód: kopia mapy ewidencyjnej k. 5; odpis z księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Piszcu k. 8-8v)

W 1946 roku pomiędzy L. W. a A. C. (2) zawarta została nieformalna umowa zamiany nieruchomości, na podstawie której A. C. (2) objął w posiadanie budynek gospodarczy posadowiony na działce nr (...), a L. W. łąkę.

Od tego momentu A. C. (2) wykorzystywał opisany wyżej budynek gospodarczy na potrzeby swojego gospodarstwa rolnego. Trzymał w nim bydło, składował opał i zborze, wjeżdżał furmanką, natomiast na przyległym do tegoż budynku gruncie - biegnącym od drogi po północnym szczycie budynku gospodarczego wzdłuż granicy działki nr (...) z działką nr (...), do istniejącego wówczas około 2,5 metra za budynkiem gospodarczym płotu biegnącego w poprzek działki nr (...) od charakterystycznego załamania znajdującego się na budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr (...) do granicy z działką nr (...) - regularnie kosił trawę.

A. C. (2) zmarł w 1978 roku. Pozostawione po nim gospodarstwo rolne oraz opisaną wyżej część działki gruntu o nr geod. (...) i posadowiony na niej budynek gospodarczy objęli w samoistne posiadanie żona S. C. i syn A. C. (1). Od czasu śmierci S. C. w 2005 roku samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości jest wyłącznie A. C. (1), który w spornym budynku składowuje zborze i nawozy oraz trzyma młynek i samochód, a na przyległym gruncie o wskazanych wyżej granicach kosi trawę.

(dowód: zeznania świadków I. M. k. 31v-32v, I. C. k. 47v-49, R. G. k. 49-49v, R. S. k. 63v-64; zeznania wnioskodawcy k. 65v-66v; częściowo zeznania uczestniczki k. 67; protokół z oględzin nieruchomości k. 74-75)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 k.c. 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.

W przypadku wejścia w posiadanie nieruchomości w złej wierze nabycie nieruchomości następuje po upływie lat trzydziestu (art. 172 § 2 k.c.).

Z przepisu powyższego wynika, iż podstawową przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie nieruchomości. Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą (władzą nią) jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (vide wyrok Sądu Najwyższego z 19.12.2000r. w sprawie V CKN 164/00; postanowienie Sądu Najwyższego z 28.02.2002r. w sprawie III CKN 891/00).

Dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. W złej wierze jest z kolei ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 13.08.2008r. w sprawie I CSK 33/08).

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wykazał, że A. C. (2) – ojciec wnioskodawcy – objął w samoistne posiadanie przedmiotowy budynek gospodarczy posadowiony na działce nr (...) na podstawie nieformalnej umowy zamiany zawartej z L. W. – dziadkiem uczestniczki postępowania. Fakt ten Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o zeznania R. G. – wnuka L. W. i kuzyna uczestniczki. Świadek ten zeznał, że od swojej matki wie, że A. C. (2) i L. W. dokonali nieformalnej zamiany - przedmiotowy budynek gospodarczy w zamian za łąkę (k. 49). Co istotne, tak też zeznała uczestniczka postępowania (k. 67).

W oparciu o zeznania przesłuchanych w sprawie świadków I. M. (k. 31v-32v), I. C. (k. 47v-49), R. G. (k. 49-49v) i R. S. (k. 63v-64) oraz zeznania wnioskodawcy, Sąd ustalił, że od dnia zawarcia powyższej umowy A. C. (2) wykorzystywał przedmiotowy budynek gospodarczy na potrzeby prowadzonego przez siebie gospodarstwa rolnego – trzymał w nim bydło, składował opał i zborze, wjeżdżał furmanką. Konieczność dojeżdżania i wjeżdżania do budynku spowodowała, że A. C. (2) objął w samoistne posiadanie również przyległy do tegoż budynku grunt biegnącym od drogi po północnym szczycie budynku gospodarczego wzdłuż granicy działki nr (...) z działką nr (...), do istniejącego wówczas około 2,5 metra za budynkiem gospodarczym płotu biegnącego w poprzek działki nr (...) od charakterystycznego załamania znajdującego się na budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr (...) do granicy z działką nr (...). Na gruncie tym regularnie kosił trawę. Po śmierci A. C. (2), pozostawione po nim gospodarstwo rolne oraz przedmiotową część działki gruntu nr (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem gospodarczym objęli w samoistne posiadanie jego żona S. C. i syn A. C. (1) – wnioskodawca, natomiast od czasu śmierci S. C. w 2005 roku samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości jest wyłącznie wnioskodawca, który w spornym budynku składowuje zborze i nawozy oraz trzyma młynek i samochód, a na przyległym gruncie kosi trawę tak, jak niegdyś jego ojciec.

W konsekwencji Sąd uznał, że wnioskodawca A. C. (1) jest samoistnym posiadaczem opisanej wyżej części działki gruntu o nr geod. (...) i posadowionego na niej budynku gospodarczego - w złej wierze. Okres nieprzerwanego posiadania warunkujący zasiedzenie wynosi zatem trzydzieści lat. Ponieważ niemożliwe jest ustalenie dokładnej daty objęcia przedmiotowej części działki nr (...) w samoistne posiadanie przez ojca wnioskodawcy – A. C. (2), a nie ulega wątpliwości, że w chwili śmierci w 1978 roku A. C. (2) był samoistnym posiadaczem przedmiotu zasiedzenia, przyjęć należy, że 30-letni okres nieprzerwanego posiadania warunkujący zasiedzenie upłynął w niniejszej sprawie w dniu 31 grudnia 2008 roku.

Wobec powyższego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji, D. Ż., celem sporządzenia projektu zasiedzenia przedmiotowej części działki gruntu (...), zgodnie z zasadami obowiązującymi przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych.

Sporządzony przez biegłego projekt (k. 102-104) zakłada podział działki nr (...) na dwie działki:

1. działkę nr (...) o powierzchni 120 m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem gospodarczym, będącą przedmiotem zasiedzenia,

2. działkę nr (...) o powierzchni 6484 m<sup>2</sup>, pozostającą własnością uczestniczki postępowania T. Z., która to działka w północno-zachodniej części posiada dostęp do drogi gruntowej – działki nr (...).

Sąd w pełni podzielił opinię sporządzoną na potrzeby niniejszej sprawy przez biegłego geodetę. Opinia ta jest jasna i pełna, wyjaśnia wszystkie istotne okoliczności, a równocześnie jest poparta wiedzą i doświadczeniem zawodowym biegłego.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika uczestniczki postępowania o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego geodety D. Ż., celem sporządzenia drugiego wariantu podziału działki nr (...), zakładającego, że obszar zasiedzenia obejmuje obrys budynku gospodarczego posadowionego na działce nr (...). Takie założenie jest bowiem sprzeczne z poczynionymi przez Sąd i przytoczonymi wyżej ustaleniami faktycznymi w sprawie. W konsekwencji zawnioskowany przez uczestniczkę dowód był zbędny, spowodowałby nieuzasadnioną zwłokę w rozpoznaniu sprawy oraz zbędne koszty po stronie uczestniczki.

Sąd oddalił również wniosek pełnomocnika uczestniczki postępowania o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków S. S., J. L. i W. W., albowiem był on spóźniony.

Jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy Sąd uznał dowody przedłożone przez uczestniczkę w postaci: informacji ze Starostwa Powiatowego w P. (k. 124), świadectwa pracy (k. 125), pisma z Urzędu Miejskiego w B. adresowanego do uczestniczki postępowania (k. 126) oraz wniosku uczestniczki złożonego do Burmistrza B. (k. 127).

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 172 § 1 i 2 k.c. Sąd stwierdził, że A. C. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2008 roku własność nieruchomości o powierzchni 120 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonej w K. w gminie B., oznaczoną w opinii biegłego numerem geodezyjnym (...), stanowiącą część działki gruntu o nr geod. (...) dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W przedmiotowej sprawie nie znajdują zastosowania przepisy Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego, albowiem nieruchomość będącą przedmiotem zasiedzenia ma powierzchnię mniejszą niż 0,3 ha ( art. 1a pkt. b) w/w Ustawy)

Na podstawie art. 80 ust. 1 w zw. z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2018r., poz. 300 j.t.), Sąd zwrócił wnioskodawcy kwotę 275 złotych tytułem niewykorzystanej w sprawie zaliczki.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.