

**Sygn. akt: I Ns 268/19**

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 czerwca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Brodnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Mariola Murawska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Karolina Klufczyńska

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2021r. w Brodnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku J. G. (1)

z uczestnictwem J. B. (1), P. G.

o stwierdzenie nabycia własności udziału J. B. (1) w nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

1/ oddalić wniosek,

2/ zasądzić od wnioskodawczynie J. G. (1) na rzecz uczestniczki postępowania J. B. (1) kwotę 5.400zł (pięć tysięcy czterysta złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

**Sędzia:**

**/ Mariola Murawska /**

Sygn. akt I Ns 268/19

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie J. G. (1) złożyła w dniu 07 sierpnia 2019 roku do tutejszego Sądu wniosek o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie w dniu 12 kwietnia 2006 roku własność 1/8 części w niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 12.13.00 ha położonej w Nowych Z., gm. Ś., działki nr (...), opisanych w KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brodnicy Wydział Ksiąg Wieczystych. Jako uczestniczkę postępowania wskazała J. B. (1) i wniosła o zasądzenie od niej kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 12 kwietnia 1976 roku W. M. i R. M. na podstawie umowy darowizny i dożywocia, zawartej w Biurze Notarialnym w R. nabyli własność 1/8 części od H. L. (1) i 5/8 części od A. M. w opisaniej nieruchomości. R. M. również posiadał udział w wysokości 1/8 części w tejże nieruchomości. Pozostała część, tj. 1/8 należała do J. B. (1), przy czym władali całą nieruchomością jako posiadacze samoistni, albowiem J. B. (1) nieruchomością się nie zajmowała, zamieszkiwała bowiem w G.. Na podstawie umowy o dożywocie zawartej w dniu 18 listopada 1995 roku przez Notariuszem w B. wnioskodawczynie stała się właścicielką 7/8 części opisaniej nieruchomości, przy czym opłacała podatki od całej nieruchomości, władała również całą nieruchomością jako posiadacz samoistny. Zawarła związek małżeński w dniu 22 listopada 2003 roku, który został rozwiązany przez rozwód wyrokiem z dnia 11 czerwca 2019 roku, przy czym nieruchomość ta stanowiła jej majątek odrębny. To R. M. opłacał wszystkie daniny

związane z nieruchomością oraz uprawiał ją, następnie czyniła to wnioskodawczyni. Wskazała, że okres posiadania nieruchomości należy liczyć od dnia 12 kwietnia 1976 roku, a zatem okres 30 lat upłynął w dniu 12 kwietnia 2006 roku.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 28 lutego 2020 roku uczestniczka J. B. (1) wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu potwierdziła, że wnioskodawczyni ma udział w nieruchomości w wysokości 7/8, zaś uczestniczka w 1/8. Wskazała, że nieruchomość jest zabudowana. Potwierdziła okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości wnioskodawczyni i jej poprzedników prawnych, wskazała jednak, że nie sposób uznać, ażeby posiadanie było samoistne. Wskazała, że również miała przystąpić do aktu notarialnego w dniu 12 kwietnia 1976 roku, jako darczyńca udziału na rzecz rodziców wnioskodawczyni. Wskazała, że darowizna miała nastąpić za spłatą, która była odraczana. Do śmierci R. M. w 2006 roku data spłaty była odraczana, jednakże nigdy nie nastąpiła. Uczestniczka przekazała w zarząd całą nieruchomość, albowiem liczyła na spłatę. Wskazała, że rodzice wnioskodawczyni w drodze aktu z 1995 roku również oświadczyli, że są właścicielami i posiadaczami jedynie udziału w wysokości 7/8 w spornej nieruchomości. Wskazała, że w jej ocenie nie ma możliwości zasiedzenia jej udziału w nieruchomości, albowiem wnioskodawczyni nie była posiadaczem samoistnym nieruchomości, co poparła wywoodem prawnym.

W replice na powyższe z dnia 24 marca 2020 roku wnioskodawczyni wskazała, że uczestniczka nie interesowała się nieruchomością, nie podejmowała żadnych czynności, co przesądza o posiadaniu samoistnym. To wnioskodawczyni podejmuje decyzje co do całości nieruchomości i ją rozporządza - m.in. poprzez oddanie w dzierżawę. Wskazała, że to jej ojciec R. po śmierci jej dziadka B. M. zajmował się gospodarką. Wskazała, że każde z rodzeństwa, tj. J., S. i H. dostali spłatę gospodarstwa i tylko uczestniczka nie stanęła do aktu.

Wezwany do udziału w sprawie w charakterze uczestnika - były mąż wnioskodawczyni P. G., pismem z dnia 23 grudnia 2020 roku wskazał, że nie wnosi zastrzeżeń do sprawy.

Przed Sądem Rejonowym w Rypinie toczy się postępowanie w sprawie z wniosku, J. B. (1), z udziałem J. G. (1) o zniesienie współwłasności spornej nieruchomości zarejestrowane pod sygn. I Ns 37/20. J. B. (1) wnosi o zniesienie współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości na wyłączną własność J. G. (1), z zasądzeniem od niej kwoty 100 tys. złotych z odsetkami, tytułem spłaty udziału w tejże nieruchomości (k. 108 verte - 110 akt).

W toku sprawy strony podtrzymały swe stanowiska i wносиły jak w pismach procesowych. Pełnomocnik wnioskodawczyni wnosił o stwierdzenie zasiedzenia udziału w przedmiotowej nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni, a jeżeli Sąd stwierdzi, że zasiedzenie nastąpiło w trakcie trwania wspólności ustawowej małżeńskiej to wtedy wnosił o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz wnioskodawczyni i uczestnika P. G. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 12 kwietnia 2006 roku. Uczestniczka wniosła o oddalenie wniosku o zasiedzenie udziału jak i oddalenie ewentualnego wniosku o zasiedzenie na rzecz wnioskodawczyni i jej byłego męża, albowiem wnioskodawczyni nie wykazała 30 letniego okresu samoistnego posiadania, nie było to posiadanie samoistne, a posiadanie zależne w postaci użytkowania udziału uczestniczki postępowania.

Sąd ustalił, co następuje:

Wnioskodawczyni J. G. (1) jest współwłaścicielem nieruchomości o powierzchni 12.1300 ha położonej w Nowych Z., gm. Ś., składającej się z działek nr (...), zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brodnicy Wydział Ksiąg Wieczystych w 7/8 części, zaś uczestniczka w 1/8 części. W drodze umowy darowizny i dożywocia z dnia 12 kwietnia 1976 roku A. M. i H. L. (2) przenieśli na rzecz R. M. i W. M. swoje udziały w nieruchomości objętej wnioskiem, A. M. przeniosła swój udział w wysokości 5/8, zaś H. L. (2) darowała udział w wysokości 1/8. Z treści aktu wynikało, iż R. M. był już właścicielem w 1/8 części nieruchomości, jak również, że cała nieruchomość jest w posiadaniu R. i W. M.. Następnie w dniu 18 grudnia 1995 roku R. M. i W. M. darowali na rzecz J. M. (1) udział w nieruchomości w wysokości 7/8 w zamian za dożywocie. W akcie tym W. M. i R. M. nie oświadczyli, że przenoszą posiadanie udziału w wysokości 1/8 części J. B. (2) w nieruchomości. Prowadziła ona gospodarstwo wraz z mężem począwszy od śmierci jej ojca R. w 2006 roku do rozwodu w 2019 roku, przy czym nie mieszkali tam -

wnioskodawczyni mieszkała w O., gdzie pracowała, zaś P. G. w S., gdzie mieszkał. Przedtem gospodarstwem zajmował się R. M.. Od 2019 roku ziemia jest natomiast wdzierżawiona przez wnioskodawczynię.

Na działce znajduje się budynek mieszkalny po remoncie zrobionym przez wnioskodawczynię w 2012 roku - przedtem stał tam stary dom - a także obora i stodoła oraz garaż, również po remoncie. Działki (...) to grunty orne klasy 4 i 3, działka (...) to łąka. R. M. prowadząc tam gospodarkę hodował też bydło i konie. Na nieruchomości mieszkała cała rodzina, w 1955 roku, kiedy zmarł B. M. gospodarstwo zaczął prowadzić R. M. wraz z matką. Poza R. B. i A. M. mieli jeszcze czwórkę dzieci, tj. J. B. (1), H. L. (2), S. T. i J. M. (2). Gdy córki wychodziły z domu dostawały posag, w formie spłaty za gospodarstwo, które miał odziedziczyć R. M. w całości.

Uczestniczka nie chciała się „odpisać” od gospodarstwa - problemem miała być wysokość spłaty. Stąd uczestniczka nie stanęła do aktu w 1976 roku. Pozostała część rodzeństwa dostała spłaty - S. T. 15 tys. złotych po ślubie. H. L. (2) 42 tys. złotych po ślubie i odpisali się od gospodarstwa. J. M. (2) spłaty nie otrzymał, nie miał uprawnień do dziedziczenia gospodarstwa rolnego. Pieniądze pochodziły od R. M., który był już właścicielem gospodarstwa. Uczestniczka natomiast żadnej spłaty nie dostała. Był konflikt co do wysokości tej spłaty. R. M., a następnie J. G. (1) odmawiali spłaty. Jednocześnie świadkowie wskazywali, że J. B. (1) powinna być spłacona, lecz nie wiadomo czemu do tego nie doszło. W 1976 roku, kiedy miało dojść do aktu notarialnego, R. M. miał zasłaniać się brakiem pieniędzy, a następnie zbywać uczestniczkę.

Począwszy od 1976 roku to R. M. zajmował się nieruchomością, opłacał podatki i gospodarzył na niej. Zmarł w 2006 roku. Następnie czyniła to J. M. (1). Opłacała podatki, a także składała wnioski o przyznanie dotacji. Uczestniczka postępowania tego nie czyniła. Uczestniczka zamieszkiwała bowiem z mężem na nieruchomości teściów położonej w G., którą otrzymali oni w drodze darowizny z dnia 20 listopada 1960 roku (otrzymali własność 1/2 części). Nieruchomość tą zbyli na rzecz osób trzecich w drodze sprzedaży z dnia 12 października 1992 roku.

W trakcie przedmiotowego postępowania wnioskodawczyni zaproponowała na rzecz uczestniczki postępowania spłatę w wysokości 25 tys. złotych, uczestniczka zażądała 100 tys. złotych, a wówczas przekazałaby swój udział.

Dowód:

-wydruk z KW - k. 55 - 63 akt.

-odpisy KW - k.75 i verte, 85 - 86 akt, 135 akt,

-wypis i wyrys z rejestru gruntów - k. 78 - 79 akt.

-akt notarialny z 1976 roku - k. 11 - 13 akt,

-akt notarialny z 1995 roku - k. 14 - 15 verte akt.

-kopie decyzji o wymiarze podatków - 16 - 32 akt i 33 - 38 akt.

-kopie wniosków o dopłaty - k. 43 - 54 akt.

-kopie dowodów opłat podatków - k. 10 i verte i 39 - 42 akt.

-zaświadczenie z gminy - k. 9 akt,

-akt notarialny z 1960 roku - k. 128 - 129 akt,

-akt notarialny z 1992 roku - k. 139-141 verte akt.

-zeznanie wnioskodawczyni J. G. - k. 124 verte - 125 verte akt,

- zeznanie uczestnika P. G. - k. 184 verte akt.
- zeznania uczestniczki J. B. (1) - k. 130 verte - 131 verte akt,
- zeznanie T. B. - k. 157 verte - 158 akt.
- zeznanie Z. K. - k. 158 i verte akt.
- zeznanie R. R. (2) - k. 158 verte akt,
- zeznanie J. M. (2) - k. 159- 160 akt.
- zeznanie S. T. - k. 160 - 160 verte akt,
- akta Sądu Rejonowego w Rypinie Ns 132/68 i Ns 83/68.

Sąd dał wiarę przedłożonym przez uczestników dokumentom, a także zeznaniom uczestników oraz świadków, zwłaszcza w zakresie w jakim te zeznania znajdowały pokrycie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Za niewiarygodne Sąd uznał zeznania wnioskodawczynie w zakresie, w jakim wskazywała, że doszło do częściowej spłaty uczestniczki, albowiem z zeznań innych świadków, w tym zwłaszcza rodzeństwa uczestniczki postępowania wynikało, że spłata taka nie nastąpiła. W pozostałym zakresie materiał dowodowy był kompletny, niesporny i spójny. Uczestniczka wskazywała jasno, że nieruchomością zajmował się R. M., a następnie jego córka, tj. wnioskodawczynie. Sama uczestniczka zamieszkiwała natomiast z mężem w G. i gospodarstwem tym się nie zajmowała i nie uczestniczyła w zyskach z gospodarstwa.

Sama wnioskodawczynie przyznała, że uczestniczka postępowania żądała od ojca R. M. pieniędzy i się nie odpisała, takie żądania składała do 2006 roku, bo później pokłóciła się z babcią A. M.. Zarówno A. M. jak i R. M. mieli pretensję do uczestniczki postępowania, że nie mają własności całego gospodarstwa rolnego, zaś według wnioskodawczynie uczestniczka twierdziła, że za mało dostała i jak dostanie więcej to się odpisze.

Zdaniem wnioskodawczynie, J. B. (1) i R. M. nie mogli się dogadać, do wysokości spłaty. J. M. (2) stwierdził, że R. M. był skrupulatny i gdyby dał jakieś pieniądze uczestniczce, to miałby pokwitowanie.

Sąd zważył, co następuje:

Wnioskodawczynie wносиła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie w dniu 12 kwietnia 2006 roku własność 1/8 części w niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 12.13.00 ha położonej w Nowych Z., gm. Ś., działki nr (...) zapisanej w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brodnicy Wydział Ksiąg Wieczystych. Uczestniczka postępowania wносиła natomiast o oddalenie wniosku z uwagi na to, że w jej ocenie nie ma możliwości zasiedzenie jej udziału w nieruchomości, albowiem wnioskodawczynie nie była posiadaczem samoistnym nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 172 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. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał jej posiadanie w złej wierze.

Zgodnie z ww. przepisem przesłankami nabycia nieruchomości przez zasiedzenie są:

- posiadanie samoistne, nieprzerwane,
- dobra lub zła wiara posiadacza,
- okres posiadania.

Oznacza to, że osoba wnosząca o zasiedzenie nieruchomości winna wykazać, że przez wymagany okres czasu samoistnie i nieprzerwanie posiadała nieruchomość w dobrej bądź złej wierze.

Zdaniem Sądu została spełniona przesłanka w postaci okresu posiadania tj. upływu 30 letniego okresu od dnia 12 kwietnia 1976 roku (przyjmując złą wiarę zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego).

Jednakże wskazać należy, że posiadanie udziału 1/8 części w spornej nieruchomości przez J. G. (1) oraz jej poprzedników prawnych, tj. R. M. nie miało charakteru posiadania samoistnego. Jakkolwiek wykazano, że począwszy od 1976 roku posiadali oni nieruchomość i gospodarowali na niej w całości, opłacali wszystkie daniny z nią związane, dokonywali remontów na nieruchomości, to nie sposób uznać, ażeby posiadanie tego udziału miało charakter samoistny.

Zdaniem Sądu posiadanie udziału w spornej nieruchomości miało to charakter zależny, albowiem było to jedynie użytkowanie.

Wskazać należy, że należący do uczestniczki w wysokości 1/8 części udział miał zostać splecony przez R. M., przy czym ani on, ani jego córka nie dokonali spłaty uczestniczki postępowania. Zbywali ją i do dnia dzisiejszego nie dokonali spłaty, pomimo iż reszta rodzeństwa takie spłaty otrzymała.

Sąd w pełni podziela stanowisku Sądu Najwyższego m.in. w sprawie III CSK 101/19, gdzie Sąd ten wskazał, że o samoistnym posiadaniu współwłaściciela nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, pobieranie pożytków czy też ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym wykonywanie remontów zmierzających do zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek. W sprawie II CSK 6/18 tenże Sąd wskazał, że współwłaściciel staje się samoistnym posiadaczem udziału we współwłasności nieruchomości o charakterze prowadzącym do zasiedzenia dopiero wtedy, gdy nastąpi jawna dla otoczenia i pozostałych współwłaścicieli zmiana kwalifikacji posiadania, z której będzie wynikało, że współwłaściciel posiadający rozszerzył zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 KC. Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie. Ciężar udowodnienia przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu. W tego rodzaju sprawach wykluczone jest ustawowe domniemanie samoistności posiadania. Uznano, że surowe wymaganie dla współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego, uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego.

W niniejszej sprawie zarówno R. M., jak i jego następczyni J. G. (1) wiedzieli, że uczestniczce należna jest spłata. Spłata była warunkiem zrzeczenia się przez uczestniczkę udziału w gospodarstwie. Co prawda R. M., jak i jego następczyni J. G. (1)

zajmowali się samodzielnie całością gospodarstwa, dokonywali remontów, opłacali daniny publiczno prawne w związku z posiadaniem nieruchomości oraz pobierali z niej pożytki w postaci m.in. dopłat, to nie można uznać, ażeby przez okres 30 lat byli oni samoistnymi posiadaczami udziału uczestniczki postępowania w nieruchomości. Byli użytkownikami udziału J. B. (1), mając świadomość, że ona jest właścicielem i należy dokonać spłaty, której żądała, jak to zostało uczynione na rzecz rodzeństwa J. B. (1).

Wobec powyższego wnioski należało oddalić, o czym Sąd orzekł w postanowieniu.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie trzecim postanowienia Sąd oparł o przepis art. 520 § 2 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich

są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Sprawa miała charakter sporny, wniosek został oddalony w całości, a zatem uczestnicze należny był zwrot kosztów postępowania od wnioskodawczyni, w wysokości 5.400.00 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego uczestniczki.

/Sędzia Mariola Murawska/

z/

1) Odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć:

- pełnomocnikowi wnioskodawczyni – adw. A. G.,

2) za 14 dni.

B., 30.06.2021 roku

Sędzia