

**Sygn. akt I Ns 457/16**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 23 marca 2018 r.**

**Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant Milena Kołpak

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2018 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku S. G.

z udziałem M. G., Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...), P. W., I. W., A. M., M. W. (1), J. W. (1), I. S. (1), T. W., R. S., M. W. (2), M. W. (3)

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

I stwierdzić, że małżonkowie M. G. i S. G. na zasadach ustawowej majątkowej wspólności małżeńskiej nabyli z dniem 7 grudnia 2009 r. przez zasiedzenie własność budynków usytuowanych na działce nr (...) położonej w miejscowości D. gmina G., oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami ewidencyjnymi budynków (...) przedstawionych na wyrysie z mapy ewidencyjnej;

II w pozostałym zakresie wniosek oddalić;

III nakazać ściągnąć solidarnie od M. G. i S. G. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Ciechanowie) kwotę 1061,70 zł (jeden tysiąc sześćdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu sum budżetowych;

IV pozostawić wnioskodawcę i uczestników postępowania przy kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.

**Sygn. akt I Ns 457/16**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca S. G. we wniosku z dnia 14 października 2016 r. wnosił o stwierdzenie, że S. i M. małżonkowie G. nabyli przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 1990 r. własności zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,1788 ha, położonej w miejscowości (...) wskazanej jako działka nr (...) w ewidencji gruntów i budynków.

W uzasadnieniu wniosku S. G. wskazał, iż w 1980 r. wspólnie z żoną M. G. kupili na nieformalną umowę od K. W. (1) nieruchomość położoną w D., oznaczoną numerem 41. W chwili zawarcia umowy nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym, oborą i stodołą. Od chwili kupna nieruchomość pozostaje w posiadaniu małżonków G.. Posiadacze nie poczyni na nieruchomości żadnych nakładów, jedynie korzystali z istniejących zabudowań, z tym, że obecnie tylko z domu mieszkalnego i obory, gdyż stodoła rozpadła się.

Wnioskodawca wnosil o zwolnienie go od kosztów sądowych ze względu na trudną sytuację majątkową.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie postanowieniem z dnia 3 listopada 2016 r. zwolnił S. G. z opłaty sądowej od wniosku, a w pozostałym zakresie wniosek oddalił (postanowienie k. 21 akt).

Uczestniczka M. G. przyłączyła się do wniosku, potwierdzając okoliczności podane we wniosku przez S. G. oraz składając do akt sprawy umowę zawartą z K. W..

Wskazany przez wnioskodawcę jako uczestnik Burmistrz Miasta i Gminy G. wnosił o zwolnienie go od udziału w sprawie. Wskazał, że działka objęta wnioskiem stanowi własność Skarbu Państwa, a wójt gminy nie jest uprawniony do reprezentowania interesów Skarbu Państwa (pismo k. 33 akt).

Postanowieniem z dnia 16 marca 2017 r. Sąd zwolnił od udziału w sprawie Burmistrza Miasta i Gminy G.. Tym samym postanowieniem, w trybie art. 510 k.p.c., Sąd wezwał do udziału w sprawie Starostę (...) jako reprezentanta Skarbu Państwa oraz spadkobiercę K. P. J. W. (2) (postanowienie k. 69 akt).

Po ustaleniu dalszych spadkobierców K. W. (1), postanowieniem z dnia 18 grudnia 2017 r., na podstawie art. 510 k.p.c., Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników: I. W., A. M., M. W. (1), J. W. (1), I. S. (2), T. W., R. S., M. W. (2), M. W. (3) (postanowienie k. 205 akt).

Wezwani do udziału w sprawie uczestnicy nie zajęli stanowiska w sprawie.

### ***Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 listopada 1974 r. K. W. (1) i jej mąż Z. W. byli na zasadach współwłasności majątkowej małżeńskiej współwłaścicielami nieruchomości rolnej położonej we wsi D. gmina G. składających się z działek oznaczonych nr (...) o obszarze (...) ha (dowód: odpis księgi wieczystej k. 40 akt).

Na działce oznaczonej numerem (...) znajdowało się siedlisko gospodarstwa (...), składające się z domu mieszkalnego, stodoły i obory. W dniu 14 czerwca 1976 r. K. W. (1) i Z. W. przekazali całe swoje gospodarstwo na Skarb Państwa w zamian za rentę. Zgodnie z treścią decyzji z 14 czerwca 1976 r. (220-7/76) wydanej przez Naczelnika Gminy G. z przejęcia gospodarstwa rolnego na własność Skarbu Państwa wyłączono budynki na działce nr (...), które stanowiły odrębny od gruntu przedmiot własności (dowód: kserokopia decyzji k. 143-144 akt).

Z. W. zmarł 7 maja 1977 r. (dowód: odpis aktu zgonu k. 2 akt I Ns 334/86 tutejszego Sądu).

Po śmierci Z. W. na działce oznaczonej numerem (...) zamieszkiwała wyłącznie K. W. (1). W dniu 7 grudnia 1979 r. została sporządzona nieformalna pisemna umowa pomiędzy K. W. (1) i S. i M. małżonkami G., którą K. W. (1) przeniosła na nich własność zabudowań na działce oznaczonej nr (...) tj. domu mieszkalnego z cegły, obory z pustaka i stodoły z drewna. Strony zastrzegły w umowie, że nie dotyczy ona gruntu, gdyż działka stanowi własność Skarbu Państwa (umowa k. 41-42 akt).

Od chwili zawarcia umowy z K. W. (1), do chwili obecnej budynki na działce oznaczonej numerem (...) pozostawały w wyłącznym posiadaniu S. i M. małżonków G.. Wnioskodawca i jego żona nie wzniesli w tym czasie na działce żadnych trwałych urządzeń. Stan posiadania zmienił się tylko w tym zakresie, że zużyła się całkowicie stodoła i obecnie na działce są wyłącznie: budynek mieszkalny i obora oznaczone numerami ewidencyjnymi budynków (...). S. i M. G. nie zawierali żadnych umów z właścicielem gruntu tj. Skarbem Państwa (dowód: zeznania S. G. k. 43-44, 215 akt, M. G. k. 44, 215 akt).

Spadek po Z. W. na podstawie ustawy nabyli: żona K. W. (1) w 1/4 części i dzieci: E. W., P. W., K. W. (2) i S. W. w częściach równych po 3/16 części każde z nich. K. W. (1) zmarła 25 grudnia 1984 r. i spadek po niej na podstawie ustawy nabyli dzieci: E. W., P. W., K. W. (2) i S. W. w częściach równych po 1/4 części każde z nich (dowód: postanowienie k. 32 akt I Ns 323/85 tutejszego Sądu).

Ze spadkobierców K. W. (1) żyje wyłącznie P. W.. E. W. zmarł 14 kwietnia 2009 r., będąc wdowcem, pozostawiając dwoje dzieci: R. S. i K. W. (3), który zmarł w 1998 r. pozostawiając dzieci: M. W. (2) i M. W. (3). K. W. (2) zmarł 23 października 1993 r. pozostawiając żonę I. W. i dzieci: A. M., M. W. (1). S. W. zmarł 23 kwietnia 2010 r. pozostawiając żonę J. W. (1) i dzieci: I. S. (2), T. W. (dowód; odpisy aktów zgonu k. 189-191 akt, pismo wnioskodawcy k. 195 akt).

Spadkobiercy K. W. (1) nie zgłaszali zastrzeżeń do zajmowania budynków na działce nr (...) przez wnioskodawcę i jego żonę (dowód: zeznania S. G. k. 43-44, 215 akt, M. G. k. 44, 215 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy I Ns 334/86 tutejszego Sądu i dołączonych do niniejszej sprawy zeznań świadków: A. D. k. 45 akt, B. G. k. 45 akt, zeznań wnioskodawcy S. G. k. 43-44, 215 akt, uczestniczki M. G. k. 44, 215 akt oraz opinii biegłego geodety D. S. k. 133-147 akt.

Sąd uwzględnił dołączone dokumenty, ich prawdziwość nie była kwestionowana ani nie budzi wątpliwości. Zgromadzone w sprawie dokumenty rzeczywiście były sporządzone, a w ich treść nie ingerowano, nie były przerabiane. Strony zgodnie przyznały, iż przedłożone w sprawie dokumenty odzwierciedlają stan prawny nieruchomości.

Sąd dał wiarę zeznaniom stron i świadków, były one w zasadzie zgodne i wzajemnie się uzupełniały. Świadkowie potwierdzili, że S. i M. małżonkowie G. zamieszkiwali, od chwili zawarcia nieformalnej umowy kupna, w budynkach położonych na działce oznaczonej nr (...), położonej w miejscowości D..

Ze względu na błędy w oznaczeniach działek w złożonej przez strony dokumentacji geodezyjnej, na podstawie art. 278 k.p.c., Sąd uznał za konieczne powołanie biegłego z zakresu geodezji D. S., gdyż ustalenie stanu faktycznego przy istniejących błędach w dokumentacji wymagało wiadomości specjalnych. Sąd uwzględnił opinię biegłej D. S.. Sporządzona dla potrzeb niniejszej sprawy opinia biegłej zasługiwała na walor wiarygodności, gdyż sporządzona została przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą, poprzedzona analizą dokumentów. Opinię sporządzono w sposób rzeczowy i merytorycznie poprawny. Podkreślenia wymaga fakt, iż żadna ze stron jej nie kwestionowała. Zdaniem Sądu brak jest zatem jakichkolwiek podstaw aby dyskredytować ten dowód.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Wniosek S. G. o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz jego i jego żony M. G. całej nieruchomości położonej w D., nie mógł być uwzględniony.

Art. 172 k.c. określa przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Łącznym warunkiem jest upływ oznaczonego przez ustawę (w art. 172 k.c.) terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania.

Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 1 k.c.). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.).

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 października 1999 r. i uzasadnieniu do tego postanowienia (I CKN 154/98 Lex nr 50683) wskazał, że zasiedzenie jest sposobem nabycia własności lub ograniczonego prawa rzeczowego przez nieuprawnionego posiadacza w wyniku długotrwałego, nieprzerwanego posiadania, tj. sprawowania władztwa nad rzeczą w imieniu własnym i z wolą czynienia tego dla siebie. Do nabycia własności w drodze zasiedzenia niezbędne są zatem dwie przesłanki, a mianowicie - samoistne, nieprzerwane posiadanie i upływ czasu przewidziany w ustawie. Dobra lub zła wiara samoistnego posiadacza nie stanowi przesłanki zasiedzenia, a ma jedynie wpływ na długość okresu, po upływie którego zasiedzenie następuje. Również kwestia przerwy biegu zasiedzenia aktualizuje się dopiero po stwierdzeniu, że przesłanki samoistnego i długotrwałego posiadania zostały spełnione.

Dla rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie nieruchomości pierwszorzędne znaczenie mają okoliczności pozwalające ustalić, czy i w jakim czasie nieruchomość znajdowała się we władaniu osoby ubiegającej się o zasiedzenie oraz

jaka była wola tej osoby w aspekcie sprawowania władztwa właścicielskiego bądź z zamiarem innym. Towarzysząca posiadaczowi świadomość, że nie przysługuje mu prawo, którego treścią są czynności realizowane faktycznie przez niego, względnie, że prawo to przysługuje określonej, wiadomej mu osobie, nie stanowi przeszkody do uznania samoistności jego posiadania, ponieważ stanowi element wiedzy a nie woli i przesądza jedynie o braku dobrej wiary posiadacza, nie zaś o braku cech samoistności jego posiadania.

Może być kwestią konkretnych okoliczności danej sprawy ocena, czy tego rodzaju świadomość posiadacza na tle wykonywania przez niego władania rzeczą nie stanowi ewentualnego dowodu wyrażania woli pozostawania posiadacza w określonym stosunku zależności, którego istnienie wykluczałoby możliwość przyjmowania samoistności posiadania, ale wątpliwości w tym zakresie mogą wynikać z przyczyn formalnych natury dowodowej, nie wpływają natomiast na materialnoprawny kształt zasiedzenia.

Zauważyć tu trzeba, że przedmiotem posiadania przy zasiedzeniu nie jest rzecz jako taka, lecz prawo własności lub inne prawo rzeczowe odnoszące się do rzeczy, ponieważ o posiadaniu w znaczeniu prawnym można mówić tylko jako o posiadaniu podmiotowego prawa do rzeczy nie zaś o rzeczy jako takiej. Sama rzecz jest przedmiotem jedynie władania, a samo władanie rzeczą nie przesądza kwestii posiadania samoistnego. Wymagana jest tu, nadto, intencja osoby władającej analogiczna do tej, jaka charakterystyczna jest dla właściciela rzeczy. Właścicielskie posiadanie nieruchomości prowadzące do zasiedzenia może być wykonywane przez więcej niż jedną osobą. Podobnie jak to ma miejsce w przypadku prawa własności w okolicznościach przewidzianych w art. 206 Kodeksu cywilnego, również władanie nieruchomością z wolą czynienia tego w swoim imieniu i dla siebie może być udziałem kilku osób, z których każda może władać całą rzeczą i korzystać z niej w sposób, jaki daje się pogodzić z władaniem i korzystaniem z nieruchomości przez pozostałe osoby, ale jednocześnie z wolą posiadania prawa własności tylko w części, to znaczy, tak jak współwłaściciel. Może to mieć miejsce nie tylko w sytuacji, gdy kilka osób wspólnie włada w taki sposób nieruchomością, do której prawo przysługuje osobie trzeciej, tj. spoza ich kręgu, ale również w sytuacji, gdy właścielskie władanie wykonują wspólnie zarówno właściciel jak i osoby nie będące właścicielami, wobec których właściciel ustąpił ze swojego animus co do całości prawa, w następstwie czego osoby nie będące właścicielami uzyskują przymiot samoistnych współposiadaczy w zakresie praw odpowiadających prawu współwłaścicieli, tj. w odniesieniu do udziałów, których wielkość wynikać może z analogicznego domniemania, jak przewidziane w przepisie art. 197 Kodeksu cywilnego, albo wyznaczana jest w innym stosunku zakresem istniejącej po stronie nieuprawnionych współposiadaczy swobody wyrażania woli i zachowań władczych wolę tę manifestujących.

W każdej z tych sytuacji samoistne współposiadanie przez posiadaczy nieuprawnionych może prowadzić do zasiedzenia udziałów we współwłasności nieruchomości, różnica zaś między nimi jest tylko taka, że w drugiej z przedstawionych sytuacji zasiedzenie na rzecz nieuprawnionych posiadaczy biegnie przeciwko właścicielowi będącemu jednocześnie również współposiadaczem nieruchomości.

Pojęcie dobrej i złej wiary budziło sporo kontrowersji w literaturze i orzecznictwie. Ostatecznie jednak przeważa współcześnie rygorystyczna koncepcję dobrej wiary. W dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Oczywiście, w przypadku zasiedzenia nieruchomości, chodzi o takie przeświadczenie w chwili uzyskania posiadania. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje bowiem również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości (J.St. Piątowski (w:) System..., s. 335).

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 listopada 2009 r. (I CSK 82/09 LEX nr 578034) wskazał, że objęcie rzeczy w posiadanie samoistne oznacza uznanie się z przyczyn usprawiedliwionych za właściciela, albo choćby chęć władania rzeczą dla siebie jak właściciel, wiedząc że nie jest się właścicielem. Posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie utraci jej posiadania.

W niniejszej sprawie S. i M. G. objęli w posiadanie budynki posadowione na działce w D. oznaczonej numerem 41 bezpośrednio po zawarciu umowy z K. W. (1). W dniu 7 grudnia 1979 r. została sporządzona nieformalna pisemna

umowa kupna tych zabudowań pomiędzy K. W. (1) a S. i M. małżonkami G.. Umową tą K. W. (1) przeniosła na nich własność zabudowań na działce oznaczonej nr (...) tj. domu mieszkalnego z cegły, obory z pustaka i stodoły z drewna. Strony podkreśliły jednakże w umowie, że nie dotyczy ona gruntu, gdyż działka stanowi własność Skarbu Państwa.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 czerwca 1973 r. (I CR 413/73) wskazał, że „o dopuszczalności posiadania decyduje dopuszczalność powstania prawa. Samoistne posiadanie części składowych rzeczy (części budynków, lokali) w zakresie odpowiadającym uprawnieniom właściciela nie jest możliwe, gdyż stosownie do przepisu art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Jeżeli budynki lub ich części stanowią przedmiot odrębnej własności (art. 46 § 1 k.c.), a więc nie są częściami składowymi gruntu (lub budynku stanowiącego odrębną własność), to takie budynki (lokale) mogą być przedmiotem samoistnego posiadania, a z upływem czasu - zasiedzenia.”.

Budynki, które zostały kupione przez małżonków G. stanowiły osobną od gruntu własność na podstawie decyzji z dnia 14 czerwca 1976 r., a tym samym mogą być przedmiotem samoistnego posiadania, a z upływem czasu – zasiedzenia.

Fakt zawarcia umowy kupna przez małżonków G. zabudowań stanowiących osobną od gruntu własność i następnie objęcie tych budynków w posiadanie można uznać za objęcie rzeczy w posiadanie samoistne. Oznacza to uznanie się z przyczyn usprawiedliwionych za właściciela budynków, jakim w tym przypadku była zawarta umowa ze współwłaścicielem zabudowań i braku reakcji na to pozostałych współwłaścicieli- spadkobierców Z. W.. Mając na uwadze użytkowanie budynków przez małżonków G. od chwili zawarcia umowy tj. od 7 grudnia 1979 r., Sąd stwierdził nabycie przez nich własności przez zasiedzenie tych zabudowań z dniem 7 grudnia 2009 r. tj. po upływie 30 lat samoistnego posiadania.

Natomiast Sąd oddalił wniosek odnośnie nabycia przez zasiedzenie działki oznaczonej nr (...), stanowiącej już w chwili kupna budynków przez małżonków G., własnością Skarbu Państwa.

Źródłem nabycia posiadania może być również samodzielne („samowolne”) objęcie w posiadanie („zawłaszczenie”) cudzej nieruchomości. Tutaj ze szczególną mocą wypada obserwować zewnętrzne znamiona zawłaszczenia i dalszego posiadania nieruchomości dla odkrycia „władania rzeczą jak właściciel” albo nie wystarczającego posiadania zależnego.

W postanowieniu z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12, (LEX nr 1230156,) Sąd Najwyższy potwierdzając dopuszczalność nabycia udziału w nieruchomości przez zasiedzenie, stwierdził, że "posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Posiadanie "właścicielskie" całej rzeczy przez współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia udziału innego współwłaściciela dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia. Sama natomiast świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna. 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 niniejszej sprawie małżonkowie G. objęli w posiadanie budynku znajdujące się na działce położonej w D. oznaczonej nr 41, jednakże w żaden sposób nie okazali Skarbowi Państwa – właścicielowi gruntu - aby rozszerzyli swoje samoistne posiadanie również na grunt. W okresie posiadania tj. od 7 grudnia 1979 r. wnioskodawca i jego żona nie wnieśli w tym czasie na działkę żadnych trwałych urządzeń. Stan posiadania zmienił się tylko w tym zakresie, że zużyła się całkowicie stodoła i obecnie na działce są wyłącznie: budynek mieszkalny i obora oznaczone numerami ewidencyjnymi budynków (...). Ponadto małżonkowie G. nie zawierali żadnych umów z właścicielem gruntu tj. Skarbem Państwa. Z

tych względów Sąd uznał, że wnioskodawca nie wykazał samoistności posiadania gruntu i w tym zakresie wniosek oddalił.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 520§1 k.p.c. Na podstawie art. 83 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od zainteresowanych w stwierdzeniu zasiedzenia małżonków G. solidarnie wydatków budżetowych w łącznej kwocie 1061,70 zł.

Z tych względów Sąd orzekł jak w postanowieniu.

(...)