

Sygn. akt I Ns 224/14

POSTANOWIENIE

Dnia 5 sierpnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Wołominie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<i>Przewodniczący:</i>	<i>SSR Michał Marcysiak</i>
<i>Protokolant:</i>	<i>Katarzyna Wiśniewska</i>

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2015 r. w Wołominie na rozprawie

sprawy z wniosku H. H.

z udziałem Ż. H., B. Z., B. D., H. Z., Gmina M.

o zasiedzenie

p o s t a n a w i a:

oddalić wniosek.

Sygn. akt I Ns 224/14

Uzasadnienie postanowienia z dnia 5 sierpnia 2015 r.

H. H. wniósł o stwierdzenie, że B. H. i M. H. nabyli z dniem 1 stycznia 1982 r. przez zasiedzenie nieruchomość gruntową w postaci obecnej działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), (...) położoną w M. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Wołominie prowadzony jest zbiór dokumentów nr (...).

Uczestnicy postępowania – Ż. H., B. Z., B. D. oraz H. Z. poparli wniosek. Gmina M. pozostawiła wniosek do uznania Sądu.

Podczas rozprawy w dniu 5 sierpnia 2015 r. wnioskodawca wniósł o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości wyłącznie przez B. H. z tym samym dniem, który został wskazany we wniosku. Uczestnicy poparli tak sformułowany wniosek, za wyjątkiem Gminy M., która pozostawiła go do uznania Sądu.

(nagranie rozprawy – 26 minuta).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W Sądzie Rejonowym w Wołominie prowadzony jest zbiór dokumentów nr (...) dla nieruchomości położonej w M., oznaczonej w tym zbiorze jako działka nr (...), zapisana w rejestrze pomiarowym wsi M. pod nr (...), o powierzchni 2 ha 69 arów i 18 m⁽²⁾. Do tego zbioru dokumentów złożona została, między innymi, umowa sprzedaży zawarta w dniu 26 listopada 1971 r. w formie aktu notarialnego w Państwowym Biurze Notarialnym w Warszawie przed notariuszem S. M., za nr rep. A/b-V- (...). W umowie tej S. B. oraz K. J. sprzedali B. H. przysługujące im we współwłasności

wyżej opisanej nieruchomości udziały – łącznie 2/48. B. H. nabył te udziały do majątku wspólnego wynikającego z małżeńskiej wspólności ustawowej z M. H..

(dowód - zaświadczenie z dnia 22 maja 2013 r. o treści zbioru dokumentów – k.8, odpis aktu notarialnego z dnia 26 listopada 1971 r. sporządzonego za nr rep. A/b-V- (...) – k.5-7).

W dniu zawarcia umowy sprzedaży małżonkowie B. H. i M. H. objęli w posiadanie fizyczną część nieruchomości, dla której prowadzony jest wyżej wskazany zbiór dokumentów. Część ta stanowi obecną działkę ewidencyjną nr (...), położoną przy ulicy (...) w M., w obrębie (...), (...) M., o powierzchni 0,0957 ha. Na działce tej zamieszkali wówczas wraz ze swoim synem K. H. (1). Początkowo mieszkali w stojącym na tej działce budynku garażowym, a następnie, własnymi staraniami wybudowali budynek mieszkalny, do którego rodzina przeniósła się. Budynek ten powstał jeszcze przed 1980 r. Nieruchomość ta, od początku okresu posiadania małżonków H., była ogrodzona w obecnych granicach – tożsamy z granicami obecnej działki ewidencyjnej nr (...). Małżonkowie H. opłacali podatki od nieruchomości oraz byli postrzegani przez otoczenie jak jej właściciele. Posiadanie to wykonywane było przez nich wspólnie do śmierci M. H. w dniu 3 sierpnia 1981 r. Następnie posiadanie to kontynuował B. H.. To on był gospodarzem na tej nieruchomości, przy czym nadal zamieszkiwał na niej K. H. (1). W latach 80 i 90- tych XX wieku zamieszkiwały tam również dzieci K. H. (2) H. i Ż. H.. Sąsiedzi postrzegali jednak w tym okresie jako gospodarza tej nieruchomości wyłącznie B. H.. Tak było do jego śmierci w dniu 8 września 2000 r. Następnie na nieruchomości zamieszkiwał wyłącznie syn małżonków H. – K. H. (1). Mieszkał on tam do swojej śmierci, tj. do 18 czerwca 2006 r.

Spadek po M. H. nabył mąż B. H. oraz syn K. H. (1) po 1/2 części każdy z nich. Z kolei spadek po B. H. nabył w całości syn K. H. (1). Spadek po K. H. (1) nabyły jego dzieci – H. H. i Ż. H. po 1/2 części każde z nich.

(dowód – wypis z rejestru gruntów – k.3, wyrys z mapy ewidencyjnej – k.4, zeznania H. H. w charakterze strony – k. 93, zeznania Ż. H. w charakterze strony – k.93, zeznania H. Z. w charakterze strony – k.93-94, zeznania B. Z. w charakterze strony – 94, zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach – k.9, odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 18 marca 2005 r. sygn. akt I Ns 175/05 – k. 10, odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 28 listopada 2007 r. sygn. akt I Ns 1061/07 – k.11).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów wyżej wskazanych.

Sąd przyznał moc dowodową wyżej wskazanym odpisom dokumentów. Przywołane wyżej dokumenty urzędowe, z uwagi na to, iż zostały sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, potraktowane zostały jako dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.). Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania stron niniejszego postępowania. Zeznania te wskazywały na niesporny między stronami i wiarygodny obraz stanu faktycznego sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie mógł zostać uwzględniony. Termin zasiedzenia nieruchomości nie upłynął bowiem na rzecz wskazanego we wniosku B. H., co skutkuje oddaleniem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. w pierwotnym brzmieniu, to jest obowiązującym od 1 stycznia 1965 r., posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Jak stanowi § 2 tego przepisu po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r., Nr 55, poz. 321), art. 172 k.c. został znowelizowany. Nowelizacja ta weszła w życie z dniem 1 października 1990 r. i polegała na wydłużeniu terminów zasiedzenia. Od tej pory, do zasiedzenia nieruchomości w dobrej wierze, niezbędny był okres 20 lat posiadania samoistnego, a w przypadku złej wiary – okres 30 lat takiego posiadania. Jak stanowi przy tym art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości

nabycia prawa przez zasiedzenie. Jak trafnie zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy, w uzasadnieniu postanowienia z dnia 17 października 2005 r., (w sprawie o sygn. IV CK 133/05, opubl. LEX nr 399747), jeżeli termin zasiedzenia rozpoczął się po wejściu w życie Kodeksu cywilnego, ale jego zakończenie nie nastąpiło przed dniem 1 października 1990 r., zastosowanie znajdują terminy określone w art. 172 k.c. w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, czyli dwadzieścia lub trzydzieści lat. Przepis art. 9 powołanej ustawy obejmuje bowiem także wypadki, gdy ustawa przedłuża termin zasiedzenia. Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela taką wykładnię tego przepisu.

Ustalone przez Sąd okoliczności, w jakich B. H. i M. H. objęli w posiadanie działkę ewidencyjną wskazaną we wniosku, wskazują, iż wyłączone jest działanie na ich rzecz domniemania dobrej wiary, określonego w art. 7 k.c. W dobrej wierze jest bowiem jedynie ten, kto pozostaje w błędnym, lecz usprawiedliwionym przeświadczeniu o przysługiwaniu określonego prawa. W szczególności w dobrej wierze nie jest ten kto uzyskuje posiadanie fizycznej części nieruchomości i wykonuje je z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli wyłącznie dla siebie. Jest tak nawet wówczas, gdy uzyskanie posiadania tej części nieruchomości poprzedzone zostało, lub też towarzyszyło mu, nabycie udziału we współwłasności tej nieruchomości. Stanowisko orzecznictwa sądowego i doktryny prawa cywilnego jest w tym zakresie ustalone i jednolite od wielu lat. Tym samym upływ terminu zasiedzenia części fizycznej nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Wołominie prowadzony jest zbiór dokumentów nr(...), przy uwzględnieniu, że zaczął on biec nie wcześniej niż 26 listopada 1971 r., upływałby 26 listopada 2001 r. Przed upływem tego terminu B. H. jednak zmarł, w związku z tym nie nabył tej nieruchomości przez zasiedzenie. Sąd nie miał żadnych wątpliwości, iż posiadanie B. H. i M. H. miało charakter samoistny, a więc prowadzący do zasiedzenia. Nie było ono jednak wystarczające długie, aby termin zasiedzenia upłynął. Dlatego też wniosek należało oddalić.

Jak stanowi art. 610 § 1 § k.p.c. do orzeczenia w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku. W związku z tym stosuje się odpowiednio art. 677 § 1 k.p.c., w myśl którego, sąd stwierdzi nabycie spadku przez spadkobierców, choćby byli nimi inne osoby niż te, które wskazali uczestnicy. Zdanie drugie tego przepisu głosi, że w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku sąd wymienia spadkodawcę oraz wszystkich spadkobierców, którym spadek przypadł, jak również wysokość ich udziałów. W ocenie Sądu, odpowiednie stosowanie tego przepisu do postanowienia w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości polega jednak na stosowaniu go z daleko idącą modyfikacją, wyrażającą się w stwierdzeniu zasiedzenia wyłącznie na rzecz osoby wskazanej przez wnioskodawcę lub uczestników postępowania. Nawet zatem gdy materiał dowodowy uzasadnia stwierdzenie zasiedzenia na rzecz innej osoby niż wskazana przez wnioskodawcę lub uczestników, sąd nie jest władny do stwierdzenia tego zasiedzenia. Zasiedzenie następuje bowiem na wniosek, który oprócz charakteru procesowego (wszczyna postępowanie w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia) ma również charakter materialnoprawny. W sprawie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, mimo że skutki upływu terminu zasiedzenia następują z mocy prawa, brak jest podstaw do przyjęcia, że interes publiczny i ochrona porządku prawnego wymagają orzekania z urzędu, niezależnie od wniosków stron postępowania, o nabyciu w tym trybie własności w każdym wypadku złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Potrzeba uregulowania stanu prawnego nieruchomości nie jest tu decydująca, skoro jako zasadę przyjąć należy, że nie ma nieruchomości niczyich. Jedynie w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku można mówić o działaniu sądu z urzędu z uwagi na potrzebę ochrony interesu publicznego i porządku prawnego. Uzasadnia to stosowanie art. 677 § 1 k.p.c. w sprawie o zasiedzenie z taką modyfikacją, która wyraża się w stwierdzeniu zasiedzenia własności nieruchomości tylko na rzecz osoby wskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania. Stanowisko takie wyraził Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 11 czerwca 2015 r., (www.sn.pl) i Sąd Rejonowy je podziela.

Skoro żaden z uczestników, jak i wnioskodawca, nie wskazali innej niż B. H. osoby, na rzecz której mogłoby nastąpić stwierdzenie zasiedzenia, to wniosek należało oddalić, o czym orzeczono w oparciu o art. 172 § 2 k.c.

Zarządzenie: odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi Gminy M. oraz pełnomocnikowi wnioskodawcy.

Wołomin, dnia 20 sierpień 2015 r