

Sygnatura akt I Ns 747/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Wieluniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Maria Smólska-Caban

Protokolant: as. sędziego Magdalena Sola-Duda

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2016 r. w Wieluniu

na rozprawie

sprawy z wniosku L. T. (1)

z udziałem K. B. (1) i B. T.

o zasiedzenie

### ***postanawia:***

1. Oddalić wniosek.
2. Zasądzić od wnioskodawczynie L. T. (1) na rzecz uczestniczek K. B. (1) i B. T. kwoty po 617,00 (sześćset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.
3. Zasądzić od wnioskodawczynie L. T. (1) na rzecz uczestniczek K. B. (1) i B. T. solidarnie kwotę 30,00 (trzydzieści) zł tytułem opłaty od zażalenia.

Sygn. akt I Ns 747/15

## UZASADNIENIE

L. T. (1) wniosła o stwierdzenie, iż nabyła z dniem 01 stycznia 1986 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w R. gmina B. oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 1,6600 ha objętej księgą wieczystą numer (...). Wnioskodawczynie podniosła, iż nieruchomość użytkuje od wiosny 1965 roku, opłaca podatki, ubezpieczenie oc z gospodarstwa, spółkę wodną, zapłaciła za meliorację. Działka stanowiła własność rodziców, a następnie siostry wnioskodawczynie K. B. (1), która wyjechała z domu i nie zwracała się, aby wnioskodawczynie, która jest uważana za właściciela nieruchomości, zeszła z gruntu. Dopiero w zeszłym roku były rozmowy na ten temat.

Uczestniczki K. B. (1) i B. T. wniosku nie uznały domagając się jego oddalenia i zasądzenia kosztów postępowania. W odpowiedzi na wniosek podniosły, iż nieruchomość stanowiła własność K. B. (1) i E. R.. Wnioskodawczynie uprawiała działkę po wyjeździe K. B. (1) od 1978 roku na podstawie umowy dzierżawy, płacąc K. B. (1) czynsz stanowiący równowartość 100 kg ziemniaków rocznie, w pieniądzu lub w postaci produktów rolnych. Uczestniczki zaprzeczyły, że wnioskodawczynie uprawiała działkę od 1965 roku i opłacała podatki. Uczestniczki podniosły, iż wnioskodawczynie nie zapłaciła za meliorację: w zamian za przeprowadzoną meliorację powierzchnia działki uległa zmniejszeniu na rzecz spółki wodnej.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Nieruchomość objętą księgą wieczystą numer (...) położoną w R., oznaczoną obecnie numerami działek (...) o powierzchni łącznej 1,6390 ha, rodzice wnioskodawczyni i uczestniczki K. B. (1), J. i J. małżonkowie P., darowali na rzecz K. B. (1) i jej pierwszego męża E. R. na podstawie umowy z dnia 24 kwietnia 1962 r. Wchodzące w skład spadku po E. R. zmarłym w dniu 11 kwietnia 1995 r. gospodarstwo rolne nabyły żona L. R. i córka G. M. (1) po 1/2 części. Umową z dnia 14 kwietnia 2015 r. L. R. i G. M. (1) darowały swoje udziały w nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) na rzecz B. T..

(dowód: dokumenty w aktach księgi wieczystej nr (...))

k. 2 mapa, k. 45-46 wykaz zmian danych ewidencyjnych działki

103/3 wraz z mapą uzupełniającą, k. 3-4 akt notarialny,

k. 30 odpis skrócony aktu małżeństwa, k. 27-29 verte akt notarialny,

akta I Ns 773/14 k. 27 postanowienie o stwierdzeniu nabycia

spadku)

Po otrzymaniu nieruchomości w 1962 roku K. B. (1) uprawiała działkę początkowo wspólnie wraz z pierwszym mężem E. R., a następnie sama, kiedy wyprowadziła się od męża i wróciła do domu rodzinnego. Uczestniczka utrzymywała się z dochodów z tej nieruchomości oraz z pracy podejmowanej u ogrodników; w 1972 roku zawarła drugi związek małżeński. W 1978 roku K. B. (1) wyprowadziła się z R. wraz z rodziną i oddała działkę w dzierżawę siostrze L. T. (1) ustalając wysokość czynszu dzierżawnego na kwotę 100,00 zł albo dwa worki ziemniaków rocznie. Uczestniczka aż do 2005 roku przyjeżdżała latem co roku do domu rodzinnego do R. wraz z dziećmi. Pracowała wówczas na działce i pomagała siostrze. W 2006 roku zmarła matka L. T. (1) i K. B. (1). Od tej pory uczestniczka już nie przyjeżdżała do R., ponieważ doszło do nieporozumienia między uczestniczką i córką wnioskodawczyni. K. B. (1) przyjeżdżając autobusem odbierała czynsz w pieniądzu. Potem, kiedy dzieci uczestniczki przyjeżdżały samochodem w ramach czynszu dzierżawnego zabierały ziemniaki lub inne plody rolne.

(dowód: zeznania świadków K. T. k. 94 verte, K. T. k. 96, M. T.

k. 97-97 verte, na rozprawie w dniu 28.10.2015 r.

E. P. min. 52:06 do godz. 01:01:40 i H. S.

godz. 01:05: 54 do 01:11:44, częściowo J. T. na rozprawie

w dniu 06.04.2016 r. min. 15:40 do 19:48, zeznania na rozprawie w

dniu 21.04.2016 r. świadków J. S. min. 14:39 do 19:33 i

J. Z. min. 24:37 do 26:17, uczestniczek K. B. min. 56:51

do godz. 01:04:45 i godz. 01:05:35 do 01:12:48, B. T. godz.

01:20:29 do godz. 01:26:25, częściowo wnioskodawczyni

L. T. min. 43:37 do 46:09)

Na dzień 16 lutego 2015 r. wyznaczony został termin zawarcia u notariusza I. K. w Kancelarii Notarialnej w W. aktu notarialnego obejmującego sprzedaż nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) przez K. B. (1), L. R. i G. M. (1) na rzecz L. T. (1). Przed przybyciem do kancelarii wnioskodawczyni przekazała na rzecz K. B. (1) – do rąk

zięcia uczestniczki – pieniądze tytułem ceny nabycia nieruchomości. Do podpisania aktu notarialnego ostatecznie nie doszło; wnioskodawczyni poinformowana została przez notariusza, że może wystąpić z wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości. We wrześniu 2014 roku wnioskodawczyni proponowała G. M. (1), iż kupi od niej i jej matki udziały w tej nieruchomości.

(dowód: projekt umowy sprzedaży k. 119-124, zeznania świadka G. M. na

rozprawie w dniu 28.10.2016 r. min 37:09 do 45:35, zeznania na

rozprawie w dniu 21.04.2016 r. wnioskodawczyni L. T.

min. 46:10 do 49:32, uczestniczki B. T. godz. 01:31:18 do

01:34:30)

Po rezygnacji z podpisania umowy sprzedaży uczestniczki zleciły wznowienie granic nieruchomości.

(dowód: zeznania na rozprawie w dniu 28.10.2015 r. świadka T. S.

min. 33:45 do 37:07, zeznania na rozprawie w dniu 21.04.2016 r.

uczestniczki B. T. godz. 01:34:31 do 01:38:58)

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka T. P., iż wyłącznie wnioskodawczyni uprawiała nieruchomość objętą wnioskiem wraz z całym gospodarstwem rolnym już w latach 1960-tych. Nie są wiarygodne zeznania świadka, brata wnioskodawczyni i K. B. (1), iż sióstr nie łączyła od 1978 roku umowa dzierżawy. Podobnie nie zasługują na wiarę zeznania świadka J. T. (2), byłego męża wnioskodawczyni, jakoby wyłącznie wnioskodawczyni jak właścicielka, wraz ze świadkiem, uprawiała ziemię w latach 1970-tych, podczas gdy świadek zeznał jednocześnie, iż wnioskodawczyni dawała ziemniaki K. B. (1), na którą działka była zapisana. Do ustalenia stanu faktycznego nie wniosły nic zeznania świadka M. S. oraz M. Z., którym nie znane są okoliczności dotyczące posiadania działki.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przesłanki nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie określa przepis art. 172 k.c., zgodnie z którym posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, a

po upływie lat trzydziestu nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Posiadaczem samoistnym, stosownie do treści art. 336 k.c. jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel, czyli przez swoje władztwo nad rzeczą realizuje w stosunku do niej uprawnienia, które przysługują właścicielowi; posiadaczem zależnym jest natomiast ten, kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z zeznań K. B. (1) i B. T., potwierdzonych zeznaniami świadków K. T. (3), K. T. (4), M. T. (2) oraz osób obcych dla zainteresowanych E. P. (2) i H. S. (2) wynika, iż wnioskodawczyni od 1978 roku uprawiała działkę objętą wnioskiem faktycznie przez cały czas, ale jako dzierżawca, a nie jako właścicielka nieruchomości. Okoliczności dotyczące zawarcia umowy dzierżawy potwierdził również były mąż wnioskodawczyni J. T. (2), który wprawdzie podnosił, iż uprawiał wraz z L. T. (1) działkę w latach 1970-tych, ale jednocześnie potwierdził, iż wnioskodawczyni dawała K. B. (1) ziemniaki. Nie bez znaczenia dla oceny charakteru posiadania nieruchomości pozostają okoliczności dotyczące planów kupna działki przez wnioskodawczynię. Do podpisania aktu notarialnego ostatecznie nie doszło, choć L. T. (1) przekazała pieniądze tytułem ceny nabycia na rzecz K. B. (1), a wcześniej proponowała współwłaścicielce nieruchomości, G. M. (1) i jej matce, kupno ich udziałów w nieruchomości. Sama chęć nabycia w drodze umowy kupna nieruchomości i uregulowania w ten sposób stosunków własnościowych, stosownie do poglądów przyjętych w orzecznictwie Sądu Najwyższego, nie przesądza o braku

przesłanek do zasiedzenia nieruchomości. Mając jednak na uwadze wszystkie okoliczności niniejszej sprawy podnieść należy, iż wnioskodawczyni, wbrew swoim zeznaniom, miała jednak świadomość, iż nie jest właścicielem działki, lecz jej dzierżawcą, w szczególności płacąc K. B. (1), współwłaścicielce nieruchomości, czynsz w pieniądzu lub w płodach rolnych. Posiadanie nieruchomości przez L. T. (1) nie miało więc charakteru posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie w trybie art. 172 k.c. i dlatego Sąd oddalił wniosek.

O kosztach zastępstwa prawnego oraz o opłacie od zażalenia na postanowienie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia, Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.