

UZASADNIENIE

W dniu 22 grudnia 2015 roku do Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim wpłynął wniosek W. i A. małżonków K., w którym wnosili o stwierdzenie, iż nabyli oni na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonych w S., gmina R. oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr: (...) o łącznej powierzchni 0,96 ha oraz udziałów w wysokości 1/8 części w prawie własności nieruchomości leśnych położonych w S., gmina R. oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr: (...) i łącznej powierzchni 2,35 ha z dniem 26 sierpnia 2008 roku.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy wskazali, iż nieruchomości objęte wnioskiem znajdują się w ich posiadaniu w dniu 25 sierpnia 1978 roku, kiedy to wnioskodawca przejął od swoich rodziców prowadzenie gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodziły przedmiotowe nieruchomości. Wcześniej nieruchomości te stanowiły własność dziadków wnioskodawcy: W. i J. małżonków K.. Dziadkowie ci podzielili swoje gospodarstwo pomiędzy swoje dzieci: ojca wnioskodawcy i jego siostrę J. Z.. J. Z. uzyskała na przedmiotowe nieruchomości akt własności ziemi. Nie prowadziła ona gospodarstwa rolnego, gdyż na stałe przeprowadziła się do (...), gdzie zamieszkała. Grunty stanowiące własność J. Z. przejął ojciec wnioskodawcy, który włączył je do własnego gospodarstwa rolnego. Od chwili wejścia w posiadanie przedmiotowych nieruchomości wnioskodawcy korzystali z nich jak właściciele, postawili budynki obory i stodoły, ponosili ciężary związane z utrzymaniem zabudowań i opłacali daniny publicznoprawne (k. 2 – 3).

W toku postępowania Sąd usiłował ustalić adres zamieszkania syna zmarłej J. L. Z., jednakże nie było to możliwe z uwagi na zamieszkiwanie przez niego na terenie (...). Z uwagi na powyższe Sąd ustanowił dla przedmiotowego uczestnika kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika postępowania. W toku postępowania kurator uczestnika postępowania L. Z. początkowo pozostawiał wniosek do uznania Sądu (k. 228), a następnie wnosił o oddalenie wniosku (k. 238, 283v.).

Pozostali uczestnicy postępowania uznali wniosek.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomości oznaczone jako działki nr (...) o powierzchni 0,53 ha, nr (...) o powierzchni 0,26 ha, nr (...) o powierzchni 0,17 ha położone są w miejscowości S., gmina R.. Nieruchomości te są to działki rolne, które częściowo przylegają do nieruchomości będących wcześniej własnością wnioskodawców. Dla nieruchomości tych w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim prowadzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomości oznaczone jako działki nr (...) o powierzchni 1,90 ha, nr (...) o powierzchni 0,63 ha położone są również w miejscowości S., gmina R.. Są to nieruchomości leśne stanowiące współwłasność wielu współwłaścicieli w tym wnioskodawców, a później ich syna P. K..

Nieruchomości te wchodziły w skład gospodarstwa rolnego (...) małżonków K.. W latach '60 XX w. podzielili oni swoje gospodarstwo rolne na dwoje dzieci: J. K. (1) i J. Z.. J. Z. w dniu (...) 1974 roku uzyskała m.in. na nieruchomości będące przedmiotem wniosku tytuł prawny w postaci aktu władności ziemi. J. Z. nie pozostała w S., aby prowadzić gospodarstwo rolne, lecz wyjechała do pracy w L., gdzie zamieszkała na stałe.

Nieruchomości stanowiące jej własność przejął i włączył do swojego gospodarstwa ojciec wnioskodawcy J. K. (1).

W dniu 25 sierpnia 1978 roku rodzice wnioskodawcy J. i M. małżonkowie K. umową przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego przekazali posiadane przez siebie gospodarstwo rolne, w tym również posiadane przez nich grunty stanowiące własność J. Z..

Wnioskodawcy W. i A. małżonkowie K. zaczęli uprawiać grunty wchodzące w skład przekazanego im gospodarstwa rolnego. W 1981 roku wybudowali na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) oborę

oraz znaczną część stodoły. Stawiając powyższe budynki wnioskodawcy nie otrzymali żadnych zgód od właściciela nieruchomości, nie spłacali w żaden sposób wartości zajętego gruntu. (...) objęte wnioskiem, a graniczące z nieruchomościami wnioskodawców, zostały włączone do gospodarstwa w ten sposób, że zatarto granice na gruncie między tymi nieruchomościami. Wnioskodawcy traktowani byli przez sąsiadów jako właściciele tych nieruchomości.

W 1985 roku J. Z. przyjechała do S. i sprzedała J. K. (2) działkę nr (...) o powierzchni 0,41 ha. W dniu 2 listopada 1992 roku wnioskodawca kupił od J. Z. i jej męża nieruchomość położoną w S. oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,97 ha.

J. Z. zmarła pozostawiając jako spadkobierców dwóch synów M. Z. i L. Z.. M. Z. zmarł w 2012 roku jako kawaler bezdzietny, zaś L. Z. zamieszkał na stałe w (...).

Przed wniesieniem wniosku o zasiedzenie wnioskodawcy przekazali nieruchomości wchodzące w skład gospodarstwa rolnego synowi P. K..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów w postaci dokumentów wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów (k. 12 – 15), odpisu aktu notarialnego z dnia 2 listopada 1992 roku, Rep A. Nr (...) (k. 221 – 221v.), odpisu aktu własności ziemi z dnia 13 grudnia 1974 r, nr (...) (k. 222) oraz zeznań świadków B. K. (k. 163v. – 164), A. K. (1) (k. 164 – 164v.), J. M. (k. 165 – 165v.), K. Ż. (k. 165v. – 166), a także zeznań wnioskodawców i uczestników postępowania W. K. (k. 41v., 165, 205v. – 206), A. K. (2) (k. 42, 206), T. S. (k. 42, 206), A. Z. (k. 42, 206).

Sąd obdarzył wiarą wyżej wymienione dowody z dokumentów, gdyż są to dokumenty urzędowe, których autentyczności nie kwestionował żaden z uczestników postępowania.

Sąd obdarzył wiarą wyżej wymienione dowody z zeznań świadków oraz zeznań wnioskodawców i uczestników postępowania, gdyż są one szczerze i prawdziwe oraz nawzajem się uzupełniają.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek W. i A. małżonków K. jest zasadny i zasługuje w całości na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 172 kc przesłankami do zasiedzenia jest samoistne posiadanie oraz upływ wymaganego przepisami prawa czasu.

Przepis art. 336 kc definiuje, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten kto nią włada jak właściciel. Element fizycznego władztwa nad rzeczą określany jest przez doktrynę i orzecznictwo jako corpus, zaś element psychiczny polegający na władztwie nad rzeczą jak właściciel jako animus. Zgodnie z przepisem art. 336 kc posiadaczem zależnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jako użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. Jak wynika z porównania tych dwóch rodzajów posiadania ich elementem wspólnym jest corpus – fizyczne władztwo nad rzeczą, zaś odróżniającym animus, czyli wola władania rzeczą jak właściciel przy posiadaniu samoistnym.

Drugim elementem jest upływ trzydziestoletniego okresu samoistnego posiadania nieruchomości w przypadku złej wiary posiadacza lub dwudziestoletniego okresu w przypadku dobrej wiary.

W ocenie Sądu zostały spełnione obie przesłanki zasiedzenia.

Ja wynika z ustalonego powyżej stanu faktycznego nieruchomości objęte wnioskiem znajdowały się od chwili zawarcia umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego w dniu 25 sierpnia 1978 roku w posiadaniu wnioskodawców W. i A. małżonków K.. (...) te zostały włączone do prowadzonego przez nich gospodarstwa rolnego. Wnioskodawcy nie starali się o zgodę właściciela na objęcie nieruchomości w posiadanie, nie rozliczali się ze sposobu gospodarowania tymi nieruchomościami. Z faktu wybudowania przez wnioskodawców w 1981 roku na działce nr (...) obory i części stodoły wynika, iż traktowali tę nieruchomość jak swoją własność, czyniąc na niej trwałe i kosztowne

nakłady służące wyłącznie prowadzonemu przez nich gospodarstwu rolnemu. Brak jest również podstaw do uznania, że nie zamierzali w sposób trwały włączyć do swojego gospodarstwa pozostałych nieruchomości, wykorzystywanych rolniczo w inny sposób niż korzystanie z wybudowanych na nich budynków gospodarczych.

Fakt dokonania zakupu przez wnioskodawcę W. K. od ciotki J. Z. nieruchomości rolnej nie uzasadnia w ocenie Sądu przyjęcia, iż posiadanie przez wnioskodawców przedmiotowych nieruchomości nie miało charakteru posiadania samoistnego. Samoistny posiadacz nieruchomości może bowiem posiadać wiedzę na temat właściciela nieruchomości przeciwko któremu bieżąco terminy zasiedzenia i zdecydować czy chce uregulować swoje władanie nad posiadanymi nieruchomościami przez czynność prawną – zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości czy też w drodze orzeczenia sądowego - przez zasiedzenie, ryzykując przerwaniem biegu terminu zasiedzenia przez właściciela nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż wnioskodawcy W. i A. małżonkowie K. byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości.

Mając świadomość, iż nie posiadają żadnego tytułu do władania przedmiotowymi nieruchomościami posiadanie to było posiadaniem w złej wierze.

Za początek okresu posiadania nieruchomości prowadzącego do zasiedzenia prawa własności nieruchomości objętych wnioskiem Sąd przyjął datę zawarcia umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego – 25 sierpnia 1978 roku. Bezsprzeczne jest, iż nieruchomości powyższe posiadali rodzice wnioskodawcy i możliwe byłoby doliczenie czasu ich posiadania do czasu posiadania wnioskodawców, jednakże nie jest możliwe dokładne ustalenie, kiedy rodzice wnioskodawcy weszli w posiadanie tych nieruchomości, a co za tym idzie jaki okres możemy doliczyć do czasu posiadania nieruchomości przez wnioskodawców. Trzydziestoletni okres samoistnego posiadania nieruchomości upłynął zatem w dniu 25 sierpnia 2008 roku.

Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, że W. i A. małżonkowie K. nabyli na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej przez zasiedzenie w dniu 26 sierpnia 2008 roku prawo własności nieruchomości położonej w S., gmina R. oznaczonej jako działki nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz udział w wysokości 1/8 części w prawie własności nieruchomości położonej w S., gmina R., oznaczonej jako działki nr (...) o powierzchni 1,90 ha, nr (...) o powierzchni 0,63 ha na mapie zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w R..

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania uzasadnia przepis art. 520§1 kpc.

Postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2017 roku Sąd przyznał kuratorowi uczestnika L. Z. wynagrodzenie w wysokości 600 zł, które nakazał wypłacić z sum budżetowych Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim).

Mając powyższe na uwadze Sąd nakazał ściągnąć od wnioskodawców W. K. i A. K. (2) na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim) kwoty po 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Z przytoczonych wyżej względów i z mocy powołanych przepisów.