

UZASADNIENIE

W dniu 21 lipca 2017 roku do Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim wpłynął wniosek G. i M. małżonków S., w którym wnosili oni o stwierdzenie, iż nabyli przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonych w R. oznaczonych jako działki nr (...) o powierzchni 1,15 ha, nr (...) o powierzchni 0,29 ha, nr (...) o powierzchni 0,94 ha, nr (...) o powierzchni 2,17 ha, nr (...) o powierzchni 0,67 ha. Wnioskodawcy reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika nie wskazali daty, w której, wedle ich twierdzeń, stali się właścicielami przedmiotowych nieruchomości.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy wskazali, iż pierwotnymi posiadaczami nieruchomości byli P. i M. K., którzy darowali je rodzicom wnioskodawcy H. i Z. małżonkom S.. P. K. zmarł w dniu 22 czerwca 1979 roku, a spadek po nim w postaci gospodarstwa rolnego nabyli żona M. K. w 1/4 części oraz dzieci A. F., R. S. (1), H. S. (1) i M. N. po 3/16 części każde z nich. W dniu 7 marca 1995 roku zmarła M. K., a wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne odziedziczyły po niej na podstawie ustawy córki: R. S. (1), H. S. (2) i M. N. po 1/3 części każda z nich.

H. i Z. małżonkowie S. spłacili rodzeństwo H. S. (2) i w 1997 roku przekazali posiadanie nieruchomości na rzecz wnioskodawców wraz z innymi nieruchomościami, których byli właścicielami. H. i Z. małżonkowie S. posiadali nieruchomości wymienione we wniosku w sposób samoistny i nieprzerwany począwszy od chwili śmierci P. K. czyli od 1979 roku, a następnie przenieśli to posiadanie na wnioskodawców (k. 2 – 3v.).

W toku postępowania wnioskodawcy i uczestnicy T. C. i H. S. (2) popierali wniosek.

Uczestnicy R. S. (2) S. R., I. M., T. M. i M. J. nie uznawali żądania wniosku.

Na rozprawie w dniu 23 listopada 2018 roku Sąd zwolnił od udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania: I. D., M. F., P. F., Gminę M., M. G., B. I., M. I., S. I., J. L. (1), G. Ł., A. P. (1), A. P. (2), R. S. (3) (k. 98).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) oznaczone jako działki nr (...) o powierzchni 1,15 ha, (...) o powierzchni 0,29 ha, nr (...) o powierzchni 0,94 ha, nr (...) o powierzchni 2,17 ha, nr (...) o powierzchni 0,67 ha położone są w R., gmina M..

W dniu 23 maja 1974 roku w sprawie (...) został wydany akt własności ziemi, w którym stwierdzono nabycie własności wyżej opisanych nieruchomości przez małżonków P. i M. małżonków K.. (...) te weszły w skład ich gospodarstwa rolnego.

P. K. zmarł w dniu 22 czerwca 1979 roku, a spadek po nim w postaci gospodarstwa rolnego nabyli żona M. K. w 1/4 części oraz dzieci A. F., R. S. (1), H. S. (1) i M. N. po 3/16 części każde z nich. W dniu 7 marca 1995 roku zmarła M. K., a wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne odziedziczyły po niej na podstawie ustawy córki: R. S. (1), H. S. (2) i M. N. po 1/3 części każda z nich.

Po śmierci P. K. jego żona M. K. w miarę swoich sił i możliwości prowadziła dalej gospodarstwo rolne, korzystając z pomocy członków rodziny i innych osób, np. Z. S. (1) i W. I.. Po jej śmierci nieruchomości wchodzące w skład gospodarstwa rolnego (...) były obrabiane przez Z. S. (2). W dniu 24 listopada 1997 roku Z. i H. S. (2) darowali wnioskodawcy G. S. gospodarstwo rolne będące ich własnością oraz przekazali posiadanie nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego (...) małżonków K.. W 2004 roku G. S. ożenił się z M. S. (1).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów w postaci dokumentów: wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów (k. 9 – 11), odpisu aktu notarialnego z dnia 24 listopada 1997 roku, Rep. A Nr(...) (k. 14 – 16), postanowienia Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim z dnia 31 lipca 2015 roku w sprawie sygn. akt I Ns(...) (k. 113 akt I Ns (...)), kserokopii umowy z dnia 20 października 1980 roku (k. 118), odpisu aktu własności z dnia 23 maja 1974 roku nr (...) (k. 119) oraz dowodów z zeznań świadków M. S. (2) (k. 154 – 154v.), J. S. (k. 154v. – 155), W. I. (k. 155 – 155v.), J. L.

(2) (k. 190), a także zeznań uczestników postępowania R. S. (2) (k. 191 – 191v., 192v.), T. M. (k. 191v.), I. M. (k. 192), S. R. (k. 192), M. J. (k. 192 – 192v.).

Sąd obdarzył wiarą wyżej wymienione dowody z dokumentów, gdyż w większość z nich są to dokumenty urzędowe, zaś autentyczność dokumentów stanowiących materiał dowodowy nie była kwestionowana przez uczestników postępowania.

Na wiarę w ocenie Sądu zasługują zeznania wyżej wymienionych świadków i uczestników postępowania. Zeznania tych osób są szczerze i prawdziwe, spójne, rzeczowe i logiczne. Zeznania te choć różnią się w szczegółach, potwierdzają fakt władania gospodarstwem rolnym przez M. K.. Spór między uczestnikami postępowania dotyczy interpretacji charakteru tego władztwa oraz władztwa sprawowanego przez Z. i H. małżonków S..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek G. i M. małżonków S. jest niezasadny i nie zasługuje 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 brak jest wymaganego przepisami prawa okresu posiadania nieruchomości przez wnioskodawców jak właściciele czyli jako posiadacze samoistni.

Jak wynika z ustalonego powyżej stanu faktycznego matka wnioskodawcy H. S. (2) jest współwłaścicielem przedmiotowych nieruchomości z tytułu dziedziczenia po ojcu P. K. w 3/32 części oraz po matce M. K. w 5/24 części, a zatem jest współwłaścicielem w 29/96 części.

Wnioskodawcy wywodzą swoje posiadanie od poprzedników prawnych czyli rodziców wnioskodawcy H. i Z. małżonków S.. Co do udziału w wysokości 29/96 części matka wnioskodawcy była współwłaścicielką tych nieruchomości, a zatem przekazując posiadanie tych nieruchomości wnioskodawcy ograniczyła swoje władztwo nad nieruchomościami. Nie można zatem uznać, iż wnioskodawcy kontynuują posiadanie tej części nieruchomości, gdyż wytworzył się całkowicie nowy stan faktyczny.

Niewątpliwie nie można mówić w niniejszej sprawie o posiadaniu pozostałego udziału w prawie własności nieruchomości przez wnioskodawców G. i M. małżonków S. w dobrej wierze, albowiem wiedzieli oni od chwili przejścia gospodarstwa rolnego, że nie przysługuje im prawo własności nieruchomości.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 roku w sprawie III CSK 300/09 „Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, jednak wymaga, na co wskazuje się zgodnie w powołanych wyżej orzeczeniach, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 kc i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 kc

wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. W ponieważ uprawnienia współwłaściciela do rzeczy są bardzo szerokie - konieczne stanie się wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli i to sposób pozwalający im dostrzec zmianę. Tego wymaga konieczność oceny czynnika subiektywnego - elementu woli - według kryteriów zobiektywizowanych (LEX nr 852670).

Również w postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 roku w sprawie II CSK 405/08 Sąd Najwyższy wskazał, że „(...) o posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku w zakresie udziałów we współwłasności innych współwłaścicieli nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenie ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości, a nawet pokrycie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku (por. także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2004 r. II CK 29/03, nie publ.). Dla oceny elementu woli posiadania nieruchomości w określony sposób mogą mieć istotne znaczenie zachowania posiadaczy i ich następców prawnych zarówno w okresie wymaganym do zasiedzenia własności jak też po jego upływie” (LEX nr 577171).

Jak wyżej wskazano wnioskodawcy przejęli posiadanie od rodziców G. S., zaś matka wnioskodawcy H. S. (2) jest współwłaścicielką nieruchomości objętych wnioskiem z tytułu dziedziczenia. Prowadziła ona wspólne gospodarstwo rolne ze swoim mężem Z. S. (1).

Z przedstawionego przez wnioskodawców materiału dowodowego nie wynika, aby H. S. (2) w sposób widoczny dla pozostałych spadkobierców zmanifestowała zmianę charakteru swojego posiadania, aby wskazała, iż korzysta z nieruchomości wchodzących w skład spadku najpierw po jej ojcu P. K., a później po matce M. K. w innym charakterze niż jako współwłaścicielka nieruchomości. Co więcej, jak wynika z umowy z dnia 20 października 1980 roku (k. 118) M. K. po śmierci męża manifestowała na zewnątrz, iż jest ona właścicielką gospodarstwa rolnego i podejmuje samodzielnie decyzje dotyczące składników tego gospodarstwa.

Jak już wyżej zaznaczono sam fakt władania przez współwłaściciela całością nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności nie oznacza, iż posiada on te nieruchomości z innego tytułu niż przysługujące mu uprawnienie do korzystania z nieruchomości jako współwłaścicielowi. Nawet fakt przyznania przez jednego ze współwłaścicieli samoistnego charakteru posiadania przez wnioskodawców lub ich poprzedników prawnych nie uzasadnia przyjęcia twierdzeń, iż posiadania to miało charakter samoistny, bowiem jak już to zaznaczono nie przedstawiono dowodu, iż poprzednicy prawni właścicieli zmanifestowali fakt władania nieruchomościami jak posiadacze samoistni, a nie współwłaściciele wykonujące przysługujące im prawo do korzystania z całej nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił wniosek G. i M. małżonków S. jako bezzasadny.

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

Z przytoczonych wyżej względów i z mocy powołanych przepisów.