

Sygn. akt I Ns 265/19

POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2019 r.

Sąd Rejonowy w Łomży I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Marta Małgorzata Sulkowska

Protokolant: Agnieszka Siedlecka

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2019 r. w Łomży na rozprawie

sprawy z wniosku **M. G. (1)**

z udziałem **Z. K., M. K., B. P., C. M., W. M. (1), E. P., Z. M., J. M. (1), K. M., G. Ż., A. G., B. B., R. M. i A. R.**

o zasiedzenie

postanawia:

oddalić wniosek.

Sygn. akt I Ns 265/19

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. G. (2) wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 września 2011 r. nieruchomości składającą się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni

0,05 ha położoną w R.. Wnioskodawczyni wniosła o zaliczenie okresu posiadania poprzedników prawnych od dnia od 31 sierpnia

1981 r. do 26 października 2009 r. Wskazała, że posiadaczem samoistnym tej działki była jej babcia A. M. (1), następnie jej wuj- C. M., a później ona. Podała, że przez pewien czas na nieruchomości mieszkała G. P. (1), która była posiadaczką zależną- wynajmowała dom od A. M. (1).

Na rozprawie w dniu 10 lipca 2019 r. wnioskodawczyni sprecyzowała wniosek, wskazując, że wnosi o zasiedzenie jedynie działki (...) o powierzchni 0,049 ha (wypis z rejestru gruntów k. 4). Działka ta powstała na skutek wydzielenia z działki (...) działki (...) na rzecz Gminy M. (pod inwestycję drogową).

Uczestnicy postępowania- spadkobiercy A. M. (1) tj. Z. K., M. K., B. P., C. M., W. M. (1), E. P., Z. M., J. M. (1), K. M., G. Ż., A. G., B. B. i R. M. oraz spadkobierca G. A. R. R.- nie zajęli stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

A. M. (1) od bliżej nie ustalonej daty była samoistnym posiadaczem nieruchomości w postaci działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,05 ha położonej w obrębie ewidencyjnym R., jednostka ewidencyjna R., zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Jak wynika z informacji Starostwa Powiatowego w Ł. nieznana jest podstawa wpisania jej jako samoistnej posiadaczki tej działki (informacja ze Starostwa- k. 39, wypis z rejestru gruntów -k. 4).

A. M. (1) zamieszkiwała na nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia do roku 1974 r. Wówczas wyprowadziła się do swojej córki Z. K.. Na nieruchomości pozostał jej syn C. M. ze swoją żoną J. i dziećmi.

C. M. i J. M. (2) w 1981 r. sprzedali dom mieszkalny wraz z działką o nr (...) o pow. 0,05 ha G. P. (1) na podstawie zwykłej umowy pisemnej, potwierdzonej przez dwóch świadków – K. R. oraz W. K. za kwotę 27 000 zł (umowa k.4, k. 357 akt I Ns 282/12). G. P. (1) zapłaciła na rzecz C. M. kwotę 15 000 zł w dniu 15 sierpnia 1981 r. oraz kwotę 12 000 zł dnia 31 sierpnia 1981 r. Jak ustalono w sprawie I Ns 282/12 za pomocą dowodu z opinii biegłego z zakresu badania pisma ręcznego W. P., podpisy widniejące na umowie zostały nakreślone własnoręcznie przez strony umowy oraz świadków (opinia biegłego sądowego k. 479-492, wyjaśnienia ustne do opinii k. 556-557 akt I Ns 282/12).

Rodzina C. M. wyprowadziła się do O., a G. P. (1) po dokonaniu ostatecznej zapłaty za zakupiony dom tj. 31 sierpnia 1981r., zamieszkała w nim. G. P. (1) przez okres swego zamieszkiwania w budynku dokonywała opłat za energię, wodę oraz podatki lokalne.

G. P. (1) zmarła dnia 26 października 2009 r. Spadek po zmarłej nabył w całości na podstawie testamentu sporządzonego w formie aktu notarialnego z dnia 28 września 2004 r. Rep. (...)wnuk A. R., zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Łomży z dnia 28 kwietnia 2010 r. wydanym w sprawie I Ns 115/10 (k.16 akt I Ns 282/12).

Po śmierci G. P. (1) jej wnuk A. R. próbował przejąć przedmiotową nieruchomość, w tym celu dokonał rejestracji umowy sprzedaży energii elektrycznej dla budynku mieszkalnego położonego w R. na własny rachunek. Nie objął jednak posiadania nieruchomości. Nieruchomość tą bowiem zajęła w listopadzie 2009 r. M. G. (1). Skontaktowała się ona z córką G. P. (1) każąc jej zabrać rzeczy matki, resztę przedmiotów, które uznała za śmieci, wyrzuciła. Od tej pory to M. G. (1) uważa się za właścicielkę nieruchomości, opłaca podatki, zajmuje się nieruchomością, którą dołączyła do swojej nieruchomości (zeznania S. R. i I. K.- rozprawa z dnia 10 lipca 2019r.).

A. R. próbował przejąć nieruchomość, w tym celu złożył wniosek o zasiedzenie w sprawie I Ns 282/12, jednakże nie został on uwzględniony z uwagi na fakt, że posiadanie samoistne jego poprzedniczki prawnej trwało krócej niż 30 lat.

Działka nr (...) została podzielona z dniem 29 sierpnia 2014 r.

W posiadaniu M. G. (1) pozostała działka nr (...). Działka nr (...) została zajęta pod inwestycję drogową.

A. M. (1) zmarła dnia 6 stycznia 1989 r. jako wdowa. Jej mąż – A. M. (2) zmarł dnia 18 marca 1943 r. A. i A. małżonkowie M. posiadali czworo dzieci: córkę S. W., córkę Z. K., syna W. M. (2) oraz syna C. M..

S. W. zmarła dnia 26 grudnia 2004 r., W. M. (2) zmarł dnia 20 lutego 1984 r., a C. M. zmarł dnia 10 lutego 2000 r.

Spadek po A. M. (2) na podstawie ustawy nabyli jego zstępni: W. M. (2), C. M., S. W., Z. K. – każdy z nich w 1/4 części, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Łomży z dnia 14 listopada 2012 r. wydanym w sprawie I Ns 570/12 (akta sprawy I Ns 570/12).

Spadek po S. W. na podstawie ustawy nabyła w całości córka M. G. (1) (postanowienie Sądu Rejonowego w Łomży z 8 sierpnia 2012 r. I Ns 654/12 – k. 65), spadek po C. M. nabyła jego małżonka: J. M. (2) w 1/4 części oraz jego dzieci: M. K., J. M. (1), C. M., K. M., W. M. (1), R. M. oraz E. P. – każdy z nich po 3/28 części (postanowienie Sądu Rejonowego w Ostrołęce z dnia 28 lutego 2013 r. I Ns 90/13 – k. 120).

Prawa spadkowe po zmarłym W. M. (2) zostały stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Ostrołęce z dnia 21 września 1984 r. wydanym w sprawie I Ns 109/84. Spadek po zmarłym nabyli: żona- J. M. (3) w 1/4 części oraz dzieci: B. P., Z. M., A. M. (1), G. M. – każdy z nich po 3/16 części (k. 121).

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie nie mógł zostać uwzględniony.

Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu w dobrej wierze, a 30 w złej wierze.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Artykuł 336 kodeksu cywilnego rozróżnia posiadanie samoistne i zależne. Pierwsze z nich, prowadzące do zasiedzenia charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest więc skierowana na określony rodzaj, a właściwie zakres władztwa. Wola nie może być ukryta – chodzi tu o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar. Obok woli posiadania „jak właściciel” czyli tzw. „*animus possessionis*”, konieczne jest także faktyczne władanie rzeczą czyli tzw. „*corpus possessionis*”. Istnienie tylko jednego z tych dwóch elementów nie decyduje jeszcze o posiadaniu samoistnym. Muszą one wystąpić łącznie.

Art. 172 kc przed nowelizacją z dnia 1 października 1990 r. przewidywał krótsze terminy zasiedzenia- dziesięcioletni dla dobrej wiary oraz dwudziestoletni - dla złej wiary. Zgodnie z uchwałą SN z 10.01.1991 r. (III CZP 73/90, OSN 1991, nr 7, poz. 83 oraz post. SN z 02.09.1993 r. (II CRN 89/93 Legalis)- do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed wejściem w życie ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie kodeksu cywilnego, stosuje się przepisy nowe, tj. przewidujące dłuższe okresy zasiedzenia. W art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. (która weszła w życie z dniem 01 października 1990 r.) o zmianie ustawy kodeks cywilny wskazano przy tym wprost, że do zasiedzenia którego bieg rozpoczął się przed wejściem w życie wskazanej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia przez zasiedzenie.

Momentem, od którego liczy się bieg zasiedzenia jest moment objęcia rzeczy w posiadanie, przy czym musi to być posiadanie samoistne, albowiem tylko takie może prowadzić do zasiedzenia nieruchomości w myśl art. 172 kc.

Zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie oraz doktrynie decydującym momentem dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza jest chwila objęcia rzeczy w posiadanie. Wskazać przy tym należy, że pojęcie dobrej czy złej wiary nie zostało zdefiniowane w ustawie Kodeks cywilny. Doktryna i orzecznictwo wskazują, że przez to pojęcie rozumie się stan świadomości posiadacza usprawiedliwiony okolicznościami. Pojęcie dobrej (złej) wiary ma charakter tzw. klauzuli generalnej. Istotą i funkcją wszelkich klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia w ocenie różnego rodzaju okoliczności faktycznych, które nie mogą – w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego (sytuacji prawnie relewantnej) być oceniane według jakiegoś schematu mającego walor bezwzględny, w sposób jednakowy w każdej sytuacji.

Przy ocenie, czy zachodzą warunki do nabycia własności w drodze zasiedzenia, dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że posiadaczowi przysługuje takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (wyr. SN z 25.06.1968 r. III CRN 159/68, post. SN z 7.10.2010 r. IV CSK 152/10).

Kluczowe dla rozstrzygnięcia tej sprawy jest ustalenie, jaki charakter miało posiadanie G. P. (1)- czy była ona posiadaczem zależnym jak twierdzi wnioskodawczyni, czy też czuła się właścicielką działki nr (...) i za taką była powszechnie uważana. Od tego zależy, czy wnioskodawczyni może doliczyć sobie posiadanie samoistne poprzedniczki prawnej - babci A. M. (1) w okresie 31.08.1981-26.10.2009 czy też nie.

Sąd w tym składzie w pełni popiera stanowisko zawarte w uzasadnieniu postanowienia wydanego w sprawie I Ns 282/12. Stwierdzono tam, że G. P. (1) była posiadaczką samoistną w złej wierze spornej nieruchomości. Sąd uznał, że zawarła ona nieformalną umowę sprzedaży spornej nieruchomości, zapłaciła cenę, a następnie mieszkała tam nieniekajona przez A. M. (1) i jej rodzinę. W sprawie I Ns 282/12 ustalono, że podpisy na nieformalnej umowie złożone zostały przez G. P. (1) oraz C. i J. M. (2), umowa jest więc autentyczna, zapisano kwotę i datę płatności dwóch rat za nieruchomość, stanowiących całość ceny. Powyższy fakt oraz okoliczność, że G. P. (1) mieszkała na tej nieruchomości nie doznając przeszkód ze strony rodziny M., świadczy jednoznacznie o samoistnym charakterze jej posiadania.

Twierdzenia wnioskodawczynie, że G. P. (1) była tylko lokatorką, są całkowicie sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Gdyby była tylko najemczynią, nie przechowywałaby z taką pieczołowitością umowy kupna przedmiotowej nieruchomości. Ponadto żaden ze świadków słuchanych w sprawie I Ns 282/12, jak również w tej nie potrafił podać, czy i w jaki sposób G. P. (1) płaciła za rzekomy najem domu w R.. Tymczasem w małych społecznościach czy w rodzinie takie fakty są powszechnie znane, zwłaszcza że rzekomy najem miał trwać blisko trzydzieści lat. Ponadto nikt nie potrafił powiedzieć, czy i w jaki sposób zwrócono G. P. (1) pieniądze, jakie dała C. M. i jego żonie kupując tą nieruchomość. Oczywistym jest, że C. M. nie był uprawniony do sprzedaży nieruchomości zapisanej w dokumentach na swoją matkę. Musiało być zatem tak, że albo sprzedał dom w R. za jej zgodą, albo później A. M. (1) zaakceptowała sytuację. Żaden ze świadków ani w tej sprawie ani w sprawie I Ns 282/12 nie wskazywał bowiem, by kiedykolwiek A. M. (1) domagała się, by G. P. (1) opuściła ten dom. Dom w R. nie był wówczas A. M. (1) potrzebny, być może pogodziła się z jego sprzedażą przez syna, zwłaszcza że zapewne pieniądze uzyskane od G. P. pomogły rodzinie C. M. na zagospodarowanie się w O..

Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że nie ma w sprawie zastosowania art. 176 kc. Stanowi on, że jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Zgodnie z § 2 tego artykułu przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Zdaniem Sądu posiadaczem przedmiotowej działki była najpierw A. M. (1), a następnie od 31 sierpnia 1981 r. (wraz z zapłatą drugiej raty która nastąpiła wraz z wyprowadzeniem się poprzednio zajmującego nieruchomość syna A. C.) do swojej śmierci tj. do 26 października 2009 r.- G. P. (1). Wnioskodawczynie objęła samoistne posiadanie tej nieruchomości

w listopadzie 2009r. Do chwili obecnej minęło dopiero niespełna dziesięć lat. Wnioskodawczynie jest niewątpliwie posiadaczką w złej wierze- sama wprowadziła się w posiadanie nieruchomości pozbywając się rzeczy poprzedniej właścicielki i uniemożliwiając jej spadkobiercy objęcie posiadania. Zasiedzenie przez wnioskodawczynię będzie możliwe najwcześniej w listopadzie 2039 r.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w postanowieniu.