

Sygn. akt: I Ns 177/20

POSTANOWIENIE

Dnia 17 maja 2022 r.

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Hanna Woźniak	
Protokolant: sekretarz J. K.	se

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2022 r. w Wąbrzeźnie na rozprawie

sprawy z wniosku K. L.

z udziałem S. K.

o zasiedzenie

postanawia:

oddalić wniosek o zasiedzenie.

Sędzia Hanna Woźniak

ZARZĄDZENIE

1.(...)

2. (...)

Sędzia: H. Woźniak

Sygn. akt I Ns 177/20

UZASADNIENIE

K. L. wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie własność udziału (...) części w zabudowanej nieruchomości rolnej o pow.(...) ha położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu podała, że od (...) roku wraz z mężem F. L. posiadała w sposób samoistny całą nieruchomość wyżej opisaną. Wskazała 1985 rok jako datę upływu terminu zasiedzenia.

Uczestniczka S. K. była przeciwna wnioskowi.

Sąd ustalił, co następuje:

Pierwotnym właścicielem gospodarstwa rolnego opisanego we wniosku była teściowa wnioskodawczyni – M. L. (1), która zmarła wiosną (...) w trakcie budowy na tej nieruchomości budynku mieszkalnego. Osobistą pracę przy budowie, a po podjęciu pracy – pomoc osobistą i finansową świadczyła córka właścicielki – S.. Jesienią 1963r. do

niewykończonego jeszcze domu wprowadził się wdowiec B. L. (1) i jego dwoje dzieci: S. i F., opuszczając dzierżawioną wcześniej nieruchomość rolną. S. pomagała ojcu i niepełnoletniemu bratu w prowadzeniu domu oraz finansowo. Wiosną 1965r. S. wyszła za mąż i wyprowadziła się z przedmiotowej nieruchomości. Wkrótce wyprowadził się także do córki B. L. (1). K. L. zamieszkała w gospodarstwie w M. po wyjściu za mąż za F. L. w grudniu (...). Do śmierci męża w (...). oboje gospodarowali na całym gospodarstwie rolnym samodzielnie, nie pytając nikogo o zgodę na podejmowane czynności w zakresie prowadzenia gospodarstwa, jak i remontów domu mieszkalnego, które miały bardzo szeroki zakres i były kosztowne. Wybudowali również garaż i oborę, nie uzgadniając tego z uczestniczką. Sami opłacali podatek rolny. Przez innych mieszkańców wsi od dawna postrzegani byli jako jedyni właściciele całej nieruchomości (dowód: zeznania świadków: K. P., M. K., K. K. (1), M. L. (2), J. L. (1), E. D., R. M. – nagranie rozprawy z 11 maja 2001r. od 00:02:19 do 01:27:32, G. L., T. K., R. G., E. S. i M. P. – nagranie rozprawy z 01 czerwca 2021r. od 00:11:09 do 00:35:04 oraz od 00:44:57 do 01:22:07, B. W., I. P., W. M., R. K. – nagranie rozprawy z 27 lipca 2021r. od 00:06:37 do 00:42:03, K. K. (2), B. M. – nagranie rozprawy z 07 września 2021r. od 00:02:50 do 00:50:07, zeznania uczestniczki i częściowo zeznania wnioskodawczyni – nagranie rozprawy z 10 maja 2022r. od 00:03:02 do 00:43:01, poświadczenie zameldowania – k.11).

Początkowo S. K. odwiedzała brata i bratową na gospodarstwie i w miarę potrzeby oraz swoich możliwości pomagała im przy żniwach i przy wykopkach. Z biegiem czasu stosunki między rodzeństwem ochłodziły się i ograniczyły do spotkań na niektórych uroczystościach rodzinnych i rzadkich spotkań przy innych okazjach. F. L. zapewniał wtedy siostrę, że jej nie skrzywdzi, że wie, iż ona ma prawo do części gospodarstwa. W domu L. mówiło się, że sprawy urzędowe nie są uregulowane, tak jak powinny być. S. K. do innych osób wypowiadała się, że ufa bratu co do rozliczenia się z nią z gospodarstwa (dowód: zeznania świadków: M. K., M. L. (2), J. L. (1), E. D. – nagranie rozprawy z 11 maja 2001r. od 00:02:19 do 01:27:32, I. P., M. L. (3) – nagranie rozprawy z 27 lipca 2021r. od 00:16:47 do 00:28:02 i od 00:42:27 do 01:08:37, B. M. i B. L. (2) – nagranie rozprawy z 07 września 2021r. od 00:20:59 do 01:04:31, zeznania uczestniczki – nagranie rozprawy z 10 maja 2022r. od 00:22:28 do 00:43:01).

Około (...) F. L. przyjechał do siostry S. K. z ewentualnym kupcem na część ziemi, ale do umowy sprzedaży nie doszło. Informował również siostrę około 2000 r. o zamiarze wydzierżawienia przez siebie gospodarstwa, na co uczestniczka udzieliła zgody także na wydzierżawienie swojego udziału (dowód: zeznania świadka B. M. – nagranie rozprawy z 07 września 2021r. od 00:20:59 do 00:50:07, zeznania uczestniczki – nagranie rozprawy z 10 maja 2022r. od 00:22:28 do 00:43:01).

Kilka dni po pogrzebie F. L. jego dzieci przyjechały do cioci S., aby rozliczyć się z nią z gospodarstwa. S. K. powiedziała, że z budynku mieszkalnego chce spłatę (partycypowała bowiem w kosztach jego budowy), a ziemię chciałaby otrzymać w naturze. Po tej rozmowie uczestniczka przez swoją córkę skontaktowała się z wnukiem, aby uzyskać od niego jako fachowca w tej dziedzinie informacje o procedurze wyceny nieruchomości. Jednak do ponownego spotkania i uregulowania tej kwestii nigdy nie doszło, choć S. K. podjęła próbę spotkania się z bratową po około roku, gdy otrzymała do wypełnienia dokumenty podatkowe (dowód: zeznania świadków: K. K. (1), M. L. (2), J. L. (1), E. D. – nagranie rozprawy z 11 maja 2001r. od 00:02:19 do 01:27:32, M. L. (3) – nagranie rozprawy z 27 lipca 2021r. od 00:42:27 do 01:08:37, B. M. i B. L. (2) – nagranie rozprawy z 07 września 2021r. od 00:20:59 do 01:04:31, P. L. – nagranie rozprawy z 17 maja 2022r. od 00:04:07 do 00:25:08, zeznania uczestniczki – nagranie rozprawy z 10 maja 2022r. od 00:22:28 do 00:43:01).

Postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po M. L. (1) miało miejsce w (...), a po B. L. (1) w (...). Również w (...). S. K. wystąpiła do sądu o wpisanie swego prawa do księgi wieczystej (dowód: odpisy postanowień i odpis wniosku – k.35-37 i 42).

Sąd zważył, co następuje:

Sąd dał wiarę zeznaniom uczestniczki i wszystkich świadków słuchanych w sprawie albowiem są one logiczne i spójne, wzajemnie się pokrywają i uzupełniają, pozostając w zgodzie z zasadami logiki i wskazaniem płynącym z doświadczenia życiowego.

Sąd również dał wiarę części zeznań wnioskodawczyni w zakresie, w jakim znajdują one potwierdzenie w zeznaniach świadków i uczestniczki. Sąd nie dał natomiast wiary wnioskodawczyni, jakoby S. K. nigdy nie pomagała w pracach na przedmiotowym gospodarstwie oraz aby nie wiedziała o wizycie swoich dzieci u S. K., po śmierci swego męża, w celu ostatecznego załatwienia sprawy własności gospodarstwa. W tej części zeznania wnioskodawczyni są sprzeczne nie tylko z zeznaniami świadków i uczestniczki, ale także z wiedzą płynącą z doświadczenia życiowego. Teoretycznie (aczkolwiek jest to mało prawdopodobne) K. L. mogła nie wiedzieć o wizytach swego męża u siostry w związku z zamiarem sprzedaży części ziemi oraz później wydzierżawienia gospodarstwa, niemniej w tym zakresie Sąd również nie dał jej wiary wobec zgodnych zeznań świadków i uczestniczki o wizytach F. L. u siostry, a niemożliwym jest, by F. L. nie informował żony o tak ważnych kwestiach dotyczących gospodarstwa.

Nieprzydatne dla ustalenia stanu faktycznego były zeznania świadków: J. L. (2) i R. S..

Dla ewentualnego nabycia nieruchomości lub jej części bądź udziału we własności przez zasiedzenie nie mają żadnego znaczenia osobiste relacje panujące pomiędzy współwłaścicielami, a tym bardziej – jeśli relacje te są złe lub uległy całkowitemu zerwaniu – przyczyny tego stanu rzeczy, dlatego Sąd nie ocenił i nie ustalał, która z wersji podanych przez strony jest prawdziwa: czy ta o braku pomocy bratu ze strony siostry w opiece nad chorą matką, czy ta o częstych konfliktach i kłótniach F. i K. L. w obecności S. K..

Przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest posiadanie samoistne (a więc władanie rzeczą jak właściciel) przez określony czas oraz dobra lub zła wiara posiadacza w momencie objęcia władztwa nad rzeczą, która przesądza o okresie samoistnego posiadania wymaganym do stwierdzenia zasiedzenia. Posiadacz samoistny powinien wykonywać wszystkie czynności względem rzeczy jakby był właścicielem. Może więc – zgodnie z art. 140 kc – z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Czynnościami faktycznymi świadczącymi o władztwie nad nieruchomością jak właściciel (*corpus*), które wnioskodawczyni udowodniła w niniejszym postępowaniu, są: płacenie podatków, bezpośrednie korzystanie z nieruchomości, pobieranie pożytków naturalnych, rozporządzanie dochodami przynoszonymi przez nieruchomość bez uzgadniania tego ze współwłaścicielką, dbanie o utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie, podejmowanie decyzji związanych z remontami, naprawami, przeprowadzanie remontów, sprawowanie nadzoru nad ich wykonywaniem, zawieranie umów związanych z nieruchomością, np. umów ubezpieczenia, umów z dostawcami mediów.

Wnioskodawczyni nie udowodniła natomiast ani momentu objęcia udziału uczestniczki w posiadanie samoistne ani faktu wyraźnego zmanifestowania uczestniczce przez jej nieżyjącego męża lub przez nią samą faktu objęcia udziału uczestniczki w posiadanie samoistne. Jak wynika bowiem z ustalonego stanu faktycznego nigdy za swego życia F. L. nie poinformował siostry o objęciu jej udziału w samoistne posiadanie, a wprost przeciwnie – ok. (...) rozmawiał z nią o ewentualnej sprzedaży części gospodarstwa, wiedząc, że siostra jest jego współwłaścicielką, ok. (...) informował o zamiarze oddania w dzierżawę swego udziału i pytał, co z udziałem uczestniczki, nigdy za swego życia nie wystąpił o zasiedzenie udziału w nieruchomości, a po jego śmierci nadal jego dzieci uważały, że S. K. wciąż przysługuje prawo własności części gospodarstwa i należy jej się spłata. Wskazane zatem wyżej wykonywane przez wnioskodawczynię czynności faktyczne należy rozważać w kontekście art. 206 kc, a nie w kontekście przesłanek do zasiedzenia. Ugruntowane orzecznictwo Sądu Najwyższego, w tym zwłaszcza postanowienie z 05 listopada 2014r. sygn. III CSK 280/13 LEX nr 1621344, przesądza że wyłączone jest domniemanie samoistnego posiadania w sprawie o zasiedzenie udziału we współwłasności, a to przede wszystkim dlatego, że współwłaściciel z samej istoty współwłasności jest uprawniony do posiadania całej rzeczy, co przy zastosowaniu rzeczoności domniemania prowadziłoby wielokrotnie do nieuprawnionej utraty własności przez współwłaściciela nie posiadającego rzeczy wspólnej.

Z tych wszystkich względów postanowiono jak w sentencji na podstawie art. 172 kc a contrario.

Sędzia Hanna Woźniak

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

sędzia