

Sygn. akt I Ns 2447/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant: prot. sąd. Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 marca 2016 roku

sprawy z wniosku Ł. C.

z udziałem J. R., L. R. i Z. R.

**o zasiedzenie**

**p o s t a n a w i a:**

oddalić wniosek.

## UZASADNIENIE

Ł. C. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości – działki nr (...), o powierzchni 0,58 ha, położonej w R..

Uczestnicy postępowania J. R., L. R., Z. R. nie sprzeciwili się wnioskowi, nie stawili się na rozprawie i nie złożyli wyjaśnień na piśmie.

Stan faktyczny:

w dniu 28 grudnia 1984r. rodzice wnioskodawcy G. i L. C. kupili od S. i Z. O. nieruchomość rolną zabudowaną, o pow. 4,49 ha, położoną w R., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...).

S. i Z. O. nabyli tą nieruchomość od S. i S. R. (1) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 24.04.1969r.

W skład nieruchomości wchodziła również działka nr (...), o pow. 0,58 ha, która decyzją z dnia 3.08.1963r. została nadana na własność S. R. (2). W wyniku braku należytej staranności działka ta, faktycznie będąca częścią gospodarstwa rolnego, nie została ujęta w umowie sprzedaży z dnia 24 kwietnia 1969r., mimo że faktycznie kupujący objęli ją w posiadanie. Sytuacja powtórzyła się w 1984r., gdy gospodarstwo nabyli rodzice wnioskodawcy, również oni nabyli w posiadanie samoistne przedmiotową nieruchomość. Formalnie jednak działka ta była nadal przypisana do S. R. (2).

Dowód:

akt notarialny Rep. A nr (...)

akt notarialny Rep. A nr (...)

decyzja z dnia 3.08.1963r.

Pismem z dnia 20.02.1987r., skierowanym do tut. Sądu, rodzice wnioskodawcy domagali się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie przedmiotowej działki nr (...).

Dowód:

wniosek G. i L. C. z dnia 20.02.1987r. (k-4).

W dniu 21 lipca 2013r. zmarł ojciec wnioskodawcy L. C.. Spadek po nim nabyli: żona G. C. oraz dzieci K. C. i Ł. C. – po 1/3 części.

Dowód:

postanowienie tut. Sądu z dnia 10.04.2014r., (...)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek podlegał oddaleniu.

Zasiedzenie jest instytucją, prowadzącą do nabycia prawa na skutek upływu czasu. Umożliwia ono, sankcjonując stan faktyczny, usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym a stanem posiadania. Na skutek zasiedzenia, które następuje ex lege, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego; jest więc ono pierwotnym sposobem nabycia prawa podmiotowego.

Stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie może nastąpić tylko na rzecz osoby, która nie jest właścicielem i która była posiadaczem samoistnym nieruchomości w chwili upływu terminu zasiedzenia.

Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), czyli wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.); korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią.

Kodeks cywilny wszedł w życie z dniem 1 stycznia 1965r., wprowadził w przepisie art. 172 kc termin zasiedzenia przy dobrej wierze – 10 lat, przy złej wierze – 20 lat i terminy te obowiązywały do zmiany art. 172 kc, wprowadzonej ustawą z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.), na mocy której terminy te wynoszą obecnie 20 i 30 lat. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie w.w. noweli, tj. przed dniem 1.10.1990r.

Obowiązujący w chwili rozpoczęcia biegu zasiedzenia przepis art. 172 § 1 kc stanowił, że posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2).

Z okoliczności sprawy wynika, że zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło już na rzecz rodziców wnioskodawcy G. i L. C. w dniu 24.04.1989r., po doliczeniu okresu posiadania ich poprzedników - zbywców nieruchomości, objętej księgą wieczystą (...), S. i Z. O. (20 lat posiadania samoistnego, w złej wierze, licząc od dnia 24.04.1969r. – art. 176 k.c.).

Z uwagi na deklaratoryjny charakter postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia, jako nabywcy tego prawa powinni być wymienieni rodzice wnioskodawcy, będący posiadaczami nieruchomości w chwili upływu terminu zasiedzenia. Stwierdzenie zasiedzenia powinno nastąpić na rzecz rodziców wnioskodawcy, jeżeli taki wniosek zostanie złożony, a uczestnikami postępowania w takiej sprawie powinni być wszyscy spadkobiercy L. C., jako zainteresowani (art. 510 k.p.c.).

Wnioskodawca nabył spadek po ojcu w 1/3 części, jest więc współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, gdyż w skład spadku wchodził udział we własności nieruchomości. Ewentualne posiadanie samoistne całej nieruchomości działki nr (...), wykonywane przez wnioskodawcę, rozpoczęło się dopiero po otwarciu spadku po L. C. (21.07.2013r.), nie upłynął więc okres zasiedzenia, potrzebny do nabycia własności nieruchomości w udziale przekraczającym jego udział we własności nieruchomości. W sytuacji, w której chodzi o zasiedzenie przez współwłaściciela udziału we współwłasności należącego do innego współwłaściciela, wniosek powinien być ograniczony do tego udziału i nie powinien obejmować całego prawa własności nieruchomości. W zakresie, w którym rozciąga się on na udział we współwłasności wnioskodawcy, jest on bowiem wtedy bezzasadny (por. postanowienie SN z dnia 30.01.2015r., III CSK 179/14, LEX nr 1648706).

Mając na uwadze sposób sformułowania wniosku, w którym wnioskodawca domagał się stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości na swoją rzecz – podczas gdy zasiedzenie nastąpiło już na rzecz jego rodziców w 1989r., zaś o ewentualnym samoistnym posiadaniu wnioskodawcy – w zakresie udziału we współwłasności - można mówić dopiero od chwili otwarcia spadku po jego ojcu, co oznacza, że nie upłynął wymagany ustawą okres - wniosek, złożony w niniejszej sprawie, jako bezzasadny, podlegał oddaleniu (art. 321 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). W sprawie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, mimo że skutki upływu terminu zasiedzenia następują z mocy prawa, brak jest podstaw do przyjęcia, że interes publiczny i ochrona porządku prawnego wymagają orzekania z urzędu o nabyciu w tym trybie własności w każdym wypadku złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Sąd nie może z urzędu stwierdzić nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie na rzecz osoby, która o to nie wnosiła; w tym zakresie art. 677 w związku z art. 610 § 1 k.p.c. nie ma zastosowania (tak: postanowienie SN z dnia 20.03.2014r., II CSK 279/13, LEX nr 1477430).