

Sygn. akt I Ns 40/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 września 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska – Szota**

**Protokolant: sekr. sąd. Natalia Stokłosa**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 września 2017 roku w Kłodzku

sprawy z wniosku C. J.

przy udziale B. S. (1) i B. S. (2)

o **zasiedzenie**

postanawia: oddalić wniosek.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca C. J. wniósł o zasiedzenie prawa własności nieruchomości stanowiącej działki nr (...) położonych w S., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) i orzeczenie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, że Z. R. była właścicielką gospodarstwa rolnego, obok którego położone były wskazane wyżej działki, których ona nie uprawiała ze względu na swoją niepełnosprawność, również jej córka była osobą niepełnosprawną, w związku z czym pola zarastały i z tego powodu Z. R. w 1979 r. zaproponowała wnioskodawcy przejęcie tych działek, lecz początkowo wnioskodawca się nie zgodził, ale w 1980 r. przejął opisane działki. Wnioskodawca podał, że od tej pory nieprzerwanie znajduje się w posiadaniu samoistnym działek i włada nimi jak właściciel. Wnioskodawca podał, że najpierw odchwaścił działki i pierwszy raz zasiał pszenicę ozimą jesienią 1981 r. Podał, że w latach 1983 - 1985 M. S. kosił zboża na tych działkach, a po 1985 r. S. W.. Ponadto wnioskodawca wskazał na wykonanie dogodnego przejazdu do działki nr (...), która nie miała przejezdnej drogi poprzez działkę nr (...), którą odkupił. Wnioskodawca podał, że po śmierci Z. R. nikt nie interesował się uprawą wskazanych działek, zaś uczestnik postępowania B. S. (1) poświadczył nabycie przez zasiedzenie działek przez wnioskodawcę. Zdaniem wnioskodawcy, skoro od 1981 r. nieprzerwanie był posiadaczem samoistnym nieruchomości, to uzyskał ich prawo własności.

Uczestniczka postępowania B. S. (2) zaprzeczyła, by wnioskodawca uprawiał wskazane grunty od 1981 r., ponieważ do 1993 r. grunt uprawiał J. M. (1), a ponadto, by grunty były zarośnięte, gdyż były utrzymywane we właściwej kulturze upraw. Uczestniczka postępowania podniosła, że właścicielka opłacała podatki za grunty, a wnioskodawca nie ponosił żadnych kosztów, tylko pobierał dotacje. Uczestniczka postępowania wskazała także, że uzyskanie przez wnioskodawcę oświadczenie uczestnika postępowania B. S. (1) budzi wiele wątpliwości ze względu na stan trzeźwości uczestnika oraz wzajemne zależności.

Uczestnik postępowania B. S. (1) na rozprawie w dniu 17 maja 2017 r. nie zgodził się z wnioskiem o zasiedzenie, przyznał że podpisał oświadczenie z dnia 26 kwietnia 2016 r.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Właścicielką gospodarstwa rolnego położonego w S. obejmującego działki nr (...) o powierzchni 2,2200 ha była Z. R..

**Dowód:**

odpis zwykły księgi wieczystej (...) - k.6

materiał graficzny - k.7 i 8

wypis z rejestru gruntów - k.9

wrys z mapy ewidencyjnej - k.10

kopia mapy ewidencyjnej - k.11

Działki nr (...) uprawiał Z. M. do swojej śmierci w 1976 r., a następnie uprawiał je jego syn J. M. (1). J. M. (1) uprawiał te nieruchomości przez lata 80 - te XX w., aż do 1993 r., kiedy wyjechał do N.. Następnie wnioskodawca uzgodnił z uczestnikiem postępowania B. S. (1), że będzie korzystał z działek nr (...). D. S. (1) narzekała, że ona płaci podatki, zaś wnioskodawca korzysta z działek i korzysta z nich do chwili obecnej.

**Dowód:**

zeznania świadków: J. M. (1) - k.59 verte- 60, J. M. (2) - k.60, F. K. - k.60

częściowo zeznania uczestnika postępowania B. S. (1) - k.61

zeznania uczestniczki postępowania B. S. (2) - k.87

Wnioskodawca wraz z małżonką nabył w dniu 25 września 1990 r. nieruchomość składającą się z działek nr (...).

**Dowód:** akt notarialny z dnia 25.09.1990 r. - k.14

Z. R. zmarła w dniu 14 lutego 1991 r.

**Dowód:** kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu - k.19

Uczestniczka postępowania trafiła do domu dziecka po śmierci babci Z. R. we wrześniu 1991 r. Matka pobierała rentę ze względu na stan zdrowia, a jej ojciec - uczestnik postępowania jest alkoholikiem.

**Dowód:**

zeznania uczestniczki postępowania B. S. (2) - k.87

protokół przyjęcia oświadczenia i przyjęciu spadku - k.35

odpis skrócony aktu urodzenia uczestniczki postępowania - k.4 w aktach (...)

Po śmierci Z. R. wnioskodawca chciał, by nieruchomość stała się jego własnością. Pod koniec lat dziewięćdziesiątych XX w. lub początkiem 2000 r. wnioskodawca z D. S. (1) mieli się stawić u notariusza, lecz zarówno D. S. (1), jak i uczestnik postępowania stwierdzili, że nie chcą nieruchomości sprzedać wnioskodawcy. D. S. (1) nie przeprowadziła też sprawy spadkowej po matce.

**Dowód:**

zeznania uczestnika postępowania B. S. (1) - k.61

częściowo zeznania wnioskodawcy - k.61

Decyzje w przedmiocie wymiaru podatku rolnego, po śmierci Z. R. były wystawiane na D. S. (1), która opłacała podatek rolny i od nieruchomości. D. S. (1) po śmierci matki zgłosiła się do Urzędu Miasta i Gminy B. i wskazała, że jest użytkownikiem tych działek, a po jej śmierci jej córka B. S. (2). W latach 2002 - 2010 D. S. (1) wpłacała ten podatek bezpośrednio do rąk sołtysa wsi S. G. W.. D. S. (1) opłacała podatek w 4 ratach nieterminowo, ponieważ oczekiwała na emeryturę, którą otrzymywała początkiem miesiąca. Decyzje podatkowe również odbierała od sołtysa D. S. (1). Po śmierci D. S. (1) podatek płaciła uczestniczka postępowania B. S. (2).

***Dowód:***

decyzje o wymiarze podatku i dowody wpłat podatku za 2010 r., 2011 r., 2012 r., 2013 r., 2014 r., 2015 r. i 2016 r. - k.20 - 22, 37 - 56

pismo sołtysa G. W. - k.77

zeznania świadka G. W. - k.86

zeznania świadka G.d. - k.86 verte

zeznania świadka M. H. - k.86 verte

Za życia D. S. (1) C. J. zgłosił się do (...) B. i w rozmowie z G. D. powiedział, że chce płacić podatek za pole Z. R.. G. D. poinformowała go, że są spadkobiercy i nie ma takiej możliwości.

***Dowód:*** zeznania świadka G. D. - k.86 verte

Sąd Okręgowy w Ś. orzekł separację D. S. (1) i uczestnika postępowania B. S. (1) z winy pozwanego wyrokiem z dnia 2 lutego 2009 r.

***Dowód:*** wyrok Sądu Okręgowego w Ś. z dnia 02.02.2009 r. - k.36

D. S. (1) zmarła 18 października 2015 r. w chwili śmierci była żoną uczestnika postępowania. Miała troje dzieci: uczestniczkę postępowania oraz W. S., który zmarł 13 stycznia 2016 r. oraz D. S. (2).

***Dowód:*** odpisy skrócone aktów stanu cywilnego w aktach (...) - k.3 - 6

Córka D. S. (1) - uczestniczka postępowania B. S. (2) przyjęła spadek po niej z dobrodziejstwem inwentarza. Takiej samej treści oświadczenie uczestniczka postępowania złożyła po bracie W. S.. D. S. (2) odrzuciła spadek zarówno po matce jak i po bracie.

***Dowód:***

protokół przyjęcia oświadczenia o przyjęciu spadku - k.34, 35

protokoły przyjęcia oświadczenia o przyjęciu spadku w sprawach (...)

Pismem z dnia 25 kwietnia 2016 r. wnioskodawca poinformował uczestniczkę postępowania B. S. (2), że nabył przez zasiedzenie własność działek nr (...) położonych w obrębie s. B., wskazując, że posiada je nieprzerwanie od 1981 r.

***Dowód:*** pismo wnioskodawcy z dnia 25.04.2016 r. z potwierdzeniem nadania - k.12

**Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek podlegał oddaleniu.

Sąd dokonał ustaleń stanu faktycznego w oparciu o dowody z zeznań świadków, dowody z dokumentów i przesłuchania wnioskodawcy i uczestników postępowania.

Analiza przeprowadzonych dowodów pozwala na stwierdzenie, że wnioskodawca nie wykazał, by był posiadaczem samoistnym, po drugie, by upłynął okres 30 lat niezbędny do zasiedzenia. Sąd zwrócił uwagę, że zeznania wnioskodawcy po przeprowadzeniu każdego kolejnego dowodu ewoluowały. W zależności od treści dowodu wnioskodawca zmieniał daty objęcia w posiadanie lub zwrotu działek, podejmowane czynności (opłacanie podatków).

Zwrócić należy uwagę, że z zeznań świadków J. M. (1), J. M. (2), F. K. oraz uczestniczki postępowania B. S. (2) wynika jednoznacznie, że w latach osiemdziesiątych XX wieku obie działki uprawiał J. M. (1). Tej wersji nie przeczą zeznania S. W., który podał, że kosił ziemię jakiejś pani, której nie zna, a od której wnioskodawca miał dzierżawić grunty. Świadek ten podał, że kosił zboże kombajnem w 1984 i 1985 r. Zwrócić należy uwagę, że w istocie świadek nie miał wiedzy od tym, od kogo wnioskodawca dzierżawił grunty, ani jakie konkretnie działki to były, jakiego kształtu, a więc, czy kosił działki nr (...). Zatem nie sposób na podstawie tych zeznań ustalić, czy faktycznie chodziło o działki będące przedmiotem niniejszego postępowania. Ponadto, co istotne, świadek S. W. podał, że kosił grunty dzierżawione, zatem nie może być mowy o posiadaniu samoistnym wnioskodawcy, nawet gdyby przyjąć, że w latach 1984 - 1985 wnioskodawca znajdował się w posiadaniu działek (...).

Tymczasem z zeznań świadków J. M. (1), J. M. (2) i F. K. wynika jednoznaczna chronologia zdarzeń, a mianowicie, iż w latach siedemdziesiątych XX w. obie działki uprawiał ojciec J. i J. M. (2), następnie J. M. (1), a po wyjeździe J. M. (1) do Niemiec w 1993 r. nieruchomości zaczął uprawiać wnioskodawca.

Sąd oddalił wnioski dowodowe C. J. mające wykazać niewiarygodność zeznań tych świadków, czy ustalać sytuację majątkową rodziny. Zauważyć należy, że świadkowie zeznawali pod rygorem odpowiedzialności karnej. Tłumaczenia zaś wnioskodawcy, że ze świadkami nie żyje w zgodzie, bo dziadkowie świadków M. i jego nie żyli dobrze na wschodzie, jest co najmniej filmowe. Bez znaczenia jest także kwestia karłaności F. K.. Zdaniem Sądu, nie sposób uznać, że świadkowie J. i J. M. (2) oraz F. K. są niewiarygodni. Świadkowie ci zeznawali nie identycznie, ponieważ nie pamiętali dokładnych dat i okoliczności, ale wynika z nich istotna kolejność, iż wnioskodawca w latach 80 - tych nie uprawiał nieruchomości należącej do Z. R., a stanowiącej dwie działki nr (...). Wersji wnioskodawcy nie potwierdzają zeznania S. W., ze względów wskazanych wyżej, natomiast zeznania uczestnika postępowania B. S. (1) nie mogły zostać uwzględnione w odniesieniu do zeznań uczestniczki postępowania B. S. (2) oraz świadka F. K.. Wnioskodawca w uzasadnieniu wniosku podał, że przejął przedmiotowe działki w kwietniu 1980 r., zasiał pierwszą pszenicę jesienią 1981 r., przy czym pierwsza propozycja uprawy działek miała mieć miejsce w 1979 r., w zeznaniach podał, że w 1976 r. 1977 r. zaczął uprawiać ziemię, a w latach 1981, 1982 r. zaczął uprawiać pan M.. Wnioskodawca podał też, że płacił podatki za tę nieruchomość do rąk sołtysa, gdy żyła Z. R., a po jej śmierci przekazywał pieniądze D. S. (1) lub B. S. (1). Ta wersja jest zupełnie niewiarygodna. Nie sposób pominąć nadużywania choroby alkoholowej uczestnika postępowania B. S. (1), jak i stosunku zależności od wnioskodawcy w kontekście świadczonych na jego rzecz prac i zapłaty za te prace przez wnioskodawcę, o czym zeznawała uczestniczka postępowania B. S. (2). Nie sposób oprzeć rozstrzygnięcie na oświadczeniu uczestnika postępowania B. S. (1), które miał podpisać 26 kwietnia 2016 r. Jak zeznała uczestniczka postępowania uczestnik wykonuje różne prace u wnioskodawcy, który jest alkohikiem, może podpisywać różne pisma, jak choćby pokwitowania znajdujące się na k.58. Ponadto, uczestnik postępowania mimo swego stanu, nie zgodził się z wnioskiem o zasiedzenie podnosząc, w swoich zeznaniach, że sprawa spadkowa po Z. R. nie została przeprowadzona, ponieważ również uczestnik doszedł do przekonania, że nie chce sprzedawać tej ziemi wnioskodawcy z zamiarem samodzielnego jej uprawiania. To świadczy o tym, że wnioskodawca nie mógł czuć się właścicielem.

Częściowo relacja uczestnika postępowania, co do okresu początkowego, jest zbieżna zeznaniami wnioskodawcy, lecz uczestnik postępowania wykazuje większą wiedzę co do dat odległych niż bliższych i lepiej pamięta daty 1978, 1979, 1980, 1983, 1985 r., ale nie pamięta dat z lat dziewięćdziesiątych. Niezależnie od tego, zeznał o umowie, którą miał zawrzeć wnioskodawca z Z. R.. Zarówno F. K., jak i S. W. mówili o umowie dzierżawy, przy czym nie sposób ustalić, kiedy miała być ta umowa zawarta. Jeśli nawet w jakimś okresie wnioskodawca zawarł umowę dzierżawy tych gruntów, to przesądza o tym, że w tamtym czasie był posiadaczem zależnym. Sąd jednak nie przyjął tej relacji za wiarygodną

uznając, że J. M. (1) uprawiał nieruchomości do 1993 r., a więc do czasu, kiedy Z. R. już nie żyła. Następnie F. K. zeznał, że wie B. i D. S. (1) „dzierżawili. Podatki za pole płaciła matka B.”. W ocenie Sądu, dodatkowo kwestie dzierżawy po śmierci Z. R. potwierdza wypowiedź świadka S. W., który zeznawał o dzierżawie od pani, której świadek nie zna, wszak świadek ten mógł kosić zboże u wnioskodawcy po śmierci Z. R.. Ponadto, uczestnik postępowania rozmyślił się i nie chciał, by żona sprzedawała nieruchomości wnioskodawcy.

Zeznania wnioskodawcy co do jego posiadania działek nr (...) od początku lat osiemdziesiątych XX w. nie zasługują na uwzględnienie ze względu na powołane rozbieżności z konsekwentnymi zeznaniami świadków J. i J. M. (2) oraz F. K.. Ponadto, zeznania wnioskodawcy o opłacaniu podatku za przedmiotową nieruchomości również pozostają gołosłowne, ponieważ tylko wnioskodawca podał, że przekazywał pieniądze na podatek sołtysowi, który już nie żyje, ale kolejny sołtys, który zeznawał w sprawie w charakterze świadka G. W., nie potwierdziła tych okoliczności wskazując, że podatki wpłacała D. S. (1). Wnioskodawca nie podał, dlaczego wpłacał do sołtysa, który już świadkiem nie mógł być, podobnie jak wskazywał, że przekazywał podatek do rąk D. S. (1), która także nie mogą być świadkiem. Świadcowie G. W., G. D. oraz M. H. jednoznacznie zeznawały, że decyzje podatkowe były wstawiane najpierw na Z. R., a następnie D. S. (1). Z dokumentów z decyzji podatkowych i dowodów wpłat i zeznań tych świadków oraz uczestniczki postępowania wynika, że D. S. (1), a następnie B. S. (2) opłacały podatki. Dodatkowo zauważyć należy, że wnioskodawca rozmawiał z G. D., ponieważ chciał płacić podatki i miało to miejsce po śmierci Z. R., kilka lat temu. Wnioskodawca takiej zapobiegliwości nie wykazał w latach 80- tych, ani 90 - tych. Taka postawa potwierdza tylko, że w posiadanie działek wszedł po śmierci Z. R.. Również relacja wnioskodawcy co do przekazania pieniędzy za nieruchomości w kwocie 800 000 zł w czasie gdy żyła Z. R. jest zupełnie niewiarygodna. Wnioskodawca zeznał, że w zasadzie na siłę przekazał pieniądze Z. R. mówiąc, by D. jadąc do dzieci do domu dziecka coś im kupiła. Z zeznań uczestniczki postępowania wynika jednoznacznie, że zeznania wnioskodawcy są niewiarygodne, ponieważ do domu dziecka trafiła mając 17 lat i było to po śmierci babci, która ją wychowywała. Z dowodu z odpisu skróconego aktu urodzenia uczestniczki wynika, że urodziła się w czerwcu 1975 r., a więc we wrześniu 1991 r. miała skończone 16 lat a rozpoczęła 17 rok życia. W związku z tym wnioskodawca nie mógł przekazać pieniędzy Z. R., bo w czasie gdy uczestniczka postępowania była w domu dziecka Z. R. już nie żyła. Wnioskodawca podał, że to mogło być w 1989 r. Wówczas jednak uczestniczka nie miała 17, lecz 14 lat.

Zdjęcia k.57 nie stanowią dowodu na okoliczność stanu działek nr (...) ponieważ w żaden sposób nie wynika z nich, że to te działki zostały utrwalone na zdjęciach. Również okoliczność zakupu działki nr (...) nie dowodzi posiadania w/w działek. Sam wnioskodawca podawał, że był rolnikiem, który pręźnie działał po zawarciu związku małżeńskiego w latach 70 - tych XX w. Zatem mógł dokonywać zakupu nieruchomości, mógł również zakupić działki od Z. R. nawet w 1990 r., skoro jak twierdził - nie mógł ich kupić w połowie lat osiemdziesiątych ze względu na to, że jak podał- był taksówkarzem. W 1990 r. wnioskodawca nie miał przeszkód w zawarciu takiej umowy, ponieważ wszelkie ograniczenia wynikające ze wcześniejszego ustroju zostały zniesione, bądź dostosowane do gospodarki wolnorynkowej.

Zgodnie z przepisem art.172 k.c.: § 1. Posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). § 2. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. § 3. Nabyć nieruchomości rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli - ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy - powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Przepis art.336 k.c. stanowi, iż posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Z ustalonego stanu faktycznego nie wynika w żaden sposób, by od 1993 r. wnioskodawca był posiadaczem samoistnym. Żaden świadek nie wskazał, by manifestował swoje uprawnienia właścicielskie do przedmiotowej nieruchomości, nie opłacał podatku. W istocie był użytkownikiem nieruchomości od 1993 r. Niewątpliwie nie był też posiadaczem w dobrej

wierze, a zatem by mówić o zasiedzeniu w niniejszej sprawie należy brać pod uwagę termin 30 - letni, na co zresztą wskazuje sam wnioskodawca. Bacząc na objęcie w posiadanie nieruchomości w 1993 r., termin wskazany w art.172 § 2 k.c. jeszcze nie upłynął. Z uwagi na ustalenia stanu faktycznego oraz wskazane wyżej motywy, wnioskodawca nie wykazał, by jego posiadanie samoistne trwało od 1981 r.

Mając na względzie powyższe, Sąd oddalił wniosek C. J. o zasiedzenie.