

Sygn. akt I Ns 1379/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 lutego 2016r.

**Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lutego 2016r. w Ś.

sprawy z wniosku **M. M., Z. M.**

przy uczestnictwie **Skarbu Państwa –(...)**  
**i Autostrad w W.**

o zasiedzenie

**postanowił:**

oddalić wniosek.

Sygn. akt I Ns 1379/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. M. i Z. M. wnieśli o stwierdzenie, że właścicielami działki nr (...) położonej we wsi S., województwo (...), obręb S., powiat Ś., gmina S., o powierzchni 3,41 ha, zostali przez zasiedzenie na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej w dniu 26 kwietnia 2013 r. M. M. oraz Z. M..

Uzasadniając wniosek podali, że w dniu 18 lutego 1958 r. poprzednicy prawni wnioskodawców E. M. i H. M. stali się na podstawie umowy zamiany zawartej z R. B. (1), wdową po S. B. (1), Repertorium A nr (...), sporządzonej przed notariuszem J. K. z Państwowego Biura Notarialnego w Ś., właścicielami nieruchomości objętej Księgą Wieczystą nr (...). Wnioskodawcy wskazali, iż nieruchomość ta została nadana S. B. (2) i R. B. (2) aktem nadania z dnia 26 listopada 1957 r. Wnioskodawcy podnieśli, iż w skład nieruchomości nadanej Państwu B. wchodziły działki o nr (...) o łącznej powierzchni 10,25 ha. Wnioskodawcy podali, iż po nowym pomiarze działek, na wniosek Urzędu Gminy i Miasta S. z dnia 16 września 1981 r. zostały skreślone w K. Wieczystej nr (...) działki nr (...) o powierzchni 10,25 ha, a w ich miejsce wpisano działki (...) o powierzchni 10,15 ha. M. M. i Z. M. dodali, iż w dniu 25 kwietnia 1983 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w Ś. przed notariuszem A. G., w związku z przebudową drogi na odcinku W., K., S., D. – obecnie Droga Krajowa nr (...) – doszło do zawarcia pomiędzy poprzednikami prawnymi wnioskodawców E. M. i H. M. a poprzednikiem prawnym uczestnika Dyrekcją Okręgową Dróg Publicznych we W., umowy sprzedaży, Repertorium A nr (...), na podstawie której, poprzednik prawny uczestnika odkupił od poprzedników prawnych wnioskodawców działki nr (...) oraz części działki nr (...) o powierzchni 49 m<sup>(2)</sup> położonych we wsi S.. Wnioskodawcy wskazali, iż ustalenia co do nieruchomości, które miały być odkupione od H. M. i E. M. znajdują potwierdzenie w załączonych do aktu notarialnego z dnia 25 kwietnia 1983 r. dokumentach w postaci odpisów i map sporządzonych przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i (...) w Ś. dla działek nr (...) i części działki nr (...) oraz w opinii szacunkowej wyceny wartości gruntów dla działki nr (...), gdy tymczasem w treści notarialnej umowy sprzedaży z dnia 25 kwietnia 1983 r. omyłkowo, wbrew wymienionym dokumentom, wskazano, iż przedmiotem umowy jest część działki nr (...), która jak podnieśli wnioskodawcy, jest oddalona od Drogi Krajowej nr (...) i żadna jej część nie była zajęta pod przebudowę drogi krajowej. Wnioskodawcy podnieśli, iż na skutek opisanego błędu w treści aktu notarialnego z księgi

wieczystej KW (...) wykreślona została cała działka nr (...), której właścicielami są obecnie Z. M. i H. M., bowiem przy sprzedaży nie dokonano jej podziału. Wnioskodawcy podali także, iż w dniu 28 lutego 1985 r. E. M. i H. M. zawarli w Państwowym Biurze Notarialnym w Ś. przed notariuszem R. B. (3) umowę przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Z. M. i M. M., w której to umowie nie zostali wymienieni jako właściciele działki nr (...), choć w istocie nimi byli. Wnioskodawcy podkreślili, iż w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Ś. jako współwłaściciele działki nr (...) położonej we wsi S. widnieją Z. M. i M. M. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej. Wnioskodawcy podkreślili, iż od 1958 r. oni jak i ich poprzednicy prawni są przez cały czas posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości co przejawia się tym, iż z działką nr (...) postępowali i postępują jak właściciele, to jest przez większość czasu dbali osobiście o jej należyty stan, uprawiali osobiście, a w ostatnim czasie wydzierżawili działkę od października 2014 r. do października 2024 r. Wnioskodawcy zaznaczyli, iż oni i ich poprzednicy prawni cały czas ponosili ciężary związane z posiadaniem nieruchomości, w tym opłacanie podatku rolnego. M. M. i Z. M. podnieśli, że z chwilą zawarcia przez poprzedników prawnych wnioskodawców umowy z dnia 25 kwietnia 1983 r., w której omyłkowo wskazano jako jej przedmiot między innymi działkę nr (...), stali się samoistnymi posiadaczami tej działki w złej wierze i od tego momentu rozpoczął swój bieg 30-letni termin zasiedzenia.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa – (...) w W. wniósł o oddalenie wniosku, podnosząc, iż w treści umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 25 kwietnia 1983 r. zaszła omyłka w oznaczeniu działek stanowiących przedmiot obrotu, bowiem zamiast objętej zamiarem i wolą obu stron części działki nr (...), w umowie wskazano działkę nr (...). Uczestnik w całości podzielił argumenty wnioskodawców i przyznał, iż zamiarem stron umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 25 kwietnia 1983 r. była sprzedaż części działki oznaczonej geodezyjnie jako nr (...), obecnie nr (...). Uczestnik podniósł, iż wniosek o stwierdzenie zasiedzenia jest niezasadny, gdyż uczestnik Skarb Państwa – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w W. nie jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Uczestnik podniósł również, iż omyłka zawarta w treści umowy z 25 kwietnia 1983 r. winna podlegać sprostowaniu.

Pismem procesowym z dnia 21 października 2015 r. wnioskodawcy wskazali, iż wszczęli postępowanie o sprostowanie błędnego wpisu w księdze wieczystej KW nr (...) poprzez wpisanie działki gruntu nr (...), jako wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą, a postępowanie zostało prawomocnie zakończone w dniu 20 lipca 2004 r. poprzez oddalenie wniosku z uwagi na fakt, iż wnioskodawcy nie posiadali i w dalszym ciągu nie posiadają aneksów do umowy sprzedaży z dnia 25 kwietnia 1983 r. oraz do umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 28 lutego 1985 r. Wnioskodawcy podkreślili przy tym, iż sporządzenie aneksów nie jest możliwe z powodu śmierci ojca wnioskodawcy E. M., który był stroną obu wymienionych aktów notarialnych.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny .***

Na podstawie umowy zamiany zawartej w dniu 18 lutego 1958 roku w formie aktu notarialnego rodzice wnioskodawcy E. i H. M. stali się współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej gospodarstwa rolnego położonego w S. o pow.10,25 ha . w skład, którego wchodziła m.in. nieruchomość rolna położona w S. składająca się m.in. w działek nr (...) i innych

### ***Dowód: odpis aktu notarialnego Rep A nr (...) w aktach księgi wieczystej (...).***

W 1983 roku E. i H. M. sprzedali Skarbowi Państwa - ówczesnej(...) we W. na potrzeby urządzenia drogi publicznej : działkę nr (...), część działki nr (...), działkę (...) - o łącznej powierzchni 0,764 ha , które były objęte księgą wieczystą Kw nr (...).

Zanim doszło do tej sprzedaży m.in. działka nr (...) o pow. 1,39 ha została podzielona geodezyjnie na 2 działki ,tj. na działkę oznaczoną jako nr (...) ( do wykupu) o pow. 49 m<sup>2</sup> oraz działkę nr (...) o pow.1,39 ha, a działka nr (...) na działki nr (...), zaś działka nr (...) na działki (...).

Nadto zostały oszacowane przez rzeczoznawcę majątkowego działki przeznaczone do wykupu , w tym działka oznaczona nr (...) „cz” o pow. 49 m<sup>2</sup> wyceniona na 264,60 zł

**Dowód: wypisy z rejestru gruntów z dnia 23 lipca 1979 r. k. 49-51 w aktach księgi wieczystej j.w., opinie szacunkowe z dnia 12 marca 1980 roku w aktach księgi wieczystej k. 114-122 , zeznania wnioskodawców złożone na rozprawie w dniu 09 lutego 2016 r. .**

Jednakże w akcie notarialnym umowy sprzedaży z dnia 25 kwietnia 1983 roku wpisano m.in. jako przedmiot sprzedaży część działki (...) zamiast część działki nr (...)

**Dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 25 kwietnia 1983 roku Rep A nr (...) w aktach Kw nr (...)i na k. 15-17.**

Nastąpiło to w wyniku oczywistej omyłki pisarskiej .

**( NIESPORNE )**

Na skutek tej omyłki działka nr (...) , mimo braku podziału geodezyjnego tej działki w całości została odłączona z księgi wieczystej Kw nr (...)

**Dowód: akta księgi wieczystej Kw nr (...).**

W 1985 roku E. i H. M. przekazali wnioskodawcom Z. M. i M. M. na prawach wspólności majątkowej w zamian za rentę swoje gospodarstwo rolne , a składające się z nieruchomości objętych księgami wieczystymi : Kw nr (...), Kw Nr (...), Kw nr (...) oraz Kw nr (...) składającej się z działek : (...) w tym działkę (...) niewymienioną w akcie notarialnym . Jednakże w akcie notarialnym z dnia 28 lutego 1985 roku na skutek powielenia wcześniejszej omyłki z 1983 roku przeoczono działkę nr (...) ,

**Dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 28 lutego 1985 roku Rep A nr (...) w aktach księgi wieczystej j.w. i w aktych sprawy , zeznania wnioskodawców j.w.**

W 1985 roku działka nr (...) pozostała po sprzedaży części działki nr (...) , objęta księgą wieczystą Kw nr (...) została podzielona na działki Nr (...).

**Dowód: wyciąg z wykazu zmian gruntu nowych Dok, nr (...) w aktach Kw nr (...)**

Omyłkę w akcie notarialnym z 1985 roku co do działki nr (...) odkrył wnioskodawca dopiero po śmierci rodziców.

Pismem z dnia 26 marca 2004 roku wnioskodawcy zwrócili się do Wydziału Ksiąg Wieczystych tut. Sądu , w którym to piśmie wyjaśnili ,iż na skutek omyłki w akcie notarialnym z 1983 roku mylnie wykreślono z księgi wieczystej działkę nr (...) zamiast część działki nr (...) , z prośbą o udzielenie informacji czy jako następcy prawni nieżyjących już rodziców wnioskodawcy mogą dokonać sprostowania tego błędu powstałego w akcie notarialnym, na dowód czego dołączyli opinie szacunkowe z 12.03.1980 roku dot. działek przeznaczonych do sprzedaży

**Dowód: w/ w pismo wnioskodawców z k. 113 z zał. w aktach księgi wieczystej j.w..**

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2004 roku referendarz sądowy oddalił wniosek wnioskodawców o sprostowanie błędnego wpisu w księdze wieczystej poprzez wpisanie działki nr (...), z powodu braku aneksów do aktów notarialnych, które mogłyby jedynie stanowić podstawę zmiany wpisu w księdze wieczystej

**Dowód : odpis w/w/ postanowienia k. 124 w aktach Kw (...).**

Od chwili przekazania gospodarstwa rolnego przez E. i H. M. wnioskodawcom - do 2014 roku działka nr (...) pozostawała we władaniu wnioskodawców , uprawiali ją i opłacali za nią podatki. Umową z dnia 23 października 2014 roku wnioskodawcy wydzierżawili B. W. tę działkę, ale w umowie dzierżawy mylnie wpisali nr tej działki (...) zamiast (...). Omyłkę tę sprostowali w późniejszym aneksie . Nadal uważają się za właścicieli działki nr (...)

**Dowód: odpis w/w/ umowy dzierżawy k. 25, aneks do umowy k. 26, zeznania wnioskodawców j.w.**

Wnioskodawcy rozporządzili już wszystkimi działkami, które figurowały w księdze wieczystej Kr nr (...) z wyjątkiem działki nr (...)

**Dowód: akta księgi wieczystej (...).**

Aktualnie w księdze wieczystej (...) pozostaje jedynie działka nr (...), której właścicielem na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17.11.2014 r. wpisany jest M. S.

**Dowód: akta w/w/ księgi wieczystej ., odpis księgi wieczystej z dnia (...) – k. 45 akt sprawy.**

W ewidencji gruntów na dzień 04 listopada 2014 jako właściciele działki nr (...) o pow. 3,41 położonej w S. figurowali nadal wnioskodawcy a jako dzierżawca B. W.

**Dowód: wykaz zmian gruntowy i wypis z rejestru grntów z mapami k. 18 -23 akt sprawy .**

Powyższe ustalenia zostały poczynione w oparciu o pisane wyżej dokumenty urzędowe , akta księgi wieczystej i dokumenty w niej znajdujące się, umowę dzierżawy, której treść wraz z aneksem nie budzi wątpliwości , a nadto na podstawie zeznań wnioskodawców, które są spokojne logiczne, wiarygodne i znajdują potwierdzenie w pozostały materialne dowodowym sprawy , a także na bezspornych faktach przyznanych przez uczestników postępowania .

**Sąd zważył.**

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią przepisu art. 172 §1 k.c. posiadacz nieruchomości **nie będący jej właścicielem** nabywa własność jeśli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadania w złej wierze (zasiedzenie).

Z poczynionych przez sąd ustaleń wynika, że wnioskodawcy są właścicielami działki nr (...), nigdy tej własności nie utracili, a jedynie na skutek oczywistej omyłki pisarskiej powstałej w akcie notarialnym z dnia 25 kwietnia 1983 roku działka ta mylnie została odłączona od księgi wieczystej Kw nr (...) i do chwili obecnej nie została przyłączona do żadnej innej księgi, a w szczególności jako jej właściciel nigdzie nie figuruje uczestnik postępowania. Jeśli zatem wnioskodawcy nadal są właścicielami tej działki , bo nigdy się prawa jej własności nie wyzbyli , a uczestnik w żadnej mierze nie podważa ich prawa własności, to nie mogą oni ponownie nabyć prawa swojej własności przez zasiedzenie.

W sytuacji zatem, gdy nie żyją już wszystkie strony umowy z dnia 25 kwietnia 1983 roku i brak jest możliwości sprostowania aneksem notarialnym tej umowy, to jedynym sposobem uregulowania sytuacji prawnej przedmiotowej działki jest w ocenie sądu orzekającego w niniejszej sprawie wydaje się uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w procesie , a nie poprzez jej zasiedzenie.

Z tych przyczyn wniosek podlegał oddaleniu.