

Lębork, dnia 15 lutego 2018 r.

**SĄD REJONOWY W LĘBORKU
I WYDZIAŁ CYWILNY**
ul. Przyzamcze 2
84 – 300 Lębork

Wnioskodawczyni: Anna Nowak
PESEL: 12345678900
ul. Lęborska 12
84 – 300 Lębork

Uczestnik postępowania: Jan Kowalski
PESEL: 12345678999
ul. Zielona 2
81 – 352 Gdynia

Wartość przedmiotu sporu: 450.000 zł
(słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych)

W N I O S E K
O STWIERDZENIE ZASIEDZENIA NIERUCHOMOŚCI

W imieniu własnym, wnoszę o:

1. stwierdzenie, że wnioskodawczyni Anna Nowak nabyła w dniu 15 czerwca 2010 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości o pow. 1000 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 175 m², położonej w Lęborku przy ul. Lęborskiej 12, dla której Sąd Rejonowy w Lęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SL1L/00001111/2,
2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów załączonych do wniosku na okoliczności podane w uzasadnieniu,
3. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania wnioskodawczyni oraz świadków:
 - a) Maria Nowak, zam. ul. Lęborska 12, 84 – 300 Lębork,
 - b) Jakub Nowak, zam. ul. Lęborska 13, 84 – 300 Lębork,
 - c) Krystyna Zielonka, zam. ul. Lęborska 14/2, 84 – 300 Lębork,
 - d) Wiesław Kowal, zam. ul. Lęborska 14/3, 84 – 300 Lębork,
 - e) Piotr Malinowski, zam. ul. Lęborska 15, 84 – 300 Lęborkna okoliczność nieprzerwanego, samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię począwszy od dnia 15 czerwca 1980 r.

Na podstawie art. 187 § 1 pkt 3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oświadczam, że uczestnicy postępowania nie podjęli próby mediacji lub innego pozasądowego sposobu zakończenia sprawy, ponieważ na obecnym etapie wnioskodawczyni nie jest zainteresowana polubownym rozwiązaniem sporu.

UZASADNIENIE

W dniu 15 czerwca 1980 r. Jan Kowalski sprzedał Annie Nowak zabudowaną nieruchomość położoną w Lęborku przy ul. Lęborskiej 12, dla której Sąd Rejonowy w Lęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr SL1L/00001111/2. Strony zawarły umowę sprzedaży w zwykłej formie pisemnej, a zatem bez wymaganej przepisami formy aktu notarialnego.

Nieruchomość została wydana wnioskodawczyni w dniu zawarcia umowy. Od tego dnia Anna Nowak posiada nieprzerwanie nieruchomość jako posiadacz samoistny. Uczestnik postępowania przez cały ten czas nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do stanu prawnego nieruchomości.

Wnioskodawczyni opłaca podatek od przedmiotowej nieruchomości oraz poniosła nakłady na jej remont (m.in. na wymianę dachu, ocieplenie budynku, wymianę okien i drzwi, wymianę instalacji sanitarnej, wymianę podłóg, malowanie ścian) i zagospodarowanie działki (ogródek i mały sad). W 1998 r. wnioskodawczyni wymieniała stary drewniany płot wokół nieruchomości na muryne ogrodzenie.

Dowód: odpis księgi wieczystej nr SL1L/00001111/2, umowa sprzedaży z dnia 15 czerwca 1980 r., potwierdzenia wpłat podatku od nieruchomości, faktury i rachunki obejmujące wydatki na remont nieruchomości, przesłuchanie wnioskodawczyni i zawnioskowanych świadków.

Zgodnie z art. 172 § 1 i § 2 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W orzecznictwie dominuje pogląd, iż osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze (uchwała Sądu Najwyższego kolegium kompetencyjnego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, LEX nr 3700). Oznacza to, iż osoba taka może nabyć własność nieruchomości w drodze zasiedzenia jako posiadacz w złej wierze, a więc po upływie trzydziestu lat nieprzerwanego, samoistnego posiadania.

Wnioskodawczyni od 38 lat posiada przedmiotową nieruchomość, a jej posiadanie jest nieprzerwane i samoistne. Wykonuje ona wobec nieruchomości wszystkie czynności, jakie wykonywałby jej właściciel. Odnosi się to zarówno do praw, np. pobieranie pożytków czy gospodarowanie gruntem, jak i do obowiązków, tj. ponoszenie ciężarów (np. płacenie podatków) oraz czynienie nakładów, w tym nakładów koniecznych w celu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonych.

Dowód: przesłuchanie wnioskodawczyni i zawnioskowanych świadków.

Zgodnie ze stanowieniem doktryny i orzecznictwa, przy ustalaniu charakteru posiadania należy kierować się manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (m.in.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, LEX nr 52668; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, Lex nr 54474 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 r., I CSK 54/08, Lex nr 457865).

Wysokość opłaty sądowej od wniosku określa art. 40 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 300) i wynosi ona 2.000 zł.

Właściwość rzeczową Sądu uzasadnia przepis art. 507 k.p.c., natomiast, właściwość miejscowa Sądu wynika z art. 606 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę jak we wstępie.

.....

Anna Nowak

Załączniki:

- odpis wniosku i wszystkich załączników,
- dowód uiszczenia opłaty od wniosku w wysokości 2.000 zł,
- umowa sprzedaży z dnia 15 czerwca 1980 r.,
- odpis księgi wieczystej nr SL1L/00001111/2,
- potwierdzenia wpłat podatku od nieruchomości,
- faktury i rachunki obejmujące wydatki na remont nieruchomości.