

Sygn. akt I Ns 434/12

POSTANOWIENIE

Dnia 06 czerwca 2013r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Gajdecki

Protokolant: Paulina Gordziejonok

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2013r. w Jeleniej Górze

na posiedzeniu jawnym

sprawy z wniosku **R. J.**

przy udziale **A. we W.**

o zasiedzenie

postanawia

I. stwierdzić, że wnioskodawca R. J. nabył przez zasiedzenie z dniem (...) własność nieruchomości, stanowiącą działkę gruntu nr (...), Obręb nr (...) B., położonej w B., Gmina M. przy ul (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą (...);

II. ustalić, iż strony ponoszą koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie.

Sygn. akt I Ns 434/12

UZASADNIENIE

Wnioskodawca R. J. we wniosku złożonym w dniu 22 marca 2012 r. domagał się stwierdzenia nabycia prawa własności poprzez zasiedzenie nieruchomości oznaczonej jako działka geodezyjna nr (...) położona w B. przy ul. (...), dla której nie jest urządzona księga wieczysta.

Wnioskodawca w uzasadnieniu wskazał, iż w dniu (...) nabył prawo własności gospodarstwa rolnego położonego w B. przy ul. (...) i był przekonany, że przedmiotowa działka wchodzi w skład gospodarstwa. Wnioskodawca podał, że nieprzerwanie korzystał z przedmiotowej nieruchomości z wyłączeniem innych osób i tak też był traktowany przez inne osoby, jak również przez Urząd Gminy M..

W odpowiedzi na wniosek (k. 26) uczestnik A. we W. nie ustosunkowała się merytorycznie do żądania wniosku wskazując, że o ile wnioskodawca wykaże fakt władania nieruchomością, nie sprzeciwia się stwierdzeniu zasiedzenia.

Jednoznacznego stanowiska uczestnik nie zajął również w piśmie procesowym z dnia 04.02.2013 r. (k. 56-58).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W (...) J. J. i F. J. nabyli prawo własności gospodarstwa rolnego obejmującego między innymi zabudowaną działkę gruntu nr (...). Decyzją Naczelnika Gminy M. z dnia 22.10.1974 r. przedmiotowa działka została przejęta na rzecz

Skarbu Państwa na wniosek F. J. w zamian za zaopatrzenie rentowe. W (...) działka nr (...) została podzielona na działki na (...) i nr (...), przy czym na działce nr (...) zostało ustanowione dożywotnie użytkowanie na rzecz F. J.. F. J. zmarła w dniu (...).

W dniu (...) wnioskodawca wraz z żoną nabyli prawo własności gospodarstwo rolne obejmującego budynek mieszkalny, zabudowania gospodarcze oraz nieruchomości gruntową o powierzchni 13 hektarów i 1 ara, dla którego prowadzona była księga wieczysta nr (...). W akcie notarialnym Rep. (...) nie oznaczono numerów działek wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości.

Działka nr (...) decyzja Wojewody J. z dnia 12.09.1996 r. została przekazana (...).

W 2002 r. R. J. i S. J. wystąpili o nadanie prawa własności działki nr (...). Na wniosek (...) działka nr (...) uległa podziałowi na działki nr (...). Decyzja Wojewody J. z dnia 16.09.2002 r. działka nr (...) została nadana wnioskodawcy i jego żonie.

dowód : wypis z aktu notarialnego Rep. (...) z dnia 05.03.1982 r. k. 2-3, odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 7-8 i k.14, mapa geodezyjna k. 9, wypis z rejestru gruntów k. 11, postanowienie (...) w J. z dnia 19.10.1977 r. k. 12, pismo (...) Ośrodka (...) z dnia 03.06.2008 r. k. 59, decyzja Naczelnika Gminy M. z dnia 22.10.1974 r. k. 60, wydruk rzutu nieruchomości k. 61, odpis aktu zgonu F. J. k. 62 oraz informacja Starostwa Powiatowego w J. z dnia 15.03.2013 r. k. 67

Od momentu kupna gospodarstwa rolnego od E. D. (1) wnioskodawca użytkował na potrzeby rolne również obecną działkę nr (...) jak właściciel, z wyłączeniem innych osób. Tak też był postrzegany przez sąsiadów.

R. J. nie miał świadomości, że użytkowana przez niego nieruchomość oznaczona jeszcze wówczas jako działka nr (...) nie stanowi jego własności.

dowód : zeznania świadków M. N. k. 63-63.o, T. P. k. 63.o-64, J. P. k. 64

Sąd zważył co następuje :

Wnioskodawca R. J. wywodził swoje roszczenie z przepisu art. 172 k.c., który stanowi w § 1, iż posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie), zaś w myśl § 2 po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zgodnie natomiast z art. 176 § 1 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

W myśl art. 10 Ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r., Nr 55, poz. 321), którym uchylono przepis wyłączający możliwość nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości państwowych, jeżeli przed wejściem w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia jej wejścia w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Regulacja ta nie usunęła więc co do zasady skutków poprzedniego zakazu zasiedzenia nieruchomości państwowych, natomiast dla złagodzenia rygorów skrócono termin zasiedzenia. Podlega zatem skróceniu do dziesięciu lat (w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze) lub do piętnastu lat (w przypadku złej wiary) biegnący od dnia 1 października 1990 r. termin zasiedzenia, jeżeli przedtem upłynął równy lub dłuższy termin posiadania.

Przechodząc zatem do oceny stwierdzenia rozpoczęcia biegu zasiedzenia stwierdzić należy, iż bieg terminu rozpoczął się w dniu (...)r., a zatem w dacie dokonania kupna gospodarstwa rolnego przez wnioskodawcę i jego żonę od E. D.

(2). W dacie sprzedaży tej nieruchomości rozpoczęło się zatem władanie spornym terenem przez nabywcę w ramach posiadania samoistnego. Można było zatem przyjąć taką datę jako początek biegu okresu zasiedzenia (zaliczanego do okresu posiadania po roku 1990 r. w ramach regulacji art. 10 Ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny).

Zwrócić bowiem należy uwagę, iż istotnym elementem zasiedzenia musi być posiadanie określane właśnie mianem "posiadania samoistnego", polegające na faktycznym władaniu rzeczą "jak właściciel" (art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c.). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza wszelkich czynności faktycznych, wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niczym nie skrępowany stan władztwa, bez jednoczesnej legitymacji prawnej w postaci prawa własności. Przy czym ocena, czy podmiot prawa jest posiadaczem samoistnym, powinna opierać się na ustaleniu faktycznego władania rzeczą i stwierdzeniu woli wykonywania władztwa dla siebie odpowiadającego prawu własności, niezależnie od tytułu prawnego. Dla takiej oceny ma istotne znaczenie czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli czy świadomości.

Natomiast nabycie posiadania w dobrej lub złej wierze nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia nieruchomości, lecz decyduje o długości terminu zasiedzenia i zasiedzenie następuje z upływem dwudziestoletniego terminu, gdy posiadanie zostało nabyte w dobrej wierze (art. 172 § 1 k.c.) a w razie uzyskania posiadania w złej wierze obowiązuje dłuższy, trzydziestoletni termin zasiedzenia (art. 172 § 2 k.c.). Rozstrzygające znaczenie ma przy tym stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2012 r. w sprawie I CSK 391/11, LEX 1217204).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż niewątpliwie doszło do zasiedzenia prawa własności spornego gruntu. Za oceną taką przemawiają dowody w postaci zeznań świadków M. N. (k. 63-63.o), T. P. (k. 63.o-64) i J. P. (k. 64), który Sąd przydał walor wiarygodności. Brak było bowiem okoliczności, który walor taki by podważały, a przy tym świadkowie nie mieli żadnego interesu aby składać zeznania korzystne dla którejkolwiek ze stron postępowania.

Uznać też należało, że wnioskodawca władał przedmiotową nieruchomością jako posiadacz w dobrej wierze albowiem akt notarialny, na mocy którego wnioskodawca wraz z żoną nabył prawo własności nieruchomości nie zawierał oznaczeń geodezyjnych poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, a jedynie ich ogólną, znaczną ponad 13-hektarową powierzchnię. Dlatego też w ocenie Sądu wnioskodawca mógł pozostawać w przekonaniu, że również sporna nieruchomość wchodzi w skład zakupionego gospodarstwa rolnego, w szczególności, że tak również postrzegali to jego sąsiedzi.

Dlatego też uznać należało, że wnioskodawca władał sporną nieruchomością jako posiadacz samoistny w dobrej wierze z zamiarem wykonywania prawa własności albowiem żadna z okoliczności nie przemawiała aby takich przymiotów nie posiadał.

Czynności dokonywane przez wnioskodawcę i Starostwo Powiatowe w J. po dniu 05 marca 2002 r. nie miały znaczenia albowiem nabycie własności przez zasiedzenie następuje z mocy samego prawa z upływem ostatniego dnia terminu zasiedzenia. Jest więc ono "jednorazowe", chociaż jego przesłanki realizują się w długim okresie. Orzeczenie o zasiedzeniu ma charakter deklaratoryjny, a nabycie ma charakter pierwotny. Posiadanie samoistne jako jego przesłanka ma znaczenie do chwili zasiedzenia i kto nawet utracił w ogóle posiadanie nieruchomości, czy też stał się posiadaczem zależnym po upływie terminu zasiedzenia nie przestaje być właścicielem (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2012 r. w sprawie III CSK 316/11, LEX 1232468).

Odnosząc się do pozostałego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, Sąd ocenił go jako materiał spójny i dający podstawę do dokonywania wiążących ustaleń. W szczególności, że stanowiły go dokumenty urzędowe.

Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności i rozważania, wniosek o stwierdzenie zasiedzenia podlegał uwzględnieniu.

Wobec uwzględnienia wniosku w ocenie Sądu zasadnym orzeczenie o kosztach na podstawie art. 502 k.p.c.

.