

Sygn. akt I Ns 254/14

POSTANOWIENIE

Dnia 30 lipca 2014 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSR Marta Burzyńska**

Protokolant: **Dorota Januszevska**

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2014 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z wniosku J. B.

z udziałem J. I.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

p o s t a n a w i a:

I. Stwierdzić, że J. B. z upływem dnia 1 stycznia 2010 roku nabył w drodze zasiedzenia własność nieruchomości rolnej oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni (...)ha położonej we wsi C., dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

II. Stwierdzić, że zainteresowani we własnym zakresie ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sędzia

Sygn. akt I Ns 254/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. B. wnosił o stwierdzenie, iż nabył w drodze zasiedzenia w dniu 1 września 2007 roku własność niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w obrębie (...)C., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w. B. P. Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w H. prowadzi księgę wieczystą o nr Kw Nr (...).

Uczestnik postępowania J. I. wnosił o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawcy na jego kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...)o powierzchni (...)ha jest położona we wsi C.. Jest to działka niezabudowana, obejmująca użytki leśne i pastwisko (wypis z rejestru gruntów –k.23). Sąsiaduje ona z nieruchomością siedliskową wnioskodawcy J. B. oznaczoną numerem geod. (...)i jest położona na jej zapleczu. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest uczestnik postępowania J. I., który nabył ją w dniu 17 grudnia 2013 roku w drodze umowy darowizny od brata B.I.(treść księgi wieczystej (...)), który z kolei otrzymał ją od rodziców B.I.i N. I.(umowa darowizny – k. 18-22). Rodzice uczestnika- B.i N. I. stali się właścicielami przedmiotowej nieruchomości z

dniem 4 listopada 1971 roku z mocy prawa na podstawie art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250), co potwierdza akt własności ziemi nr (...) wydany przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa w H.(k. 17).

W drugiej połowie lat 70-tych ubiegłego ojciec uczestnika postępowania- B. I. zaproponował ojcu wnioskodawcy- B. B. (1), aby dokonali zamiany nieruchomości rolnych, w ten sposób, iż on przeniesie na rzecz rodziny B. działkę nr (...), a oni przeniosą na niego część swojej ornej działki o powierzchni równej powierzchni działki (...). Uzasadniał to tym, iż nieruchomość o numerze (...) jest przedzielona rowem melioracyjnym, co utrudnia mu gospodarowanie na niej, a wobec faktu, iż przylega bezpośrednio do siedliska B., będzie dla nich bardziej przydatna. Po namyśle i naradach z członkami rodziny, w tym dziadkiem wnioskodawcy- M. B., który był właścicielem gospodarstwa, ojciec wnioskodawcy zgodził się na zamianę. B. I. wydał mu działkę (...), a B. B. (1) przy pomocy S. S. przeorał miedzę, żeby wydać mu (...) ha działki o numerze (...). Od tamtego czasu ojciec wnioskodawcy władał działką numer (...) i traktował ją jak swoją własność. Na części działki wypasali zwierzęta, część działki położoną za rowem w latach 80-tych zalesili, założyli też na tej działce ogród. Władali nieruchomością bez żadnych zakłóceń, ani ze strony rodziny uczestnika, ani ze strony osób obcych. Otoczenie uważało ich za właścicieli przedmiotowej działki. W 1998 roku B. i N. małżonkowie B. na podstawie umowy darowizny zawartej w trybie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników przeniesli na wnioskodawcę J. B. własność gospodarstwa rolnego i posiadania przedmiotowej nieruchomości. Od tego czasu władał nią wnioskodawca, czuł się jej właścicielem i był traktowany jak jej właściciel. Wiosną bieżącego roku, uczestnik postępowania zgłosił się do wnioskodawcy, przedstawił tytuł prawny i zasadził brzozy na działce.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań wnioskodawcy J. B. (k. 114-114v, 91v-92); zeznań świadków: B. B. (1) (k. 92-92v), E. B. (k. 92v), N. B. (k. 93-93v), J. A. (k. 93v-94), E. I. (k. 94-94v), N. P. (k. 94v-95) i S. S. (k. 95-95v); na podstawie oględzin (k. 98-99), a także na podstawie dokumentów wyżej opisanych. Zdaniem Sądu, zeznania wnioskodawcy i wszystkich przesłuchanych świadków zasługują na wiarę w całości i mogą być podstawą prawidłowych ustaleń faktycznych. Wnioskodawca i świadkowie zarówno ci z nim spokrewnieni (ojciec B. B. (1), matka N. B., brat E. B.), jak i obcy dla obu zainteresowanych (J. A. i S. S.), a także świadek E. I., który jest bratem uczestnika postępowania w sposób podobny opisywali historię przedmiotowej nieruchomości, a ich zeznania układają się w logiczną całość. Wszyscy zgodnie podawali, że w latach 70-tych ubiegłego wieku doszło do zamiany na nieruchomości między rodzicami wnioskodawcy, a rodziną uczestnika postępowania, w wyniku której rodzice wnioskodawcy weszli w posiadanie nieruchomości, która jest przedmiotem postępowania. Od tamtej pory władali tą nieruchomością, a rodzina uczestnika władała częścią działki o numerze (...). Rodzice wnioskodawcy, a następnie on sam czuli się właścicielami przedmiotowej działki i tak byli traktowani przez otoczenie, łącznie z rodziną uczestnika postępowania. Zważywszy, iż wszyscy świadkowie zamieszkują w C. od urodzenia, przez co mogli obserwować losy przedmiotowej działki na przestrzeni kilkudziesięciu lat, ich relację uznać należy za miarodajną. Świadcowie spokrewnieni z wnioskodawcą pamiętali okoliczności związane z zamianą, gdyż uczestniczyli w tych zdarzeniach osobiście. Świadek S. S. zapamiętał fakt, zamiany, gdyż po to aby ojciec uczestnika mógł wejść w posiadanie części działki rodziny wnioskodawcy, on sam musiał przesunąć granicę swojej działki. Świadek J. A. mieszka niedaleko od wnioskodawcy, przejawia duże zainteresowanie życiem wsi, czemu dał wyraz z swoich żywiołowych zeznaniach i dowiedział się o zamianie od ojca wnioskodawcy. Odmienne ocenić należy zeznania uczestnika postępowania, który jak sam zeznał wyjechał z C. na początku lat 80-tych, zamieszkał w B., przyjeżdżał do rodziców w odwiedziny. Nie mógł zatem orientować się w losach przedmiotowej nieruchomości, tak dobrze jak pozostali świadkowie, w tym jego brat. Jego zeznania, są sprzeczne z zeznaniami pozostałych osób i nie znajdują żadnego potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Poza tym uczestnik postępowania jest wyraźnie zainteresowany wynikiem postępowania, gdyż zależy mu na oddaleniu wniosku. Wyniki oględzin potwierdziły zeznania wnioskodawcy i świadków co do sposobu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. Przylega ona do siedliska wnioskodawcy, na jej większej części do rowu melioracyjnego stanowi łąkę, a po drugiej stronie rowu jest porośnięta brzożowym lasem. W lasu tym jest urządzone miejsce na ognisko i altanka. Na części działki położonej bliżej siedliska wnioskodawcy widać ślady po ogrodzie, są tam wyraźne grządki i krzaczki truskawek. Powyższe okoliczności przekonują, iż działka była do niedawna użytkowana. Na łące widać młode drzewka brzoż, które jak twierdzą zainteresowani posadził uczestnik

wiosną bieżącego roku. Dokumenty, które złożył wnioskodawca, obrazujące stan prawny nieruchomości, zasługują na wiarę, gdyż nie były kwestionowane przez uczestnika postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek jest uzasadniony albowiem wnioskodawca wykazał, iż on sam i jego poprzednicy B. B. (1) i N. B. byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości przez okres niezbędny do nabycia własności w drodze zasiedzenia.

Zgodnie z przepisem art. 172 kodeksu cywilnego 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). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Natomiast w myśl art. 336 kodeksu cywilnego posiadaczem samoistnym rzeczy jest kto nią faktycznie włada jak właściciel. Dla uznania posiadacza za samoistnego konieczne jest, aby władał on rzeczą w takim zakresie jakby był właścicielem i miał wolę posiadania tej rzeczy dla siebie, to jest wykonywał to władztwo we własnym imieniu.

Analiza zgromadzonego materiału dowodowego wskazuje, że rodzice wnioskodawcy objął przedmiotową nieruchomość w posiadanie samoistne w drugiej połowie lat 70-tych ubiegłego wieku i przeniósł je wraz z przekazaniem gospodarstwa rolnego na wnioskodawcę w 1998 roku na wnioskodawcę. Łączny czas posiadania przez wnioskodawczynię i jej ojca wynosi na datę zamknięcia rozprawy ponad 30 lat. Zgodnie z art. 176 § 1 kodeksu cywilnego, 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. Wnioskodawca i świadkowie zgodnie podawali, że do zamiany między rodzinami zainteresowanych doszło w drugiej połowie lat 70-tych. Ojciec wnioskodawcy wskazywał, że było to w roku 1977. Jednakże z uwagi na zawodność ludzkiej pamięci, Sąd uznał, że w dniu 1 stycznia 1980 roku rodzice wnioskodawcy był z pewnością posiadaczem przedmiotowej działki. Posiadanie rodziców wnioskodawcy miało charakter posiadania samoistnego, gdyż czuli się jego właścicielami i byli tak traktowani. Z zeznań świadków i wnioskodawcy jednoznacznie wynika, że celem zamiany nieruchomości było przeniesienia ich własności. Twierdzenia uczestnika postępowania, że rodzice wnioskodawcy dzierżawili przedmiotową nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Bez znaczenia dla uznania wnioskodawcy i jego poprzedników za posiadaczy samoistnych, pozostaje okoliczność, że nigdy nie płacili podatków za tę działkę. Opłacanie należności związanych z nieruchomością może być traktowane jako jeden z przejawów władania nią jak właściciel, ale nie jest wyznacznikiem charakteru posiadania. W tym przypadku zachowanie wnioskodawcy i jego rodziców dostatecznie przejawiało wolę władania nieruchomością jak jej właściciel, mimo, że nie opłacali za nią podatków.

Rodzice wnioskodawcy mieli świadomość, iż nie są właścicielami nieruchomości, gdyż nie dopełnili formalności związanych z jej nabyciem, co świadczy o tym, iż był posiadaczem w złej wierze. Obowiązujący w tym dniu, przepis art. 172 kodeksu cywilnego przewidywał 20-letni okres zasiedzenia dla posiadaczy w złej wierze. Jednakże przed upływem 20-letniego terminu liczonego od tej daty roku – to jest z dniem 1 października 1990 roku- weszła w życie nowelizacja kodeksu cywilnego, która wydłużyła termin zasiedzenia nieruchomości przez posiadacza w złej wierze. Przepis art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321) stanowił, iż do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie, co oznacza, iż do zasiedzenia rozpoczętego dnia 1 stycznia 1980 roku należało zastosować 30-letni termin zasiedzenia. Termin ten upłynął z dniem 1 stycznia 2010 roku. Z upływem tego dnia wnioskodawca nabył w drodze zasiedzenia własność przedmiotowej nieruchomości.

Mając na względzie powyższe okoliczności na podstawie art. 172 § 2, art. 336 kodeksu cywilnego, art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321), należało orzec jak w punkcie I postanowienia.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc.

Sędzia