

Sygn. akt: I Ns 338/14

POSTANOWIENIE

Dnia 31 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Wencka
Protokolant:	Monika Kosobko - Derehajło

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2015 r. w Bielsku Podlaskim na rozprawie

sprawy z wniosku W. S. (1)

z udziałem Gminy Miejskiej H., A. S., E. W. i M. S.

o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

postanawia:

I. Stwierdzić, że M. S.córka I.i P.nabyła z dniem 1 stycznia 1985 roku w drodze zasiedzenia prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w obrębie 1 w H., przy ulicy (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni o, 0158 ha, dla której nieruchomości Sąd Rejonowy w B. Zamiejscowy IX Wydział Ksiąg Wieczystych w H.prowadzi księgę wieczystą Kw (...).

II. Stwierdzić, że nieuiszczone koszty sądowe w sprawie ponosi Skarb Państwa.

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

I Ns 338/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca W. S. (1)po ostatecznym sformułowaniu wniosku wniósł o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia przez M. S.prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej w H.przy ulicy (...)oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni o, 0158 ha, dla której nieruchomości Sąd Rejonowy w B.Zamiejscowy IX Wydział Ksiąg Wieczystych w H.prowadzi księgę wieczystą KW (...), w której w dziale II wpisana jest Gmina Miejska H..

Uczestniczka postępowania Gmina Miejska H. pozostawiła wniosek do uznania Sądu.

Uczestnicy postępowania M. S., A. S., G. W. nie zajęli stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

W trakcie zakładania ewidencji gruntów w H.1962 roku odnośnie działki (...)jako władający został ujęty W. S. (2). W trakcie odnowienia operatu ewidencyjnego miasta H.w 1979 roku działka (...)została zapisana na Skarb Państwa –

Zasób Gruntów Państwowych (informacja ze Starostwa Powiatowego w H.k- 66). Decyzją z dnia 23 października 1996 roku Wojewoda B.stwierdził nabycie przez Gminę Miejską H.z mocy prawa nieodpłatnie działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) (k-77). Przedmiotowa nieruchomość o powierzchni 0,0158 ha posiada założoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B.Zamiejscowy IX Wydział Ksiąg Wieczystych w H.nr (...), w której w dziale II wpisana jest Gmina Miejska H.(akta księgi wieczystej k- 124-132).

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...) stanowi jedną posesję z działkami o numerach geodezyjnych: (...) i (...) (ogłędziny nieruchomości w dniu 19.11.2014r. k- 211-212). Jeśli chodzi o działki (...) to były one już przedmiotem postępowania o stwierdzenie zasiedzenia. W dniu 4 czerwca 1992 roku M. S.wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości przy ulicy (...) w H.o powierzchni 356 m², wskazując, że nabyła ją nieformalną umową sprzedaży w 1957 roku (k- 3 akt I (...)). Postępowanie w sprawie nie zakończyło się merytorycznym rozstrzygnięciem, gdyż zostało umorzone na podstawie art. 182 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc (k- 44 akt I (...)). Ponownie z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia działek (...) M. S.zwróciła się do Sądu w 2002 roku. Uzasadniając wniosek wskazała, że nabyła je w od S. K.w 1957 roku i od tej pory przerwanie na niej zamieszkuje. Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2003 roku Sąd Rejonowy w B.stwierdził, że M. S.nabyła z dniem 1 stycznia 1985 roku w drodze zasiedzenia prawo własności nieruchomości położonych w H.oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 175 m² i (...) o powierzchni 182 m² (k- 11 akt (...)). W dniu 18 października 2012 roku M. S.darowała powyższe nieruchomości na rzecz syna W. S. (1)(umowa darowizny k-7-8).

Wnioskodawca uzasadniając wniosek podniósł, że w trakcie sporządzenia umowy darowizny jej strony nie orientowały się, że jej przedmiot obejmuje jedynie część posesji, a mianowicie działki (...) na których znajduje się budynek mieszkalny numer (...) przy ulicy (...). Podniósł, że działka (...) stanowiła z działkami (...) jedną posesję od momentu, kiedy zamieszkali na niej w 1957 roku. Wskazał, że poza budynkiem mieszkalnym na nieruchomości znajdował też budynek gospodarczy, gołębnik, letnia kuchnia. Obecnie tych budynków już nie ma, na działce zachował się garaż. Wnioskodawca podkreślił, że posesja którą jego rodzice nabyli w 1957 roku od S. K.była już zabudowana i ogrodzona. Ogrodzenie istnieje w tym samym miejscu do chwili obecnej. Wnioskodawca, podobnie jak M. S.w sprawie o sygn. akt (...) podnosił, że zabudowana nieruchomość została kupiona od S. K.na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 września 1957 roku (k- 4 akt (...)). Umowa została sporządzona w formie pisemnej, a nabywcą był ojciec wnioskodawcy - W. S. (1) syn P.. Przedmiotem umowy była nieruchomość przy ulicy (...) II, zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym, drewnianym chlewkiem o powierzchni 356 m². Wnioskodawca podkreślał, że od momentu zamieszkania w H.zakres posiadania jego rodziców nie zmienił się. Ojciec wnioskodawcy zmarł w 1968 roku, po nim posiadanie kontynuowała wdowa M. S.. Zdaniem wnioskodawcy M. S.nie zdawała sobie sprawy, że postępowanie w sprawie sygn. akt (...) nie objęło działki (...).

Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie jako posiadacz samoistny przez określony czas.

Niezbędnym do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, jest ustalenie czy posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez osoby ubiegające się o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości, miało charakter posiadania samoistnego. Samoistne posiadanie charakteryzuje się dwoma elementami: fizycznym tj. faktycznym władztwem nad rzeczą sprawowanym tak jak właściciel (corpus possessioni) i psychicznym (animus rem sibi habendi) tj. wolą posiadania jej jak właściciel (art. 336 kc). Właścicielska wola posiadania rzeczy oznacza wolę posiadania jej dla siebie, z wyłączeniem innych podmiotów, a więc chęć wyłącznego władania rzeczą w zakresie prawa własności. Właśnie czynnik woli pozwala na rozróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W praktyce, o tym czy mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym czy też zależnym, decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy władztwa nad rzeczą.

Okres prowadzący do nabycia własności nieruchomości zróżnicowany jest w zależności od tego czy samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej czy w złej wierze i wynosi odpowiednio 20 i 30 lat. Okresy te zostały ustalone ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), która weszła w życie

z dniem 1 października 1990 roku (art. 16 tej ustawy), bowiem art. 172 § 2 kc w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 1965 roku (data wejścia w życie kc) do dnia 30 września 1990 roku, przewidywał jedynie 20-to letni okres samoistnego posiadania nieruchomości prowadzący do nabycia jej własności w przypadku, gdy posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze i okres 10-cio letni w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze. Powyższa zmiana przepisów w zakresie okresów posiadania prowadzących do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia oznacza, że w przypadku, gdy bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się pod rządami przepisów Kodeksu cywilnego (po 1 stycznia 1965 roku) i nie zakończył się przed dniem 1 października 1990 roku, stosować należy dłuższe terminy zasiedzenia, a więc przepisy w brzmieniu obowiązującym po 1 października 1990 roku.

Zgodnie natomiast z uregulowaniem zawartym w art. XLI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Przepisy wprowadzających kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Z powyższego wynika, że dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest ustalenie istnienia łącznie wymienionych wyżej przesłanek. Brak istnienia choćby jednej z nich powoduje niemożność nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia.

W sprawie Sąd ustalił, że M. S.znajdowała się w wyłącznym posiadaniu przedmiotowej nieruchomości od 1957 roku, kiedy zamieszkała w H.z mężem i dziećmi. Okoliczność te potwierdziły oględziny nieruchomości przy ulicy (...) (k-211-212), jak też opinia biegłego z zakresu geodezji S.W.(k- 265-266). Niewątpliwie działka (...)nie stanowiła odrębnej nieruchomości, a była częścią posesji zamieszkałej przez rodzinę S.od 1957 roku, kiedy nieformalną umową nabyli ją od S. K.. Posesja jest położona pomiędzy dwoma ulicami: Ś., przy której znajduje się budynek mieszkalny, a ulicą (...)od strony której znajduje się brama wjazdowa. Okoliczność samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości potwierdzili w swoich zeznaniach świadkowie B. S.(k-212-213), J. J.(k-213-213v). Sąd uznał zeznania powyższych świadków jako wiarygodne w zakresie w jakim mają odbicie w ustalonym stanie faktycznym. Są spójne, logiczne i mają odzwierciedlenie w materiałach w aktach sprawy w szczególności korelują z wnioskami opinii biegłego S. W.. Na uwagę zasługują zeznania świadka J. J.(k- 212-213v), który zamieszkuje na ulicy (...)od urodzenia. W swoich zeznaniach świadek zdecydowanie potwierdził, że zakres posiadania rodziny S.nie zmienił się odkąd kupili posesję od S. K.. Świadek podkreślił, że zawsze wjazd na działkę S.był od strony ulicy (...), zaś furtka i wejście do budynku mieszkalnego od strony ulicy (...). Jednocześnie świadek zeznał, że od 1957 roku uważał za właściciela nieruchomości ojca wnioskodawcy, a po jego śmierci w 1968 roku – M. S.. W ocenie Sądu powyższy świadek jako osoba bezstronna, nie miał jakiegokolwiek interesu w zeznawaniu na korzyść żadnej ze stron. Uzupełnieniem zeznań powyższych świadków stanowią zeznania B. S.(k-212-2130)- żony wnioskodawcy od 1977 roku. Sąd miał na uwadze, że świadek mogła być zainteresowana wynikiem rozstrzygnięcia, jednakże nie mogło to prowadzić do automatycznego odmówienia wiary jej zeznaniom, w szczególności zaś w świetle okoliczności, że zeznania te są skorelowane także z zeznaniami innych świadków. Zeznania powyższych świadków są zgodne także z zeznaniami I. J.(k- 51 akt (...)), M. D.(k-51v-52 akt (...)), H. W.(k-52 akt (...)). Należy zaznaczyć, że w 1999 roku przeciwko M. S.wystąpiła A. P., domagając się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki (...) (akta (...)). Wyrokiem z dnia 22 grudnia 1999 roku Sąd Rejonowy w B.oddał powództwo (k- 55 akt (...)), gdyż podniesiony w toku procesu zarzut zasiedzenia zgłoszony przez pozwaną M. S.okazał się skuteczny. Sąd doszedł do wniosku, że zeznaniom powyższych świadków należy dać wiarę, w zakresie jakim odpowiadają stanowi faktycznemu. Przeciwwagą zeznaniom powyższych świadków jak też wnioskowi zawartemu w opinii biegłego S.W., nie mogą być zeznania A. M.(k- 195v), pracownicy Urzędu Miasta w H., która zeznała, że od 2006 roku nikt nie zgłaszał pretensji do przedmiotowej nieruchomości.

Niewątpliwie rodzice wnioskodawcy byli posiadaczami przedmiotowej działki w złej wierze. Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienia własności, zawartej bez zachowania formy aktu

notarialnego. Nieformalny nabywca nieruchomości jest jej posiadaczem w złej wierze, wie bowiem że ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego (art. 158 kc) nie nabył prawa własności (Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku, sygn. III CZP 108/91, OSNCP 1992, z. 4, poz. 48) oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1997 r., I CKN 74/97, OSNC 1997, z. 11, poz. 171). Jeśli zatem rodzice wnioskodawcy weszli w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy, która nie spełniała wymogów formalnych dla przeniesienia własności nieruchomości (w formie pisemnej), a których celem było przeniesienie własności nieruchomości to oznacza, że byli posiadaczami samoistnymi działki w złej wierze. Jako początek biegu terminu zasiedzenia należy przyjąć dzień 27 września 1957 roku – dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości między S. K. a W. S. (1) w formie pisemnej. Ponieważ rozpoczęcie biegu terminu zasiedzenia nastąpiło przed wejściem w życie Kodeksu cywilnego, czyli 1 stycznia 1965 roku, zgodnie z art. XLI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Przepisy wprowadzających kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.) jeżeli zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu. Należy przy tym wskazać, że art. 50 dekretu z dnia 11 października 1946 roku - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321) obowiązującego do dnia 31 grudnia 1964 roku przewidywał 30-letni okres posiadania prowadzący do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, jeśli posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze, zaś art. 172 kc w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 1965 roku do dnia 30 września 1990 roku przewidywał w takim przypadku termin 20-letni. Dlatego też w niniejszej sprawie jako początek biegu terminu zasiedzenia należy wskazać datę 1 stycznia 1965 roku, zaś jako jego koniec datę 1 stycznia 1985 roku. Z tą ostatnią datą nastąpiło nabycie przez M. S. prawa własności nieruchomości położonej w H. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0158 ha, będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Należy zaznaczyć, że na przeszkodzie do stwierdzenia nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia nie stoi art. 177 kc, uchylony ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), która weszła w życie z dniem 1 października 1990 roku, przewidujący zakaz nabywania w drodze zasiedzenia nieruchomości Skarbu Państwa. Przede wszystkim w toku postępowania Gmina Miejska H. nie wykazała, aby Skarb Państwa legitymował się tytułem własności działki (...). Zapis w ewidencji gruntów w 1979 roku, że nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa nie jest wystarczający.

Biorąc pod rozwagę wszystkie powyższe okoliczności, Sąd na podstawie art. 172 kc, orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania, związanych z udziałem w sprawie Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., stwierdzając, że zainteresowani ponoszą je we własnym zakresie.