

Sygn. akt: I Ns 626/14

POSTANOWIENIE

Dnia 16 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Wencka
Protokolant:	Kamila Sowa

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2015 r. w Bielsku Podlaskim na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy M.

o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

postanawia:

- I. Stwierdzić, że Gmina M.nabyła z dniem 31 grudnia 2002 roku w drodze zasiedzenia prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w obrębie (...)wsi R., gmina M., powiat s. oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 0,0600 ha.
- II. Stwierdzić, że zainteresowani we własnym zakresie ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

I Ns 626/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni Gmina M. wносиła o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia niezabudowanej nieruchomości położonej we wsi R., gmina M., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,06 ha na jej rzecz. Podnosiła, że powyższa nieruchomość znajduje się w jej posiadaniu od ponad 30 lat, wchodzi w skład zasobów gruntowych Gminy M..

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Nieruchomość położona we wsi R., gmina M., oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,06 ha została wydzielona do wspólnego korzystania mieszkańcom wsi podczas scalenia gruntów obrębu R. w 1972 roku. Jako posiadacza powyższej nieruchomości wpisano w ewidencji gruntów Prezydium Gromadzkiej Rady Narodowej w M.. W roku 1980 powyższy zapis zmieniono na Urząd Gminy w M.. Wobec powyższej nieruchomości nie było prowadzone postępowanie uwłaszczeniowe (informacja ze Starostwa w S. k- 10).

Wnioskodawczyni Gmina M.uzasadniając wniosek podnosiła, że przedmiotowa nieruchomość jest położona naprzeciwko cmentarza parafialnego w R.i służy jako miejsce do parkowania, znajduje się na niej pojemnik na odpady wystawiony przez Gminę. Nieruchomość nie jest zabudowana, nigdy też nie była ogrodzona. Nikt w mieszkańców wsi R. nie zgłaszał pretensji do powyższej nieruchomości i była traktowana przez nich jako nieruchomość gminna. Mimo,

że okoliczność korzystania z przedmiotowej nieruchomości nie budziła nigdy wątpliwości, Gmina nie zdołała ustalić dokumentu potwierdzającego jej tytuł własności działki (...).

Należy podkreślić, że postępowanie scaleniowe toczące się w 1972 roku, w trakcie którego wydzielona została przedmiotowa nieruchomość pod rządami ustawy z dnia 24 stycznia 1968 roku o scalaniu i wymianie gruntów (DZ. U. Nr 3/ 1968 poz. 13) nie doprowadziło do nabycia prawa własności powyższej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy. Orzeczenia zatwierdzające projekty scalenia pod rządami powyższej ustawy nie stanowiły tytułu własności do wydzielonych w jego wyniku działek, w odróżnieniu do orzeczeń wydawanych na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 31 lipca 1923 roku o scalaniu gruntów (DZ. U. Nr 92 z 1927r. poz. 833), która obowiązywała do dnia 27 stycznia 1968 roku. Stąd też legitymacja wnioskodawczyni w sprawie nie budziła żadnych wątpliwości.

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.

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 nie ulega wątpliwości, że Gmina M. nie legitymowała się tytułem własności do przedmiotowej nieruchomości. Fakt samoistnego posiadania przez wnioskodawczynię nie ulega wątpliwości w świetle zeznań świadka J. P.(k- 37), mieszkańca wsi R.. Świadek potwierdził okoliczności wskazywane przez wnioskodawczynię. Zeznaniami powyższego świadka Sąd dał wiarę w zakresie ich relacji dotyczących charakteru i okresu posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię. Jako początek biegu terminu zasiedzenia Sąd przyjął datę 31 grudzień 1972 roku, czyli ostatni dzień roku w którym toczyło się postępowanie scaleniowe, w wyniku którego została wydzielona przedmiotowa nieruchomość, zgodnie z art. 175 kc. w zw. z art. 112 kc.

Niewątpliwie zdaniem Sądu wnioskodawczyni była samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości 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).

Oceniając posiadanie według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania, należy już na wstępie podkreślić, że dobra wiara nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia nieruchomości. Nabycie posiadania w złej wierze nie wyklucza zasiedzenia, jednakże dobra wiara odgrywa istotną rolę, decydując o długości terminu zasiedzenia. Zasiedzenie następuje z upływem krótszego, gdy posiadanie zostało nabyte w dobrej wierze (art. 172 § 1 k.c.). Natomiast w razie uzyskania posiadania w złej wierze obowiązuje dłuższy termin zasiedzenia (art. 172 § 2 k.c.). Decydujące znaczenie ma stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania. W sprawie nie ulegało wątpliwości, że wnioskodawczyni nie dysponuje dokumentem potwierdzającym jej prawo własności. Sama okoliczność, że przedmiotowa nieruchomość „figuruje” w ewidencji gruntów jako własność Gminy nie uzasadnia przyjęcia dobrej wiary.

Zważywszy na to należało stwierdzić, że wnioskodawczyni wobec ciągłego, nieprzerwanego posiadania przedmiotowej nieruchomości i władania nią jak właścicielka spełniła przesłanki niezbędne do ich zasiedzenia i z datą 31 grudnia 2002 roku nabyła własność nieruchomości. Zważyć przy tym należy, że wobec upływem terminów określonych ustawą dotychczasowy posiadacz samoistny nabywa własność z mocy samego prawa, a orzeczenie sądowe ma charakter jedynie deklaracyjny.

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