

Sygn. akt I Ns 1280/13

POSTANOWIENIE

Dnia 07 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Bartoszycach, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Monika Pawlica

Protokolant: sekr. sąd. Aneta Magdziak

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2014 r. w Bartoszycach

na rozprawie

sprawy z wniosku R. N.

z udziałem Gminy B.

o zasiedzenie

postanawia:

I. stwierdzić, iż wnioskodawca R. N. nabył przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2000 r. nieruchomości gruntową obejmującą działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,47 ha położoną w G., gm. B., dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...);

II. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 1280/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawca R. N. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie działkę o nr (...) położoną w G., gmina B., albowiem użytkuje ją od 29 sierpnia 1990 r. w dobrej wierze jako posiadacz samoistny (k. 2).

Uczestniczka Gmina B. wniosła o oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz od wnioskodawcy kosztów postępowania.

W uzasadnieniu przyznano, iż wnioskodawca użytkuje sporną działkę, jednakże przez cały ten okres posiadał pełną świadomość, iż nie jest jej właścicielem, nie uiszczał jakichkolwiek opłat, a w szczególności należnego podatku rolnego, a zatem był w złej wierze. Niejednokrotnie stawał do przetargów ogłaszanych przez Gminę począwszy od 05 października 2011 r. w przedmiocie dzierżawy wskazanej nieruchomości, wygrywał je, a następnie nie podpisywał stosownej umowy. Wraz z wejściem Polski do Unii Europejskiej, wnioskodawca otrzymywał dopłaty bezpośrednie do użytkowanych gruntów i mapę ewidencyjną, z której wynikało, że nie jest on właścicielem nieruchomości nr (...) (k. 24-27).

Uczestniczka w piśmie z dnia 08 stycznia 2014 r. podniosła, iż babcia wnioskodawcy – M. S. zawarła w dniu 18 listopada 1975 r. umowę dzierżawy działki nr (...), a zatem objęła ją w posiadanie zależne. Użytkowała ją do swojej śmierci, zaś uczestniczka w żaden sposób się temu nie sprzeciwiała, co uzasadnia twierdzenie, iż wobec dalszego użytkowania po zakończeniu umowy dzierżawy poczytuje się, iż została zawarta ona na czas nieokreślony (k. 101-102, 109).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od 1947 r. M. S. była właścicielem zabudowanej nieruchomości rolnej obejmującej działkę oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o powierzchni 2,09 ha, położonej w G., gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Bartoszykach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nabycie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło, kiedy M. S. była już wdową. Wraz z nabyciem gospodarstwa rolnego, M. S. objęła w posiadanie działkę nr (...) o powierzchni 0,47 ha należącą do Skarbu Państwa, która sąsiadowała z działką nr (...). Obie działki tworzyły jednolitą całość, albowiem działka nr (...) wchodziła klinem w działkę nr (...), granicząc z nią z dwóch stron, natomiast z dwóch pozostałych z drogą. Działki te nie były od siebie odgródzone i pomiędzy nimi nie znajdowały się żadne punkty graniczne, które naniesione zostały dopiero w 2011 r. podczas postępowania rozgraniczeniowego. Działkę nr (...), M. S. traktowała jako swoją własność i użytkowała ją jako łąkę, która regularnie była wykaszana na potrzeby pasz dla zwierząt, a także wypasała na niej bydło. M. S. regulowała podatki jedynie za nieruchomość stanowiącą jej własność. W gospodarstwie należącym do M. S. od urodzenia tj. od 1968 r. zamieszkiwał jej wnuk – wnioskodawca R. N., który pomagał w pracach rolniczych. Począwszy od 1987 r. działka nr (...) użytkowana była z przeznaczeniem na cele rolnicze.

(dowód: umowa darowizny k. 76-77, kopia mapy k. 78, zeznania świadka O. N. k. 99-100, przesłuchanie wnioskodawcy k. 56v-57v, 106v-107).

Na mocy umowy z dnia 29 sierpnia 1990 r. M. S. darowała na rzecz wnioskodawcy R. N. zabudowaną nieruchomość rolną obejmującą działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o powierzchni 2,09 ha, położoną w G., gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Bartoszykach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: umowa darowizny k. 76-77).

Wnioskodawca po przeniesieniu na jego rzecz prawa własności gospodarstwa należącego do M. S. objął w posiadanie także działkę nr (...). Przeprowadził rekultywację całego gruntu łącznie z działką nr (...), orząc go w jednolitą powierzchnię, dzięki czemu działki zyskały strukturę gruntu rolnego. Wnioskodawca co roku systematycznie siał na działkach różnego rodzaju zboża, zaś uzyskane plony stanowiły źródło jego utrzymania. Od dnia 27 marca 2013 r. do chwili obecnej cała powierzchnia obsiana jest trawami. Wnioskodawca płacił podatki jedynie za grunty stanowiące jego własność, a po wejściu Polski do Unii Europejskiej nie pobierał dopłat bezpośrednich za działkę nr (...).

(dowód: przesłuchanie wnioskodawcy k. 56v-57v, 106v-107, zeznania świadka O. N. k. 99-100).

Działka nr (...) z dniem 27 maja 1990 r. została skomunalizowana stając się własnością Gminy B., co stwierdzone zostało decyzją Wojewody z dnia 19 lipca 1991 r. Dla działki tej założona została w dniu 23 stycznia 2009 r. księga wieczysta nr (...).

(dowód: odpis z Kw k. 114 – 128, a także z akt Kw nr(...))Sądu Rejonowego w Bartoszykach: decyzja k. 37-38).

Do 2011 r. Gmina B. nie rościła sobie żadnych praw do działki nr (...). Zarówno M. S., jak i wnioskodawca do tego czasu nie byli wzywani do jej wydania. Dopiero po przeprowadzeniu postępowania rozgraniczeniowego pomiędzy działkami nr (...)i (...) w 2011 r., pomiędzy wnioskodawcą a Gminą B. zaistniał spór. Wnioskodawca stawał do przetargów organizowanych przez Gminę B. w dniach 28 grudnia 2012 r. i 31 lipca 2013 r., dotyczących dzierżawy działki nr (...)położonej w G.. Kandydatem do wydzierżawienia przedmiotowej działki w obu przypadkach został wnioskodawca, jednak nie przystąpił on do zawarcia umów dzierżawy. Wnioskodawca pisemnie zwracał się do Gminy B. o wstrzymanie procedur przetargowych dotyczących działki nr (...), powołując się na jej zasiedzenie. W odpowiedziach Gmina B. nie uznawała roszczeń wnioskodawcy, wzywając go do wydania przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: dowód wpłaty k. 28, protokoły k. 48, 90, 97, pisma k.75, 79-84, 86-89, 92-94, 96, potwierdzenia odbioru k. 85, 91, 95).

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę dokonanych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych stanowiły dokumenty przedstawione przez strony (za wyjątkiem rejestru z k. 103-104), a także dokumenty znajdujące się w aktach I Ns 4403/12 oraz księgi wieczystej nr (...) tut. Sądu, których wiarygodność w toku postępowania nie była kwestionowana.

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadka O. N. (k. 99-100), a także wnioskodawcy przesłuchanemu w charakterze strony (k. 56v-57v, 106v-107), albowiem ich relacje były logiczne, jasne i korespondowały ze sobą wzajemnie.

Zasiedzenie polega na nabyciu przez osobę nieuprawnioną prawa podmiotowego z mocy samego prawa i jest konsekwencją długotrwałego faktycznego wykonywania tego prawa.

Nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione zostało od spełnienia dwóch podstawowych przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia (art. 172 k.c.).

Posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, jeżeli posiadacz włada rzeczą jak właściciel (art. 336 k.c.), a więc wykonuje wszelkie uprawnienia składające się na treść prawa własności we własnym imieniu i na własny rachunek. O tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, decydują okoliczności faktyczne o charakterze przede wszystkim zewnętrznym (zachowanie się posiadacza względem przedmiotu posiadania dostrzegalne dla innych osób, np. zagospodarowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem, ogrodzenie działki, wzniesienie na niej budynku, czy też płacenie podatków).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż objęcie w posiadanie działki nr (...) nastąpiło w 1947 r. przez babcię wnioskodawcy – M. S..

Podkreślenia wymaga przy tym, iż posiadanie to niewątpliwie miało charakter posiadania samoistnego w rozumieniu art. 336 k.c. Wynika to bowiem z zeznań świadka O. N. złożonych w toku postępowania, jak również przesłuchania wnioskodawcy w charakterze strony. W 1990 r. po dokonaniu na rzecz wnioskodawcy darowizny gospodarstwa rolnego, M. S. przeniosła na niego również posiadanie działki nr (...). Wprawdzie ani M. S., jak i wnioskodawca nie ogrodzili przedmiotowej działki, jak również nie wykazano w toku postępowania, aby regularnie opłacali za nią stosowne należności podatkowe, to jednak z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż podejmowane były przez nich czynności, które uzewnętrzniały ich wolę władania działką nr (...), jak właściciel. Działka ta użytkowana była przez M. S. jako łąka, którą regularnie koszono z przeznaczeniem na paszę oraz na której wypasane było bydło. Wnioskodawca z kolei po 1990 r. przeprowadził rekultywację gruntu, ujednotwił strukturę ziemi i obsiewał ją systematycznie różnego rodzaju zbożami, zaś uzyskane z tego tytułu plody rolne stanowiły jego zasadnicze źródło utrzymania.

Powyższe okoliczności wskazują, iż zarówno posiadanie przez babcię wnioskodawcy przedmiotowej nieruchomości, jak i przez niego samego miało charakter posiadania samoistnego. Podkreślenia wymaga ponadto, iż zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

W związku z powyższym stwierdzić należy, iż przewidziana w art. 172 k.c. przesłanka samoistnego posiadania działki nr (...) została spełniona, przy czym niewątpliwie posiadanie to było nieprzerwane, co wynika z przesłuchania wnioskodawcy, jak i zeznań złożonych przez świadka. Nikt nigdy nie wzywał wnioskodawcy, ani jego poprzedniczki prawnej do wydania przedmiotowej nieruchomości.

Podkreślenia wymaga także, iż uczestniczka nie wykazała, by działka (...) została przekazana w posiadanie zależne M. S.. Na uwadze należy mieć bowiem, iż złożony do akt sprawy „rejestr umów dzierżawnych” (k. 103-104) nie stanowił w ocenie Sądu dowodu potwierdzającego tę okoliczność. Z pewnością rejestru tego nie można potraktować ani jako dokumentu prywatnego, ani tym bardziej urzędowego w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie bowiem z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Z kolei stosownie do treści art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Przedłożony przez uczestniczkę rejestr został sporządzony w bliżej nieokreślonym czasie i przez nieustaloną osobę. Nie można zatem potraktować go jako dokument w myśl art. 244 § 1 k.p.c. i art. 245 k.p.c.

Zauważyć przy tym należy, iż uczestniczka pomimo zobowiązania Sądu nie przedstawiła stosownej umowy dzierżawy działki nr (...) zawartej przez M. S., co tym samym nie pozwala na ustalenie, kiedy została ona zawarta, na jaki okres i co było jej przedmiotem.

Kolejną przesłanką, której spełnienie prowadzi do zasiedzenia nieruchomości jest upływ czasu, który w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza wynosi odpowiednio 20 i 30 lat. Decydującym momentem dla oceny, czy posiadaczowi należy przypisać dobrą, czy złą wiarę, jest chwila uzyskania posiadania. Zgodnie z ugruntowanym poglądem judykatury, dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje właściciel (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 07 maja 1971 r., I CR 302/71). Natomiast w złej wierze będzie ten, kto ma świadomość, że prawo własności danej nieruchomości mu nie przysługuje.

W ocenie Sądu – mając na względzie zebrany w sprawie materiał dowodowy – nie może budzić wątpliwości, iż objęcie w posiadanie działki nr (...) nastąpiło w dobrej wierze.

Na uwadze należy mieć bowiem, iż z mapy na k. 78 wynika, iż działka nr (...) stanowiła integralną część działki (...), zachodziła w nią klinem, zaś całość stanowiła jednolitą powierzchnię. Działka (...) z dwóch stron graniczyła z drogami, a z dwóch pozostałych z działką nr (...). Obie działki nie posiadały znaków granicznych i nie były od siebie odgródzone. M. S. obejmując w 1947 r. w posiadanie swoje gospodarstwo rolne, objęła także działkę nr (...), którą traktowała jako część swojej nieruchomości, z przekonaniem, iż przysługuje jej do niej tytuł prawny.

Zauważyć przy tym należy, iż księgę wieczystą dla działki nr (...) założono dopiero dnia 23 stycznia 2009 r., a zgodnie z zasadą jawności ksiąg wieczystych uregulowaną w art. 2 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 t.j. z późn. zm.), a także z poprzednio obowiązującym art. 13 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo o księgach wieczystych (Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 320 z późn. zm.), ani M. S., ani wnioskodawca po objęciu w posiadanie działki nr (...) nie mogliby swobodnie zweryfikować jej stanu prawnego.

Na uwadze należy mieć przy tym, iż o fakcie, że działka (...) stanowi własność Gminy B., wnioskodawca dowiedział się w 2011 r. po przeprowadzeniu postępowania rozgraniczeniowego. Okoliczność, iż w późniejszym okresie stawał on do przetargów na dzierżawę przedmiotowej działki nie przesądza o jego złej wierze, albowiem dla przyjęcia dobrej lub złej wiary ma chwila uzyskania posiadania, a nie fakty, które nastąpiły później.

Oznacza to, iż zgodnie z art. 172 § 2 k.c. wymagany okres do zasiedzenia działki nr (...) wynosi 20 lat.

Wskazać przy tym należy, iż babcia wnioskodawcy – M. S. nie zasiedziała przedmiotowej nieruchomości, albowiem w dacie objęcia przez nią w posiadanie działki nr (...) obowiązywał dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.), który w art. 50 § 1 przewidywał zasiedzenie nieruchomości w dobrej wierze po upływie lat dwudziestu. Przepis ten obowiązywał do 1964 r., a więc do momentu wejścia w życie Kodeksu cywilnego i do tej daty nie upłynął 20-letni termin prowadzący do zasiedzenia działki nr (...).

Zauważyć również należy, iż działka nr (...) stanowiła wówczas własność Skarbu Państwa, a od dnia 21 lipca 1961 r. zasiedzenie to nie było możliwe z uwagi na to, że stanowiła ona teren państwowy w rozumieniu ustawy z dnia 14 lipca

1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159), a następnie ze względu na obowiązujący od 1965 r. przepis art. 177 k.c., który przewidywał całkowite wyłączenie nieruchomości państwowych spod zasiedzenia.

Możliwość nabycia własności nieruchomości państwowych osób prawnych powstała dopiero z dniem 01 października 1990 r. wraz z uchycieniem art. 177 k.c.

Podkreślenia wymaga jednak, iż działka nr (...) przestała być przedmiotem własności państwowej z dniem 27 maja 1990 r., gdyż decyzją Wojewody z dnia 19 lipca 1991 r. (k. 37-38 akt Kw nr (...) tut. Sądu) została skomunalizowana stosownie do treści art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.).

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.), jeżeli przed dniem wejścia 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 wejścia jej 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.

Art. 10 w/w ustawy ma na celu ułatwienie zasiedzenia rzeczy, której dotąd nie można było zasiedzieć, przy poszanowaniu interesów właściciela przez przyjęcie, że skrócony termin zasiedzenia biegnie dopiero od dnia uchycenia art. 177 k.c. W tym skróconym terminie właściciel może podejmować działania zmierzające do odzyskania władztwa nad rzeczą, dlatego termin ten, zapewniający właścicielowi odpowiednią ochronę, nie powinien być więcej uszczuplany, m.in. przez doliczenie okresu posiadania sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01, OSNC 2002/9/107).

Podkreślenia wymaga przy tym, iż Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2012 r. (I CSK 614/11, Lex nr 1232457) stwierdził, iż bieg zasiedzenia nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym, rozpoczyna się od tego dnia, przy czym - zgodnie z art. 10 ustawy z 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny - ulega on skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwową. W sytuacji, w której następuje skrócenie okresu posiadania potrzebnego do zasiedzenia, dopuszczalne jest również doliczenie - na podstawie art. 176 § 1 k.c. - czasu posiadania poprzednika.

Zgodnie zatem z art. 10 ustawy nowelizującej Kodeks cywilny, bieg terminu zasiedzenia działki nr (...) rozpoczął się dla wnioskodawcy z dniem 27 maja 1990 r. Do dnia 27 maja 2000 r. upłynęło zatem 10 lat samoistnego posiadania przez niego tej nieruchomości. Do tego okresu należy ponadto doliczyć okres posiadania poprzednika prawnego wnioskodawcy tj. jego babci M. S..

Stosownie bowiem do treści 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. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza (art. 176 § 2 k.c.).

Jak już wyżej wskazano doliczenie okresu posiadania M. S. możliwe jest w oparciu o art. 176 k.c., albowiem nastąpiło to wraz z dokonaniem darowizny na rzecz wnioskodawcy w dniu 29 sierpnia 1990 r.

Podkreślenia wymaga ponadto, iż doliczenie okresu posiadania babci wnioskodawcy jest możliwe z uwagi na to, że zasiedzenie jest sposobem nabycia prawa związanym z upływem czasu. Następuje ono z mocy prawa, co oznacza, iż zasiedzenie następuje po spełnieniu ustawowych przesłanek, przy czym orzeczenie w tym przedmiocie ma jedynie charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny. Skoro zatem z zebranego w sprawie materiału dowodowego

wynika, iż zachodzą przesłanki przewidziane w art. 172 k.c. i wykazane zostało następstwo prawne po poprzedniku wnioskodawcy, możliwe jest doliczenie okresu jego posiadania w oparciu o art. 176 k.c.

W związku z powyższym, Sąd na podstawie powołanych wyżej przepisów stwierdził, iż wnioskodawca nabył przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2000 r. nieruchomość gruntową o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,47 ha położoną w G., gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) (punkt I postanowienia).

Wobec braku podstaw do odstąpienia od zasady określonej w art. 520 § 1 k.p.c., o kosztach postępowania, Sąd orzekł w myśl powołanego przepisu (pkt II postanowienia).