

Sygn. akt I Ns 497/18

Uzasadnienie postanowienia Sądu Rejonowego w Łańcucie

z dnia 21.02.2019 r.

Wnioskiem z dnia 17.10.2018 r., wnioskodawcy H. i W. S., reprezentowani przez pełnomocnika adwokata R. W., wnosili o stwierdzenie, iż z dniem 01.02.2005 r. nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości położonych w miejscowości B. S., a oznaczonych jako działki o nr :

- 515, o pow. 0, 2174 ha, stanowiąca działkę siedliskową, zabudowaną budynkiem mieszkalnym drewnianym i budynkami gospodarczymi,

- 512 o pow. 0,1762 ha,

- 514 o pow. 0,2033 ha,

- 557/2 o pow. 0,0176 ha,

- 924 o pow. 0,3154 ha,

- 925 o pow. 0,2442 ha,

- 926 o pow. 0,3112 ha,

- 927 o pow. 0,9530 ha,

- 929 o pow. 0,6468 ha,

- 930 o pow. 0,2583 ha,

- 1051 o pow. 0,1188 ha,

- 1052 o pow. 0,1036 ha

W uzasadnieniu żądania wniosku pełnomocnik wnioskodawcy podał, iż wnioskodawcy od stycznia 1975 roku są w samoistnym posiadaniu nieruchomości objętych żądaniem wniosku w wyniku nieformalnej darowizny otrzymanej od matki wnioskodawczyni.

Uczestniczki Z. G. i E. M. wnosily o oddalenie wniosku kwestionując okoliczności, na podstawie których wnioskodawcy objęli w posiadanie działki wskazane w treści wniosku.

Postanowieniem z dnia 19.10.2018r. Sąd Rejonowy w Łańcucie zwolnił wnioskodawców w 1/2 części od opłaty sądowej od wniosku, tj. od kwoty 1.000 złotych.

W piśmie z dnia 03.01.2019r. pełnomocnik wnioskodawców zmodyfikował żądanie wniosku, wnosząc o stwierdzenie, iż wnioskodawcy nabyli własność nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 01.01.2009 roku.

Sąd ustalił, co następuje :

Prawo własności nieruchomości oznaczonych jako działki :

- 515, o pow. 0, 2174 ha, stanowiąca działkę siedliskową, zabudowaną budynkiem mieszkalnym drewnianym i budynkami gospodarczymi,

- 512 o pow. 0,1762 ha,
- 514 o pow. 0,2033 ha,
- 557/2 o pow. 0,0176 ha,
- 924 o pow. 0,3154 ha,
- 925 o pow. 0,2442 ha,
- 926 o pow. 0,3112 ha,
- 927 o pow. 0,9530 ha,
- 929 o pow. 0,6468 ha,
- 930 o pow. 0,2583 ha,
- 1051 o pow. 0,1188 ha,
- 1052 o pow. 0,1036 ha

jest wpisane w KW nr (...) na rzecz M. M. (1), matki wnioskodawczyni H. S. i uczestników postępowania, która zmarła w 2011r.

(wypis z rejestru gruntów - k. 12, odpis z KW nr (...) – k. 12)

H. S. od urodzenia mieszka w B. S., na działce należącej do jej matki M. M. (1). W 1971 r. zmarł ojciec wnioskodawczyni. W 1975 r. wnioskodawczyni zawarła związek małżeński z W. S..

(zeznania świadka Z. B. (1) – k. 53)

Wnioskodawcy zostali zameldowani w domu rodzinnym H. S. w 1976 roku.

(kserokopie dowodów osobistych wnioskodawców – k. 60-61)

Zamieszkała wraz z matką wnioskodawczyni oraz jej siostrą E. M.. Około 1979 r. M. M. (1) zamieszkała na plebani, gdzie pracowała jako kucharka. Na kilka lat przed śmiercią opuściła plebanię i przeniósła się do córki E., która opiekowała się nią aż do jej śmierci w 2011 roku.

E. M. mieszkała z wnioskodawcami aż do osiągnięcia pełnoletności. Później zamieszkała w przybudówce przy stajniach, gdzie mieszkała do 1998 roku. Gospodarstwem się nie zajmowała, bo pozostawała w złych relacjach z wnioskodawcami.

S. siali na polu zboże, sadzili ziemniaki, wiklinę, przeprowadzali drobne remonty w domu, tj. poprawa tynków wewnętrznych, malowanie okien, wymiana uszkodzonej dachówki. Dobudowali też dwa garaże drewniane.

We wsi się tak mówiło, że H. „ ma zostać na gospodarce” . O umowie między nią a matką okoliczni mieszkańcy nie wiedzieli. Od czasu zamążpójścia H. gospodarstwo prowadziła ona i jej mąż. M. M. (1) dopóki mieszkała ze S. zajmowała się domem, obejściem, gotowała, doradzała, co sadzić i siać. Po jej przeprowadzce na plebanię S. samodzielnie użytkowali gospodarstwo.

Ponieważ Z. B. (1) kupował płody rolne od H. S., to wnioskodawców traktował jako właścicieli tego gospodarstwa.

B. W. zapamiętała, że podczas drogi do kościoła matka wnioskodawczyni zwierzyła jej się, iż „gospodarstwo obejmie H.. Mówiła, że to gospodarstwo będzie dla nich, gdy już odeszła na plebanię jakieś 2 lata po ich ślubie”.

Z kolei do pielęgniarce, która robiła jej zastrzyki mówiła, „niech się dzieci po mojej śmierci dzielą między sobą”.

Świadek K. G., kuzynka wnioskodawczyni, zeznała, iż W. S. zabraniał jej rzucać chwastów na drogę prowadzącą do działek należących do świadka oraz M. M. (1). Na pytanie : „co to, twoje pole?” wnioskodawca nie zareagował. Gdy K. G. opowiedziała przebieg tego zdarzenia matce wnioskodawczyni M. M. (1) powiedziała jej , że „K., ja opłacam podatki, nie pisałam im tego i nie zapisze, bo oni na to nie zasługują”.

Od czasu przeprowadzki M. M. (1) na plebanię nie odwiedzała ona wnioskodawców ani oni jej nie odwiedzali. Wnioskodawczyni twierdziła, że proboszcz nie życzył sobie wizyt. Wnioskodawczyni twierdziła, iż matka zapewniała ją , że „jako mnie nie wykształciła, to mam zostać na tym gospodarstwie i ma to być dla mnie”.

Z. G., siostra wnioskodawczyni, stwierdziła: „ Podatki „z ręką na sercu” do śmierci opłacała mama. Ciągłe mówiła, że to jej ojcowizna. Oni płacili po śmierci mamy.

Być może, że mama wcześniej wiązała jakieś plany z H. odnośnie pola, ale ich dokuczanie i traktowanie matki w niehumaniczny sposób przekreśliło wszystko”.

Uczestniczki Z. G. i E. M. zaprzeczały twierdzeniom wnioskodawców odnośnie tego, że to ksiądz proboszcz zabraniał kontaktów między wnioskodawcami a M. M. (1).

(zeznania świadków : Z. B. (1) – k. 53-54, B. B. (1) – k. 54, W. L. – k. 54, B. W. – k. 54, L. S. – k. 68, K. G. – k. 68, G. G. – k. 69, decyzje podatkowe wraz z odcinkami wpłat za lata 2012-2018 – k. 20-27, pokwitowania wpłat podatku za lata 1981-1997 – k. 64, zeznania wnioskodawczyni częściowo – k. 69, zeznania wnioskodawcy częściowo – k. 70, zeznania uczestniczek Z. G. – k. 70, E. M. – k. 70)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów urzędowych, których treść, autentyczność i moc dowodowa nie była przez żadną ze stron postępowania kwestionowana. W zakresie oceny przesłanek prowadzących do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia Sąd oparł się na analizie osobowego materiału dowodowego, przedstawionej w dalszej części uzasadnienia.

Sąd zważył, co następuje:

Zasiedzenie jest instytucją prowadzącą do nabycia prawa na skutek upływu czasu. Umożliwia ono, sankcjonując stan faktyczny, usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym a stanem posiadania.

W oparciu o treść art. 172 §1 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 kc).

Według definicji ustawowej z art. 336 kc posiadaczem samoistnym rzeczy jest osoba, która włada rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności. Samoistne posiadanie polega więc na tym, że określona osoba faktycznie, w stosunku do oznaczonej nieruchomości, zachowuje się tak jak właściciel. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą (corpus) oraz czynnik woli (animus domini).

Choć w świetle art. 336 k.c. o posiadaniu samoistnym decyduje wyłącznie faktyczne władanie rzeczą w zamiarze posiadania jak właściciel, to ustalenie charakteru władztwa: czy stanowi ono posiadanie samoistne (konieczne do zasiedzenia), czy też nie, może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy we władanie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 531/14, LEX nr 1767088). Ustalenie, czy posiadanie ma charakter samoistny może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy we władanie. Wiele czynności podejmowanych przez posiadacza samoistnego może bowiem pokrywać się z czynnościami podmiotu, który jest jedynie posiadaczem zależnym. Np. przeprowadzanie niezbędnych remontów budynku , czy uprawa działek rolnych nie wystarcza do uznania wykonawcy za posiadacza samoistnego, ponieważ takie czynności i działania mogą być podejmowane również przez podmiot władający nieruchomością w granicach użytkowania lub innego prawa, z którym łączy się tylko władztwo o charakterze posiadania zależnego.

Dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny zatem swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 czerwca 2012 r. , II FSK 2372/10, LEX nr 1215538).

Oplata podatku nie świadczy o samoistności posiadania, ale jest to okoliczność, która powinna podlegać analizie łącznie ze wszystkimi faktami, które stanowią podstawę oceny prawnej charakteru posiadania nieruchomości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2018 r. , II CSK 231/17, LEX nr 2506087).

Zasadniczo płatnikiem podatku od nieruchomości jest właściciel gruntu (gdy tytuł własności i stan faktycznego posiadania związane są z tym samym podmiotem), natomiast w sytuacji, gdy występują dwa podmioty – właściciel i posiadacz samoistny, podatnikiem jest posiadacz samoistny. Nakaz płatniczy może być jednak skierowany do posiadacza samoistnego, tylko wówczas, gdy zostanie ustalone w sposób nie budzący wątpliwości, że nieruchomość znajduje się w posiadaniu samoistnym innej osoby niż właściciel. Posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą określanego jako corpus possessionis oraz psychicznego elementu animus rem sibi habendi, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie. Posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel. Rozstrzygające znaczenie ma więc rozległy zakres władania rzeczą, na wzór prawa własności, chociażby nawet nie poparty przysługującym posiadaczowi prawem własności. Posiadacz zależny to m.in. użytkownik, zastawnik, najemca lub dzierżawca, czyli osoba mająca określone władztwo nad cudzą rzeczą. Posiadacz zależny nie jest płatnikiem podatku od nieruchomości (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 7 października 2015 r. , I SA/Po 172/15, LEX nr 1932545).

Dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny zatem swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela. Posiadacz powinien władać rzeczą dla siebie, a nie za kogoś innego. Nie może zachowywać się tak, jak uprawniony do posiadania rzeczy w zakresie innego prawa niż prawo własności (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 23 listopada 2016 r. , I SA/Bk 267/16, LEX nr 2165226).

Kierując się powyższymi wskazaniem oraz uwzględniając wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd uznał, iż wniosek o stwierdzenie nabycia własności działek wskazanych w petitum żądania wniosku, w drodze zasiedzenia, nie zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje na uzasadnione wątpliwości co do charakteru posiadania przez wnioskodawców tych działek. W każdej sprawie o stwierdzenie zasiedzenia istotne jest ocenienie postawy ubiegającego się o to posiadacza. Nabycie własności drogą zasiedzenia stanowi jeden z najdalej posuniętych aktów ingerencji w cudze prawo własności, zatem spełnienie przesłanek zasiedzenia nie powinno budzić wątpliwości, a do wystąpienia posiadania samoistnego konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władania rzeczą (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2017 r., IV CSK 139/16, LEX nr 2255327). Z treści zeznań świadków przesłuchanych w niniejszej sprawie nie można ustalić w oparciu o jaką nieformalną umowę wnioskodawcy objęli w posiadanie działki wchodzące w skład gospodarstwa rolnego należącego

do matki wnioskodawczyni. Sąd podziela pogląd prawny Sądu Najwyższego wskazany w powołanym wyżej orzeczeniu, iż ustalenie, czy posiadanie ma charakter samoistny może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy we władanie. Z relacji świadka Z. B. (1) wynikało, iż nie posiadał on dokładnych informacji w tym zakresie. Świadek podawał, iż „wydaje mu się” że była to ustna umowa, ale nie sprecyzował jakiego rodzaju („Tak mi się wydaje, że była ustna umowa między M. a H., że H. będzie się zajmować gospodarstwem. Właścicielką domu czuła się M.. Odnośnie domu nic nie słyszałem aby M. mówiła, kogo on ma być. Podatki do 2012 r. chyba płaciła matka H., chcąc im pewnie pomóc finansowo”) Wiedział tylko, że wnioskodawczyni H. S. miała zajmować się gospodarstwem swojej matki. W jej rodzinnej miejscowości, w której położone jest to gospodarstwo, w opinii publicznej („mówiło się”) wnioskodawczyni miała „zostać na gospodarce”. Takiej treści uwagi mogą być różnie interpretowane. W warunkach wiejskich, w latach 70- tych XX wieku i kolejnych dekadach właściciele gospodarstw rolnych, posiadających wielodzietne rodziny, z reguły wyznaczyli jedno z dzieci jako swojego następcę w sprawach związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i późniejszego spadkobiercę tego gospodarstwa. Z ustaleń Sądu wynika, iż matka wnioskodawczyni M. M. (1) do śmierci opłacała podatki za działki wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, którego była właścicielką. Świadek Z. B. (1) nie posiadał szczegółowych informacji odnośnie tego, „kto z kim się umawiał” co do losów gospodarstwa. Z kolei małżonka Z. B. (1) – B. B. (1) swoje zeznania oparła na informacjach od wnioskodawczyni, a okoliczność ta nie pozostaje bez znaczenia dla oceny ich wiarygodności. Świadek zeznała, „iż wie od H.”, że mama kazała jej zostać na gospodarstwie i gospodarzyć z mężem. Świadek nie wiedziała natomiast kto dokonywał opłat podatku gruntowego do 2012 roku. Świadek zeznała, m.in. „Rozumiem, że miało to być własne H. jeszcze przed śmiercią mamy, bo myślę, że gdyby mama miała inne plany to by jeszcze za życia przekazała komu by chciała”. Tej treści zeznania świadczą jedynie o subiektywnych odczuciach świadka, który utrzymywał znajomość z wnioskodawcami i nie są oparte na rzeczywistej wiedzy świadka co do okoliczności przekazania gospodarstwa rolnego przez M. M. (1).

Podobnie świadek W. L. nie wiedziała kto decydował o prowadzeniu gospodarstwa rolnego i kto płacił podatki. Świadek B. W. podała, że matka wnioskodawczyni mówiła jej, że gospodarstwo „obejmie” jej córka H.. Z treści zeznań świadka nie wynika natomiast kiedy miała miejsce ta wypowiedź. Takie stwierdzenie z ust właścicielki gospodarstwa mogło oznaczać, iż M. M. (1) miała zamiar przekazać w przyszłości własność nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa na rzecz córki H. lub uczynić ją swoją jedyną spadkobierczynią. Taka interpretacja słów matki wnioskodawczyni jest wysoce prawdopodobna zwłaszcza w kontekście zeznań świadka L. S., która zeznała m.in., iż M. M. (1) uzewnętrzniła swoją wolę, oświadczając : „niech się dzieci po mojej śmierci dzielą między sobą”. Z kolei świadek K. G. utrzymywała, iż M. M. (1) opłacała podatki i nie chciała formalnie „przepisać” na wnioskodawców gospodarstwa, którego była właścicielką.

Przedłożone przez wnioskodawców dowody wpłat podatku nie pozwalają na ustalenie, kto dokonywał poszczególnych wpłat i z jakiego źródła pochodziły środki pieniężne na pokrycie opłat podatku w latach 1979 -2009. Tylko pojedyncze pokwitowania są imienne, a z akt sprawy wynika, iż nawet po śmierci M. M. (1) nakazy płatnicze były wystawiane na jej nazwisko, mimo iż w wielu przypadkach urzędy gminy kierowały nakazy do posiadacza samoistnego, gdy zostało ustalone w sposób nie budzący wątpliwości, że nieruchomość znajduje się w posiadaniu samoistnym innej osoby niż właściciel.

Świadek K. G. nie posiadała informacji na temat osoby decyzyjnej o rozwoju i stanie gospodarstwa, objętego żądaniem wniosku w niniejszej sprawie, w okresie biegu terminu do zasiedzenia. Natomiast świadek G. G. nie wiedział nic na temat tego komu M. M. (1) miała „zostawić” dom z działkami rolnymi.

Przedstawiona powyżej analiza zeznań świadków wskazuje na brak potwierdzenia zeznań wnioskodawczyni i twierdzeń wniosku co do faktów związanych z uzyskaniem posiadania spornych działek oraz opłacania podatku gruntowego. Treść zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, w powiązaniu z treścią zeznań uczestniczek Z. G. i E. M. rodzi uzasadnione wątpliwości co do charakteru posiadania przez wnioskodawców działek wskazanych we wniosku o zasiedzenie. Dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza takich czynności faktycznych, które wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela. Wiele czynności podejmowanych przez posiadacza samoistnego może pokrywać się z czynnościami posiadacza zależnego.

Uwzględniając tę okoliczność oraz poczynione w sprawie ustalenia – zwłaszcza dotyczące okoliczności, w jakich doszło do objęcia przez wnioskodawców gospodarstwa, Sąd ocenił, iż wnioskodawcy posiadali działki opisane we wniosku przez prawem wymagany okres 30 lat, od 1979 roku do 2009 roku, ale nie na zasadach posiadania samoistnego, ale jak posiadacze zależni, posiadając działki jak użytkownicy. Użytkowanie to prawo do używania rzeczy i pobierania pożytków. Z treści zgromadzonego w sprawie osobowego materiału dowodowego wynika zaś, iż zamiarem właścicielki gospodarstwa M. M. (1) było właśnie przekazanie córce H. i jej mężowi posiadania gospodarstwa do użytkowania na czas pobytu i pracy właścicielki na plebani. Nie zdecydowała się ona przenieść własności gospodarstwa na rzecz córki H. S. i zięcia W. S., za jej życia bowiem uważała, iż dzieci powinny dokonać podziału majątku dopiero po jej śmierci.

Z uwagi na pogorszenie się relacji właścicielki gospodarstwa z wnioskodawcami Sąd uznał za wątpliwe, by M. M. (1) zdecydowała się ustnie przekazać całość swojego majątku na rzecz w/w z pominięciem pozostałych dzieci, których miała jeszcze czworo, a najmłodsza córka nie była jeszcze pełnoletnia w czasie, gdy matka opuszczała gospodarstwo i przenosiła się na plebanię.

Posiadanie cudzej rzeczy, aby mogło być uznane za samoistne, a więc wywołujące skutek prawny zasiedzenia, nie może ograniczać się do wewnętrznego przekonania posiadacza, lecz musi być dostrzegalnym z zewnątrz jego postępowaniem z rzeczą jak właściciel. Z ustaleń Sądu poczynionych w niniejszej sprawie wynika, iż nie wszystkie dyspozycje związane z gospodarstwem podejmowali wnioskodawcy. Jego prawna właścicielka M. M. (1) do końca swojego życia opłacała podatki gruntowe, a wnioskodawcom pozwoliła na użytkowanie gospodarstwa, uprawę działek rolnych i pobieranie pożytków, ale okoliczności jakie temu towarzyszyły pozwalają na stwierdzenie, iż nie było jej zamiarem przekazanie posiadania prowadzącego do nabycia własności gospodarstwa przez małżonków S. za jej życia, a dopiero po jej śmierci, w drodze działu spadku między jej ustawowymi spadkobiercami.

W świetle takich ustaleń Sądu roszczenie wnioskodawców zmierza do obejścia przepisów o dziedziczeniu ustawowym.

Mając na uwadze poczynione w przedmiotowej sprawie ustalenia Sąd uznał, iż posiadanie wnioskodawców charakteryzowało się posiadaniem zależnym jak użytkowników, a nie jak samoistnych posiadaczy i w konsekwencji orzekł jak w pkt I sentencji postanowienia w oparciu o powołane na wstępie rozważań prawnych przepisy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520§1 kpc, zgodnie z ogólną zasadą, iż każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Połową opłaty sądowej, od której wnioskodawcy zostali zwolnieni obciążono Skarb Państwa.