

Sygnatura akt I Ns 460/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: SSR Małgorzata Adamek-Rogowska

Protokolant: Magdalena Mastej

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2017 r. w Kamiennej Górze na rozprawie

sprawy z wniosku M. P., A. P. (1)

przy udziale Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o zasiedzenie

postanawia:

I wniosek oddalić;

II nie obciążać wnioskodawcy kosztami postępowania na rzecz uczestnika postępowania.

**Sygn. akt I Ns 460/15**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca P. wniósł o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 20.10.1984r. na swoją rzecz własności nieruchomości o powierzchni 0,90 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, położonej w S. nr 31, zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze nr (...) na uczestnika postępowania Skarb Państwa – Agencję Nieruchomości Rolnych.

W uzasadnieniu żądania twierdził, że w dniu 20.10.1964r. na podstawie nieformalnej umowy nabył od małżonków N. C. i W. C., syna K. N. nieruchomość położoną w S. nr 31. Od tej daty wnioskodawca mieszka nieprzerwanie w tej nieruchomości, traktując ją jako swoją własność. Czyni na nią nakłady, gospodaruje, opłaca podatki, przez sąsiadów, znajomych, a także wszelkie instytucje, w tym organy samorządu terytorialnego, jest traktowany jak właściciel. Z uwagi na to, że nie zachowała się pisemna umowa sprzedaży nieruchomości, syn wnioskodawcy zwrócił się z pismem z 9.05.2014r. do Starostwa Powiatowego w J. o zbadanie stanu nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). W odpowiedzi uzyskał informacje, że zapisy ewidencyjne nie potwierdzają jego praw do działki nr (...). Wówczas też wnioskodawca się dowiedział, że w 1971r. właścicielem działki został Skarb Państwa.

W odpowiedzi na wniosek Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania na jej rzecz. Uczestnik zarzucił, że wnioskodawca nie spełnił przesłanek zasiedzenia. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Jaworze z 30.06.1971r., działka nr (...) położona w S., weszła w skład spadku po K. N., który to spadek nabył Skarb Państwa. Stosownie do obowiązującego wówczas art. 177 k.c. nabycie przez zasiedzenie nieruchomości państwowych było wyłączone. Po uchyleniu z dniem 1.10.1990r. art. 177 k.c., międzyczasowe kwestie nabycia takich nieruchomości regulował przepis art. 10 ustawy z 28.07.1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321), który dopuścił możliwość uwzględnienia posiadania przed tą datą. Mianowicie jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy tj. przed 1.10.1990r. 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 jej wejścia w życie, jednakże termin ten ulega skróceniu

o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, jednak nie więcej niż o połowę. Przyjęcie posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę w złej wierze oznacza, że przedmiotową nieruchomość mógł on nabyć nie wcześniej niż z dniem 1.10.2005r. Tymczasem w dniu 10.03.2003r. zawarł on z uczestnikiem postępowania umowę najmu zamieszkiwanego przez niego budynku mieszkalnego, posadowionego na działce nr (...) w S.. W ten sposób doszło do uzewnętrznionej zmiany charakteru posiadania z samoistnego na zależne. W konsekwencji wnioskodawca nie spełnił warunku samoistności posiadania wymaganego do zasiedzenia.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wnioskodawca M. P. od 20.10.1964r. jest w posiadaniu zabudowanej nieruchomości położonej w S. nr 31, oznaczonej obecnie jako działka nr (...). Działka ma powierzchnię 0,9 ha. Prowadzona jest dla niej przez Sąd Rejonowy Kamiennej Górze w księga wieczysta (...), w której jako właściciel figuruje Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych. Od tej daty jest zameldowany w budynku położonym na działce nr (...). Wnioskodawca wszedł w posiadanie tej nieruchomości odpłatnie, na podstawie umowy zawartej z małżonkami N. i W. C., której celem była jej sprzedaż. Nie zachowano jednak notarialnej formy transakcji.

Przed zawarciem wymienionej umowy nieruchomość tę zajmowali małżonkowie C..

Dowód: zaświadczenie o zameldowaniu k.7, wydruk z księgi wieczystej (...) k.8-13, wypis z rejestru gruntów k. 44, zeznania świadków: A. G. e-protokół z 5.11.2015r. od 00:31:20 do 00:44:52, A. P. e-protokół z 5.11.2015r. od 01:00:05 do 01:20:07, zeznania wnioskodawcy e-protokół z 5.11.2015r. od 01:24:41 do 01:37:16

Działka nr (...), położona w S. w chwili zakładania operatu ewidencji gruntów była oznaczona numerami: 301/1, 301/2, 301/3. W latach 50- tych znajdowała się w posiadaniu K. N..

Postanowieniem z dnia 30.06.1971r., wydanym w sprawie z wniosku Skarbu Państwa – Wydziału (...) i Leśnictwa Prezydium (...) w J., sygn. akt Ns 120/71, Sąd Powiatowy w J. stwierdził, że spadek po K. N., zmarłym 10.02.1954r., ostatnio zamieszkałym w S. w części obejmującej gospodarstwo rolne położone w S. o obszarze 0,99 ha, dla którego prowadzona jest w (...) w J. księga wieczysta Kw (...) nabył Skarb Państwa jako spadkobierca ustawowy. Gospodarstwo to obejmowało działki o numerach geodezyjnych:301/3,301/2i 301/3.

W latach 1978 – 1981 we wsi Sady Górne było przeprowadzone scalenie gruntów. W jego wyniku powstała z działek o numerach geodezyjnych (...), fragmentu zlikwidowanej podczas scalenia drogi (...), działka gruntu nr (...).

Dowód: pismo Starosty (...) z 2.06.2014r. k.18 postanowienie Sądu Rejonowego w Jaworze z 30.06.1971r. k. 20 akt Ns 120/71 oraz odpis księgi wieczystej Kw (...) k.4 akt Ns 120/71

Wnioskodawca M. P. zamieszkiwał w budynku położonym na wymienionej nieruchomości, czynił na nią nakłady opłacał podatki, z tym że na dowodach wpłat podatków z lat 70- tych obok nazwiska wnioskodawcy figurowało, jako pierwsze nazwisko (...). Wnioskodawca remontował budynek. Uprawiał ziemię, hodował na swoje potrzeby krowy. Na części gruntów uprawiał zboże, ziemniaki, część z nich stanowiły łąki.

Dowód: umowa o usługi kominiarskie k.14, dowód ubezpieczenia k.15, 3 dowody pokwitowania wpłat koperta k.72, zeznania świadków: Z. K. e-protokół z 5.11.2015r. 00:46:32 do 00:59:07, A. G. e-protokół z 5.11.2015r. od 00:31:20 do 00:44:52, A. P. e-protokół z 5.11.2015r. od 01:00:05, przesłuchanie wnioskodawcy e-protokół z 5.11.2015r. od 01:24:41 do 01:37:16

W dniu 10.03.2003r. pomiędzy wnioskodawcą M. P. a Agencją Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Oddziałem Terenowym została zawarta na piśmie umowa najmu budynku mieszkalnego położonego w S. 31. Wnioskodawca płacił Agencji Nieruchomości Rolnych czynsz z tytułu korzystania z budynku także w latach wcześniejszych.

Dowód: umowa najmu z 10.03.2003r. k.97, zeznania świadka A. P. e-protokół z 5.11.2015r. od 01:00:05, przesłuchanie wnioskodawcy e-protokół z 5.11.2015r. od 01:24:41 do 01:37:16

### **Sąd zważył, co następuje:**

Poczynione w sprawie w sprawie ustalenia znajdują podstawę w dokumentach, a ponadto zeznaniach świadków Z. K., A. G., A. P., przesłuchaniu wnioskodawcy. Dowody te wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały. Nie było podstaw aby odmówić im wiarygodności.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż postanowieniem z dnia 30.06.1971r., Sąd Powiatowy w J. stwierdził, że spadek po K. N., zmarłym 10.02.1954r., w części obejmującej gospodarstwo rolne położone w S. o obszarze 0,99 ha, dla którego prowadzona jest w (...) w J. księga wieczysta Kw (...) nabył Skarb Państwa. Postanowienie to jest dla sądu wiążące (art.365 § 1 k.c.).

Zgodnie z art. LI, LV przepisów wprowadzających kodeks cywilny do dziedziczenia gospodarstwa rolnego stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. Spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy (art.924 k.c.). Oznacza to, że przedmiotowa nieruchomość od dnia otwarcia spadku po K. N. tj. 10.02.1954r., a nie jak przytoczono we wniosku – w 1971r.- stała się własnością Skarbu Państwa.

W myśl art. XLI par.1 przepisów wprowadzających kodeks cywilny do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego (wnioskodawca wszedł w posiadanie przed tą datą) stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu.

Stosownie do art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada ją nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze wówczas nabywa własność po upływie lat trzydziestu. W przypadku nieruchomości państwowych, co do których do dnia 1 października 1990 r., zgodnie z art. 177 k.c., istniał zakaz nabycia przez zasiedzenie, art. 10 ustawy z 28.07.1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321) dopuścił możliwość uwzględnienia posiadania przed tą datą. Mianowicie jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy tj. przed 1.10.1990r. 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 jej wejścia w życie, jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, jednak nie więcej niż o połowę.

W świetle utrwalonego poglądu judykatury nie ulega wątpliwości, że posiadanie nieruchomości uzyskane na podstawie umowy sporządzonej bez wymaganej formy aktu notarialnego, w zakresie zasiedzenia takiej nieruchomości, nie może być traktowane jako nabycie w dobrej wierze (orz. SN z 24 III 1980r., III CZP 14/80, OSN 1980, poz.161).

Dla oceny istnienia dobrej lub złej wiary, z punktu widzenia przesłanek zasiedzenia, istotna jest chwila objęcia rzeczy w posiadanie. Natomiast posiadanie samoistne wymagane jest przez cały okres biegu terminu zasiedzenia.

Zgodnie z art.336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel. Posiadaczem zależnym jest ten kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Wnioskodawca wszedł w posiadanie przedmiotowej nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego. W konsekwencji należy, go traktować – z punktu widzenia kryteriów do zasiedzenia - jako posiadacza w złej wierze. Wobec faktu, że przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa, najwcześniejszy możliwy termin zasiedzenia to 1 października 2005r. Tymczasem jak wynika z dokonanych w sprawie ustaleń w dniu 10.03.2003r. pomiędzy wnioskodawcą a Agencją Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Oddziałem Terenowym została zawarta umowa najmu budynku mieszkalnego położonego w S. 31. Oznacza, to że posiadanie wnioskodawcy nie miało charakteru posiadania samoistnego przez okres konieczny do zasiedzenia. Należy jednocześnie podkreślić, że również z zeznań wnioskodawcy jak i świadka A. P. wynika, że wnioskodawca płacił Agencji Nieruchomości Rolnych czynsz i to także w latach wcześniejszych. Znamienne jest też, że na trzech dowodach wpłat podatków z lat 70- tych,

obok nazwiska wnioskodawcy figurowało, jako pierwsze nazwisko (...), co wskazywać mogło, że opłat dokonywał wnioskodawca nie w imieniu własnym.

Reasumując wniosek podlegał oddaleniu z uwagi na to, że posiadanie wnioskodawcy nie miało charakteru posiadania samoistnego przez okres konieczny do zasiedzenia.

Postanowienie o kosztach wydano na podstawie art.102 § 1 w zw. z art.13 § 2 k.p.c. Z uwagi na trudną sytuację majątkową wnioskodawcy, która też była przesłanką zwolnienia od kosztów sądowych, fakt że wnioskodawca przez bardzo długi okres zajmował się nieruchomością, czynił na nią nakłady, dbał o nią, przy braku zainteresowania ze strony właściciela, sąd odstąpił od zasądzenia kosztów zastępstwa na rzecz uczestnika postępowania.

Z przytoczonych względów orzeczono jak w sentencji.