

Sygn. akt I Ns 263/15

POSTANOWIENIE

12 lipca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Izabela Chłopecka

Protokolant: stażysta Paulina Kruk

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2016 roku w Wąbrzeźnie

na rozprawie

sprawy z wniosku **Z. K. (1)**

z udziałem **(...)w W.(...)w B.**

o zasiedzenie

postanawia:

I oddalić wniosek;

II kosztami sądowymi, od uiszczenia których zwolniony był wnioskodawca obciążyć Skarb Państwa;

III ustalić, że wnioskodawca i uczestnik postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 236/15

UZASADNIENIE

Z. K. (1)wniósł o stwierdzenie, że nabył z dniem 1 stycznia 2013 roku w drodze zasiedzenia własność nieruchomości gruntowej opisanej jako działka nr (...)obręb C., położonej w M., o powierzchni 0,500 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W uzasadnieniu podał, że przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa –(...)w W.(...) w B., jednakże od 1 stycznia 1983 roku znajduje się ona w wyłącznym i samoistnym posiadaniu wnioskodawcy. Wyłącznie Z. K. (1)obsiewał grunt, zbierał plony a także posadził na niej sad, w 1990 roku pobudował ogrodzenie a w 1995 roku pobudował studnię.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik (...)w W.(...) w B.wniosła o oddalenie wniosku w całości. W uzasadnieniu wskazała, że przedmiotowa nieruchomość decyzją z 15.06.1993r. została przekazana na własność poprzednikowi prawnemu uczestnika postępowania (...)Skarbu Państwa a protokołem zdawczo-odbiorczym grunt został przez nią objęty w posiadanie. Wynika z niego, iż mocą decyzji z 2.04.1975r. działka została oddana w dożywotnie użytkowanie Z. K. (2), a więc był on jej posiadaczem zależnym. Jednocześnie wskazała, iż w razie skorzystania przez wnioskodawcę z uprawnienia przewidzianego w art. 118 ust. 2a ustawy z 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników nie sprzeciwia się wnioskowi.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z. K. (2) – wuj Z. K. (1) był właścicielem gospodarstwa rolnego położonego w M., obręb C.. W skład gospodarstwa wchodziła m.in. działka o numerze (...). (bezsporne)

Decyzją z dnia 2 kwietnia 1975 roku numer (...) Skarb Państwa przejął na własność gospodarstwo będące własnością Z. K. (2) w zamian za zaopatrzenie emerytalno-rentowe. Jednocześnie, na mocy tej decyzji, pozostała w dożywotnim użytkowaniu zdającego działka gruntu o numerze (...)i powierzchni 0,500 ha w M..

Z. K. (2) mieszkał ze swoim bratem E. K. a po jego śmierci – bratankiem A. K.. Najpierw brat E. K., a następnie bratanek Z. K. (1) pracowali na działce (...), zajmowali się nią. Uprawiali na niej tytoń.

Dowód : - zeznania świadka E. A. – k. 63v-64,

zeznania świadka K. W. – k. 64v,

zeznania świadka P. D. – k. 114v,

zeznania świadka P. K. – k. 114v – 115,

zeznania świadka B. R. – k. 119v.

przesłuchanie wnioskodawcy – k. 119v-120v.

Z działką nr (...) sąsiadują m.in. działki nr (...). 30 października 1980 roku nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) nabyli małżonkowie J. i E. P.. Aktem notarialnym z dnia 9 grudnia 1993r. małżonkowie E. i S. K. kupili tę nieruchomość a następnie – aktem notarialnym z 10 stycznia 1997r. – darowali ją oraz działkę nr (...) synowi Z. K. (1) i to on jest obecnie właścicielem tych nieruchomości.

Dowód : umowa sprzedaży z 30.10.1980r. – k. 1-3 akt kw (...);

umowa sprzedaży z 9.12.1993r. – k. 16 akt kw(...);

umowa darowizny – k. 2 – 4 akt kw (...).

W latach osiemdziesiątych wnioskodawca zaczął decydować o nieruchomości. Z. K. (2) chorował na schizofrenię paranoidalną.

Decyzją z 15 czerwca 1993 roku Skarb Państwa przekazał na rzecz (...)Skarbu Państwa w W.m.in. działkę nr (...)pozostającą dotąd w posiadaniu Państwowego Funduszu Ziemi. Protokołem zdawczo-odbiorczym z 16.07.1997r. grunt został objęty w posiadanie przez Agencję. Działkę nr (...)uwzględniono w wykazie jako pozostającą w dożywotnim użytkowaniu Z. K. (2).

Dowód : - decyzja z dnia 15.06.1993r. – k. 30-32;

- protokół zdawczo – odbiorczy – k. 33 – 37;

- wykaz dożywników – k. 38 – 39.

Działka numer (...)stanowi własność Skarbu Państwa – (...)w W..

Dowód : - odpis księgi wieczystej kw (...) - k 13 – 18.

Z. K. (2) zmarł 30 grudnia 2014 roku.

Dowód : - odpis skrócony aktu zgonu – k. 62.

Działka o numerze (...) jest użytkowana przez Z. K. (1) oraz była użytkowana przez jego ojca E. K.. Znajduje się na niej pole, na którym uprawiany jest tytoń. Jej część stanowi podwórko nieruchomości Z. K. (1), na której znajduje się sad posadzony i studnia wybudowana przez Z. K. (1). Ta część odgradzona je płotem.

Dowód : - zeznania świadka E. A. – k. 63v-64;

zeznania świadka P. D. – k. 114v,

zeznania świadka P. K. – k. 114v - 115

zeznania świadka B. R. – k. 119v,

przesłuchanie wnioskodawcy – k. 119v-120.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek podlega oddaleniu.

Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności lub ograniczonego prawa rzeczowego przez nieuprawnionego posiadacza w wyniku długotrwałego, nieprzerwanego posiadania, to jest sprawowania władztwa nad rzeczą w imieniu własnym i z wolą czynienia tego dla siebie. Instytucję tę reguluje art. 172 kc i następne kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 172 § 1 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze, natomiast wedle § 2 powołanego artykułu, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Art. 172 kc łączy wymagany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. W zależności od tego, czy samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej czy złej wierze, termin zasiedzenia wynosi odpowiednio 20 lub 30 lat. Dobra lub zła wiara samoistnego posiadacza nie stanowi przesłanki zasiedzenia, a ma jedynie wpływ na długość okresu, po upływie którego następuje zasiedzenie.

Zatem do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływu ustawowego terminu. W myśl art. 336 kc posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Użyte w art. 336 kc określenie posiadania nie jest zupełnie identyczne z pojęciem posiadania w języku potocznym. Przepis ten odróżnia posiadanie rzeczy (possessio rei) od tzw. posiadania praw (possessio iuris, quasi possessio). Mianowicie w myśl tego przepisu posiadaczem rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), i tylko takie posiadanie prowadzi do zasiedzenia; ten zaś, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie odpowiadającym treści innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem tego prawa (posiadacz zależny). Kryterium, które odróżnia posiadanie rzeczy od posiadania praw oraz posiadanie poszczególnych praw między sobą, jest czynnik woli (animus), w tym znaczeniu, że gdy określona osoba włada rzeczą cum animo domini, jest posiadaczem prawa własności, gdy zaś przy władaniu wyraża wolę korzystania z rzeczy w takim zakresie, jaki odpowiada innemu prawu, jest posiadaczem innego prawa (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2000r., II CKN 879/98). Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 kc), korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 kc). Tych cech nie można przypisać tym, którzy władają nieruchomością w zakresie innego prawa, a więc także użytkownikowi. W przypadku użytkownika mamy bowiem do czynienia z władaniem cudzą rzeczą.

Zarówno z zeznań świadków, jak i samego wnioskodawcy wynika bezspornie, że wnioskodawca od początku lat osiemdziesiątych, już za życia Z. K. (2), zajmował się działką, uprawiał ziemię.

Istotą sporu w przedmiotowej sprawie jest określenie, czy wnioskodawca oraz ewentualnie jego poprzednik prawny spełniali wymóg samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości oraz czy upłynął już wymagany okres czasu uprawniającego do uzyskania własności nieruchomości w drodze zasiedzenia przez wnioskodawcę.

W ocenie Sądu, od dnia 2 kwietnia 1975 roku do dnia śmierci Z. K. (2) istniał stan prawny wykluczający możliwość zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

Na mocy bowiem decyzji Naczelnika Gminy z dnia 2.04.1975 roku Z. K. (2) przekazał na własność Skarbu Państwa będące jego własnością gospodarstwo rolne i jednocześnie, mocą tej samej decyzji, pozostawiono Z. K. (2) w dożywotnim użytkowaniu działkę numer (...) o obszarze 0,500 ha. Taki zapis wynika jednoznacznie z załącznika do protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w sprawie przekazania na Skarb Państwa gospodarstwa rolnego, który nawiązuje do wspomnianej decyzji.

Skoro więc Z. K. (2) od daty wskazanej wyżej decyzji użytkował przedmiotową nieruchomość będąc jej dożywotnim użytkownikiem uznać należy, iż właściciel, czyli Skarb Państwa nie utracił posiadania samoistnego tejże nieruchomości. Nie traci bowiem posiadania samoistnego ten, kto powierza nieruchomość w posiadanie zależne. Zaś posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Dla oceny rodzaju posiadania ma znaczenie, czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, co ma miejsce w przedmiotowym przypadku, czy też niezależnie od woli właściciela lub nawet wbrew jego woli czy świadomości. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy rzeczą „jak” osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 kc jest posiadaczem zależnym (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 kwietnia 2012r., sygn. akt I CSK 360/11).

Podkreślić w tym miejscu należy, że decyzja administracyjna przydzielająca rolnikowi do bezpłatnego użytkowania działkę gruntu na podstawie art. 12 ustawy z 29 maja 1974 roku o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz. U. z 1974, nr 21, poz. 118) ustalała prawo użytkowania nieruchomości, a więc stosowała instytucję prawa cywilnego (tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 listopada 1982 r., sygnatura akt II SA 1295/82). Wynikało to z ust. 5 powołanego przepisu, który stanowił, że do użytkowania działki gruntu rolnego stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o użytkowaniu. Skoro to uprawnienie rolnika miało charakter ograniczonego prawa rzeczowego – użytkowania, miało więc charakter zależny wobec przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności nieruchomości.

Warto również wskazać, że domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie samoistności posiadania ma jednakże charakter usuwalny i można je obalić, dowodząc, że jest ono posiadaniem zależnym lub dzierżeniem. W tym wypadku stwierdzenie w decyzji o przejęciu gospodarstwa na własność Państwa, iż w dożywotnim użytkowaniu zdającego pozostaje działka numer (...) o obszarze 0,500 ha, jednoznacznie wskazywało na objęcie tej działki w posiadanie zależne.

Ponadto, podkreślenia wymaga, iż użytkowanie jest prawem niezbywalnym, a dodatkowo decyzja Naczelnika Gminy przewidywała dla Z. K. (2) dożywotnie prawo użytkowania przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym, choć 15 czerwca 1993 roku doszło do przeniesienia własności nieruchomości należącej do Skarbu Państwa na rzecz (...) w W., to nie oznacza, iż doszło jednocześnie do przeniesienia prawa użytkowania działki numer (...), które Z. K. (2) przysługiwało dożywotnio. Z. K. (2) zmarł 30 grudnia 2014 roku, a więc do tego czasu przedmiotowa nieruchomość była w jego posiadaniu zależnym.

Zatem do swojej śmierci Z. K. (2) mógł swobodnie o tej działce decydować, a wnioskodawca zaczął się zajmować jej uprawą i decydować o jej przeznaczeniu za dorozumianą zgodą wuja. Tym samym nie ma podstaw do ustalenia, że wnioskodawca władał nieruchomością w większym zakresie niż robił to, czy mógł robić, w ramach dożywotniego użytkowania Z. K. (2).

Wnioskodawca w swoich zeznaniach wskazał, że samodzielnie decydował o przeznaczeniu gruntu. Stan ten, według twierdzeń wnioskodawcy, miał miejsce od samego początku objęcia gruntu. Podkreślić przy tym należy, że decydowanie o tym, co zostanie zasiane na gruncie, czy będzie to takie a nie inne zboże, nie może skutkować przyjęciem, że osoba podejmująca tego rodzaju decyzje jest samoistnym posiadaczem tej nieruchomości, a więc że włada nią jak właściciel. Wnioskodawca miał wiedzę, że uprawnionym do dożywotniego użytkowania działki objętej wnioskiem o zasiedzenie był Z. K. (2), czemu zresztą dał wyraz w dalszych swoich zeznaniach. Zatem skoro Z. K. (2) żył do 2014r., to w świetle całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie, nie ma podstaw do innej oceny, jak tylko do takiej, że wnioskodawca do czasu śmierci wuja użytkował ą działkę w jego imieniu.

Wnioskodawca wskazywał, że Z. K. (2) chorował na schizofrenię paranoidalną, co powodowało, że w 1983 roku samodzielnie przejął do prowadzenia gospodarstwo rolne. W tym zakresie podnieść należy, że schizofrenia paranoidalna ma różny przebieg, zatem rzeczą wnioskodawcy było wykazanie w sprawie, że stan zdrowia jego wuja uniemożliwiał mu, już z końcem 1983r., świadome podejmowanie jakichkolwiek decyzji dotyczących przedmiotowych gruntów. Tymczasem jednak wnioskodawca nie zaproponował na tę okoliczność żadnego dowodu. Nie zostały do sprawy przedłożone jakiegokolwiek dokumenty wskazujące na to, że wuj wnioskodawcy rzeczywiście chorował na tę chorobę i że od okresu wskazanego we wniosku nastąpiło tak znaczne pogorszenie jego stanu zdrowia, że nie mógł samodzielnie podejmować decyzji. Wnioskodawca nie zaproponował materiału dowodowego w tym zakresie, dlatego też Sąd nie miał najmniejszych podstaw do wyciągnięcia wniosków zgodnych z jego twierdzeniami.

Wprawdzie możliwe jest przekształcenie posiadania zależnego w samoistne, ale musi być ono zmanifestować wobec otoczenia, w tym przede wszystkim wobec właściciela. Tymczasem jeszcze w 1993r. przy przejmowaniu gruntów Agencji Nieruchomości Rolnych działka nr (...) była wskazana jako będąca w dożywotnim użytkowaniu Z. K. (2). Dlatego też przed śmiercią tej osoby, która miała miejsce 2014 roku, bieg zasiedzenia nieruchomości na rzecz wnioskodawcy nie mógł się rozpocząć.

Jednak wnioskodawca nie udowodnił tego, że manifestował wobec osób trzecich fakt władania posiadaną nieruchomością jako właściciel za życia wuja już od 1983 roku czy nawet od 1986 roku, co mogłoby spowodować upływ terminów zasiedzenia. O samoistnym posiadaniu, wymaganym do stwierdzenia nabycia własności poprzez zasiedzenie, nie może przesądzać tylko okoliczność – o czym była już mowa – decydowania o tym, co zostanie zasiane na przedmiotowych działkach, albowiem wnioskodawca mógł to czynić w imieniu Z. K. (2).

O samoistnym posiadaniu, wymaganym do stwierdzenia nabycia własności poprzez zasiedzenie, może przesądzać okoliczność uiszczania podatków od nieruchomości, czego wnioskodawca nie czynił bądź obsadzenia nieruchomości sadem. Jednakże powołani na tę okoliczność świadkowie bądź to nie potwierdzali tej okoliczności, bądź nie potrafili wskazać daty posadzenia sadu. Sam wnioskodawca wpierv podał, że miało to miejsce w 1995 roku a potem podczas przesłuchania zeznał, że posadził sad przed 1985 rokiem. Nie był również konsekwentny co do czasu, w jakim rozpoczął remont budynku na nieruchomości sąsiedniej, w którym później zamieszkał. Zeznał, iż zamieszkał w nim po tym, jak stał się właścicielem tej nieruchomości a remont budynku trwał do 10 lat. Skoro wnioskodawca stał się właścicielem działki sąsiedniej 10 stycznia 1997 roku, to rozpoczęcie remontu nastąpiło nie wcześniej niż w 1987 roku.

Również brak dobrej wiary posiadacza przedmiotowej nieruchomości nie budzi wątpliwości Sądu.

Pojęcie dobrej wiary, z uwagi na brak definicji w kodeksie cywilnym, określone zostało w doktrynie i orzecznictwie sądowym. Jednocześnie przyjmowane jest w nowszym orzecznictwie, że dobra wiara powinna być rozumiana w tradycyjny sposób. Polega ona na błędnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości o przysługiwaniu mu wykonywanego prawa (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91,

OSP 1995 r. Nr 1, poz. 1; wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II CKN 770/97; postanowienia: z dnia 17 lutego 1997 r., II CKN 3/97; z dnia 4 grudnia 1998 r., III CKN 48/98; z dnia 22 grudnia 1998 r., II CKN 59/98, niepublikowane). Z kolei w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98 (niepubl.) Sąd Najwyższy przyjął, że w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności mu nie przysługuje, lecz innej osobie.

W przedmiotowej sprawie nie można uznać, aby posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez Z. K. (1) rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiałyby jego przekonanie, że nie narusza cudzego prawa. Wszak Z. K. (2) przekazał na rzecz Państwa będące jego własnością gospodarstwo rolne. Jednocześnie, na mocy tej decyzji, pozostała w dożywotnim użytkowaniu zdającego działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,50 ha. Położenie omawianej działki i jej granice zostały określone w protokole zdawczo- odbiorczym. Według tego protokołu do dożywotniego użytkowania przez Z. K. (2) przeznaczona została działka numer (...) o obszarze 0,500 ha. Jeżeli zaś posiadacz wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o tym, że narusza swym zachowaniem prawo innej osoby wyłączona jest jego dobra wiara. Z całą pewnością zaś dokumentacja dotycząca przedmiotowej nieruchomości była dostępna dla Z. K. (1).

Reasumując, wnioskodawca stał się posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości dopiero 31 grudnia 2014r. Wówczas, na skutek śmierci wuja, uzyskał posiadanie w złej wierze, albowiem miał świadomość tego, że zmarłemu krewnemu przysługiwało prawo dożywotniego użytkowania działki objętej wnioskiem, która stanowi własność Skarbu Państwa. Wobec powyższego w sprawie nie upłynął konieczny okres 30 lat samoistnego posiadania nieruchomości w złej wierze, stanowiący niezbędną przesłankę stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie. Wobec tego wnioskodawca nie mógł skutecznie domagać się stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej działki.

Z tych względów Sąd oddalił wniosek na podstawie art. 172 kc.

Orzekając w przedmiotowej sprawie Sąd miał również na uwadze, iż zasadą konstytucyjnie określoną - od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa - jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest odstępstwem od tej zasady i to bardzo daleko idącym. Dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 października 2004 r., sygnatura akt II CK 33/04).

Niejako na marginesie wskazać należy, iż uczestnikiem niniejszego postępowania jest (...)w W.a nie Skarb Państwa. Uczestnik od pierwszego pisma w sprawie wskazywał, że jest państwową osobą prawną funkcjonującą pod nazwą (...)w W.a nie jednostką organizacyjną Skarbu Państwa. Zresztą fakt ten wprost wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi (tekst jednolity – Dz. U. 2012 r., poz. 1187 ze m.), gdzie wprost wskazano, że Agencja jest państwową osobą prawną.

Niejako na marginesie wskazać należy, iż wnioskodawcy nie przysługuje uprawnienie przewidziane w art. 118 ust. 2a ustawy z 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 277 ze zm.), albowiem nie jest zstępnym użytkownika działki gruntu z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego Państwu.

O kosztach postępowania, Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc uznając, że każdy z uczestników powinien ponieść koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.