

Sygn. akt: I Ns 1107/16

POSTANOWIENIE

Dnia 7 listopada 2016r.

Sąd Rejonowy w Wieliczce I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Paweł Styra

Protokolant: starszy protokolant sądowy Barbara Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2016r. w Wieliczce na rozprawie

sprawy z wniosku M. W.

przy uczestnictwie: Skarbu Państwa- Starosty (...), R. G., E. L.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

1. stwierdzić, iż wnioskodawca M. W. syn A. i H. nabył przez zasiedzenie z dniem 1.01.2007 roku własność nieruchomości położonej w F. oznaczonej jako parcele nr (...) (lwh(...) gmina kat. F.) i nr (...) (lwh (...) kat. F.) objętych (...) nr (...) wydanym dnia (...) roku przez Naczelnika Miasta i Gminy S., które zgodnie z wykazem zmian gruntowych sporządzonym przez biegłego S. B. przyjętym do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) w dniu (...) roku identyfikator ewidencyjny P. (...).(…) znajdującym się na kartach 91-92 akt sądowych, weszły w skład działki ewidencyjnej (...) położonej w F.,
2. kosztami sądowymi obciążyć Skarb Państwa.

Sygn. akt I Ns 1107/16

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 7 listopada 2016 r.

M. W. złożył wniosek do tut. Sądu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) położoną w miejscowości F. zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...). W uzasadnieniu wskazał, iż w (...)roku matka wnioskodawcy H. W. objęła w posiadanie samoistne nieruchomości w postaci działki oznaczonej nr (...) położonej w F., a po jej śmierci w dniu 17 maja 2009 roku posiadanie to jest kontynuowane przez jedno z jej spadkobierców tzn. wnioskodawcę M. W..

Kurator działający w imieniu nieznannej z miejsca pobytu R. G. wniósł o oddalenie wniosku ewentualnie wniósł o uwzględnienie wniosku jedynie w części, poprzez stwierdzenie, że wnioskodawca zasiedział ww. nieruchomości stosownie do swojego udziału w spadku po zmarłej H. W. a więc w (...) części. W uzasadnieniu wskazano, iż wnioskodawca nie wskazał żadnych dowodów przemawiających za faktem, iż jego matka H. W. objęła w posiadanie samoistne nieruchomości w (...) roku.

Po rozpoznaniu sprawy, postanowieniem z dnia 17 lutego 2016r. Sąd Rejonowy w Wieliczce postanowił m.in. stwierdzić, iż wnioskodawca M. W. syn A. i H. nabył przez zasiedzenie z dniem (...)roku własność nieruchomości położonej w F. stanowiącej parcelę budowlaną (...) (lwh (...) gmina kat. F.) i (...) (lwh(...) kat. F.) objętych (...) nr (...)wydanym dnia (...) roku przez Naczelnika Miasta i Gminy S. oraz własność nieruchomości stanowiącej parcelę kat.

(...), które zgodnie z wykazem zmian gruntowych sporządzonym przez biegłego S. B. dnia 27.04.2015 r. obok parceli kat. (...) weszły w skład działki ewidencyjnej (...) położonej w F., a kosztami postępowania obciążył Skarb Państwa.

Apelacje od cytowanego orzeczenia wniósł kurator nieznanej z miejsca pobytu R. G., domagając się zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 10 czerwca 2016r. Sąd Okręgowy w Krakowie wezwał do udziału w sprawie R. G., a następnie postanowieniem z tego samego dnia uchylił zaskarżone postanowienie Sądu I instancji w części objętej punktem I w zakresie stwierdzenia, iż wnioskodawca M. W. nabył przez zasiedzenie z dniem(...) własność nieruchomości położonej w F. stanowiącej parcele budowlane (...) objętych (...) nr(...) wydanym dnia (...) przez Naczelnika Miasta i Gminy S. i w tym zakresie oraz w części objętej pkt IV, zniósł postępowanie poczynając od 21 października 2013r. przekazując sprawę Sądowi Rejonowemu w Wieliczce do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy w Krakowie wskazał, że postępowanie przez Sądem I instancji, z udziałem kuratora R. G. oznaczało pozbawienie właścicielki nieruchomości oznaczonej, jako parcele (...) tj. R. G. możliwości obrony swoich praw, co skutkowało nieważnością postępowania. Ponownie rozpoznając sprawę, Sąd Rejonowy w Wieliczce zarządzeniem z dnia 31 sierpnia 2016r. (karta 251) zobowiązał R. G. do złożenia w terminie 2 tygodni odpowiedzi na wniosek, w szczególności wskazania czy sprzeciwia się wnioskowi o zasiedzenie, a także do powołania w tym terminie wszystkich znanych dowodów i zarzutów, a to pod rygorem zwrotu pisma złożonego po terminie ewentualnie uznania, że nie sprzeciwia się wnioskowi o zasiedzenie, łącznie z pismem doręczono uczestniczkę odpis wniosku M. W. oraz odpis równoważników dla parcel (...) objętych Aktem Własności Ziemi (...) z K-73 i odpis opinii biegłego geodety z 27 kwietnia 2015r. K-76-78 dotyczącej działki ewidencyjnej nr(...) w F., w skład, której weszły wskazane parcele gruntowe.

Odpowiadając na zarządzenie Sądu R. G. w piśmie z dnia 19 września 2016r. oświadczyła m.in., że nie zgłasza żadnych zastrzeżeń do wniosku M. W. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, przyznając jednocześnie, że nieruchomości te zostały „sprzedane na rzecz jego rodziców”.

Na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach, w tym protokołów rozpraw, na których przesłuchano świadków i strony, w zakresie przekazanym przez Sąd do ponownego rozpoznania, Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w miejscowości F., a stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) o pow. (...) ha powstała z p. bud. (...) o pow. (...) ha, p.bud. (...) o pow. (...) ha, l.kat. (...) o pow. (...) ha, l.kat. (...) o pow. (...) ha, l.kat. (...) o pow. (...) ha.

Dowód: opinia biegłego geodety S. B. k. 91-97

Parcele budowlane (...) objęte były Aktem Własności Ziemi wydanym w dniu (...) r. przez Naczelnika Miasta i Gminy S. na rzecz R. G. vel G..

Dowód: odpis (...) k.6.

W 1976 roku matka wnioskodawcy H. W. i ojciec A. W. objęli w posiadanie samoistne nieruchomości w postaci działki oznaczonej nr (...) położonej w F. w wyniku zawarcia nieformalnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z R. G. vel G.. Na nieruchomości tej znajduje się stary dom w którym mieszkali rodzice wnioskodawcy, a obecnie wnioskodawca, obok domu jest stodoła i przybudówka. Teren został ogrodzony przez rodziców wnioskodawców. Wnioskodawca natomiast wyremontował dom, jego rodzice doprowadzili też wodę i urządzili łazienkę. Cały teren był użytkowany przez rodziców wnioskodawcy i byli oni traktowani jako właściciele nieruchomości. Po ich śmierci nieruchomość objął w wyłączne posiadanie wnioskodawca M. W. i on był uważany za właściciela nieruchomości. Stan ten był akceptowany przez jego siostrę E. L., która od 1970 roku wyjechała do J..

Dowody: zeznania świadków k.60-61,

zeznania stron k. 192-193,

oświadczenie R. G. k-252.

A. W. zmarł(...) roku, a spadek po nim nabyła żona H. W. i dzieci M. W., J. W. po 1/3 części. H. W. zmarła w dniu (...)r. i spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci: M. W. i E. L. po (...) części.

Dowód: odpis postanowienia k.10, 119.

Przedmiotowy stan faktyczny został w całości ustalony na podstawie dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony, a także na podstawie opinii biegłego geodety, którą Sąd uznał za wiarygodną i prawidłową. Nadto stan faktyczny został ustalony w oparciu o protokoły zeznań świadków i stron, które były i zgodne z pisemnym oświadczeniem R. G. z 19 września 2016r.

Sąd zważył, co następuje:

Zasiedzenie jest instytucją prowadzącą do nabycia prawa na skutek upływu czasu. Uregulowane zostało generalnie w art. 172-177 k.c. i sankcjonując stan faktyczny, umożliwia usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym, a stanem posiadania. Na skutek zasiedzenia, które następuje ex lege, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego, jest, więc ono pierwotnym sposobem nabycia prawa podmiotowego. Z uwagi na charakter sporu w niniejszej sprawie podkreślić należy, że funkcją zasiedzenia jest stabilizowanie i porządkowanie stosunków społecznych pod względem prawnym i pomimo, że odbywa się ze szkodą dla interesu dotychczasowego właściciela, to jest konsekwencją jego zaniedbania, przejawiającego się długotrwałym tolerowaniem cudzego posiadania. Zadaniem Sądu jest zaś wyważenie proporcji między interesem właściciela, a interesem społecznym przejawiającym się w pewności, co do stosunków prawnych, poprzez obiektywne zastosowanie przesłanek zasiedzenia. Tak, więc bezwzględnym warunkiem nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, jest równoczesne spełnienie przesłanek enumeratywnie wyliczonych w art. 172 §§ 1 i 2 kc. Nieziszczenie się któregokolwiek z warunków wymienionych w tym przepisie skutkuje brakiem podstaw do nabycia z mocy prawa, własności rzeczy. Przesłanką warunkująca otwarcie okresu niezbędnego do zasiedzenia, jest nabycie kwalifikowanego rodzaju posiadania rzeczy, tzw. posiadania samoistnego, które zostało zdefiniowane w art. 336 kc i które polega na wykonywaniu władztwa nad rzeczą jak właściciel (animus rem sibi habendi) oraz nieprzerwany okres posiadania tej nieruchomości przez 20 lat w dobrej wierze oraz 30 lat w złej wierze.

W przedmiotowej sprawie Sąd w oparciu o przeprowadzone dowody ustalił, iż od 1976 roku, kiedy rodzice wnioskodawcy zawarli nieformalną umowę sprzedaży z R. G. vel G., dawne parcele budowlane (...) były w ich posiadaniu samoistnym. Osoby te zarówno użytkowały przedmiotowe parcele jak właściciele i z zamiarem posiadania ich dla siebie, jak również traktowane były przez otoczenie, jako właściciele. W tym miejscu należy, więc przywołać dyspozycje art. 339 kc, zgodnie, z którą domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym, a więc że włada rzeczą jak właściciel. Jak zauważył, więc Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 maja 2014 r. V CSK 386/13 konsekwencją domniemania z art. 339 k.c. jest to, że władającego rzeczą, który z faktu tego wyprowadza określone konsekwencje prawne, np. wynikające z art. 172 k.c., obciąża jedynie ciężar dowodu faktu władania rzeczą. W razie wykazania tego faktu ma w stosunku do niego zastosowanie domniemanie, wynikające z art. 339 k.c., samoistnego posiadania rzeczy, będącej przedmiotem faktycznego władztwa. Tak więc, w postępowaniu dotyczącym stwierdzenia nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie na podstawie art. 172 k.c. posiadacz nie musi wykazywać innych faktów potwierdzających wolę posiadania rzeczy jak właściciel (animus rem sibi habendi), jako elementu świadczącego o samoistnym charakterze posiadania rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c. W rezultacie dochodzi do odwrócenia ciężaru dowodu w ten sposób, że to osoba kwestionująca samoistny charakter posiadania rzeczy przez osobę, która nią faktycznie włada, musi wykazać okoliczności podważające taki charakter posiadania przez nią rzeczy. W niniejszym zaś postępowaniu R. G. nie tylko nie kwestionowała faktu posiadania przedmiotowych parcel przez wnioskodawcę i jego poprzedników, ale wręcz przyznała, fakt posiadania samoistnego, składając oświadczenie w dniu 19 września 2016r. (karta 252) przyznając, że „nieruchomości te zostały sprzedane na rzecz rodziców M. W.”. Dlatego też Sąd I instancji uwzględnił w całości wniosek o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, w zakresie

przekazanym do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Krakowie, zaliczając do czasu posiadania M. W. okres posiadania samoistnego jego rodziców, zgodnie z dyspozycją art. 176 § 1 i § 2 kpc.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 96 ust. 3 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 108 § 1 kpc mając na uwadze, że wnioskodawca, postanowieniem z dnia 16 maja 2013r. został zwolniony od ponoszenia kosztów sądowych w całości.

