

Sygn. akt I Ns 810/15

POSTANOWIENIE

Dnia 19 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Bełchatowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR P. M.

Protokolant: st. sekr. sąd. Iwona Nowak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 października 2016 roku w B.

sprawy z wniosku z wniosku D. G.

z udziałem A. P. i Z. G.

o zasiedzenie

1. stwierdza, że S. G. nabył przez zasiedzenie z dniem 3 grudnia 1969 roku własność nieruchomości położonej w S., obręb nr (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,1302 ha, nie mającej urządzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów;
2. ustala, że każdy z uczestników ponosi koszty związane z własnym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 810/15

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 28-09-2015 r. pełnomocnik wnioskodawcy D. G. wnosił o stwierdzenie, że D. G., alternatywnie jego ojciec W. G., nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), w obrębie (...) S..

Na rozprawie w dniu 06-04-2016 r. pełnomocnik wnioskodawcy zmodyfikował wniosek w ten sposób, że wniósł o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz J. G. (1)

i S. G. z datą 02-12-1959 r. Uczestnik A. P. przyłączył się do wniosku. Postanowieniem wydanym na rozprawie 06-04-2016 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika Z. G..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dziadek wnioskodawcy S. G. miał brata J. G. (2). Obaj na 20-06-1935 r. zawarli umowę sprzedaży, na podstawie której mieli kupić plac

w S. w miejscowości nazywanej wówczas P.. Umowa nie była zawarta w formie aktu notarialnego.

(okoliczność niesporna, dowód: odpis umowy k. 17-19, zeznania wnioskodawcy

k. 128 w związku z k. 90, zeznania uczestnika A. P. k. 128 w związku z k. 91, zeznania świadka J. O. k. 91)

25-05-1939 r. babka wnioskodawcy J. G. (1) (żona S. G.) nabyła nieruchomość o powierzchni 90 m² przylegającą do ww. nieruchomości kupionej przez S. i J. G. (2). Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego.

(dowód: akt notarialny k. 22-24, zeznania wnioskodawcy k. 128 w związku z k. 90, zeznania uczestnika A. P. k. 128 w związku z k. 91)

Obydwie ww. działki składają się na działkę ewidencyjną nr (...). Nie jest dla tej nieruchomości urządzona księga wieczysta.

(dowód: pismo Sądu Rejonowego w Bełchatowie Wydziału Ksiąg Wieczystych k. 59, zaświadczenie Starosty (...) k. 61)

02-12-1939 r. S. G. i J. G. (2) zawarli między sobą, w zwykłej formie pisemnej, umowę sprzedaży udziału w działce kupionej 20-06-1935 r., wedle której J. G. (2) sprzedał S. G. cały swój udział.

(dowód: umowa k. 25)

J. G. (1) zmarła jako zamężna 19-04-1968 r.; spadek po niej nabyli mąż S. G. i syn W. G. po 1/2.

Spadek po S. G., zmarłym 29-09-1978 r., nabył w całości jego syn W. G.. W. G. zmarł 27-06-2013 r. Spadek po nim nabył w całości D. G..

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Bełchatowie z 31-10-1978 r. sygn. akt Ns 826/78 k. 11, akt poświadczenia dziedziczenia k. 13)

28-02-1937 r. S. G. uzyskał na swój wniosek zezwolenie na budowę na przedmiotowej nieruchomości budynku mieszkalnego i gospodarczego, które pobudował wspólnie z żoną J. G. (1).

(dowód: zezwolenie na budowę k. 27, zeznania wnioskodawcy k. 128 w związku z k. 90, zeznania świadka J. O. k. 91)

J. G. (1) i S. G. zamieszkiwali na nieruchomości objętej wnioskiem nieprzerwanie do swojej śmierci. S. G. płacił podatki od tej nieruchomości. Po jego śmierci podatki płacił W. G.. Od zawarcia umowy z dnia 02-12-1939 r. J. G. (2) na przedmiotowej nieruchomości nie był i nie uczestniczył w zarządzaniu nią. Jeszcze w czasie wojny zamieszkał w M.. Nikt nie występował z żadnymi roszczeniami odnośnie przedmiotowej działki.

Osobami, które wyłącznie zajmowały się nieruchomością, byli S. G. i J. G. (1) do swojej śmierci. Sąsiedzi za właściciela uważali S. G., a następnie jego syna W. i wnuka D..

(dowód: zeznania wnioskodawcy k. 128 w związku z k. 90, zeznania uczestnika A. P. k. 128 w związku z k. 91, zeznania świadka J. O. k. 91, nakaz płatniczy k. 69, potwierdzenia zapłaty podatku od nieruchomości k. 65-67)

Okoliczności faktyczne mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd ustalił na podstawie zeznań wnioskodawcy, uczestnika A. P., świadka J. O., powołanych dokumentów w postaci umów sprzedaży, zezwolenia na budowę, a także pisma Sądu Rejonowego w Bełchatowie Wydziału Ksiąg Wieczystych, zaświadczenia Starosty (...). Wynika z nich w sposób nie budzący wątpliwości, że S. G. był wraz z żoną J. G. (1) posiadaczem działki objętej wnioskiem od 02-12-1939 r., przy czym od 20-06-1935 r. posiadał udział we współwłasności, a od 25-05-1939 r. wraz z żoną posiadali dodatkowo sąsiedni plac o powierzchni 90 m², którego właścicielką była J. G. (1). Dowody potwierdzają twierdzenia wnioskodawcy o samoistnym posiadaniu przedmiotowej nieruchomości przez S. G. do jego śmierci w 1978 r., a przez J. G. (1) do jej śmierci w 1978 r. Osoby te posiadały omawianą nieruchomość tak, jak właściciele, w szczególności uzyskały pozwolenie na budowę domu i budynków gospodarczych, wybudowali je i na nieruchomości nieprzerwanie mieszkali, opłacali od niej podatki, nikt do nieruchomości nie zgłaszał roszczeń i byli postrzegani jako jej właściciele.

W piśmie z 16-06-2016 r. (k. 95) pełnomocnik uczestnika Z. G. adwokat K. P. wniósł o odroczenie posiedzenia wyznaczonego na 17-06-2016 r. wskazując, że uczestnik nie będzie mógł uczestniczyć w rozprawie zaplanowanej na ten dzień ze względu na stan zdrowia. 27-06-2016 r. pełnomocnik uczestnika Z. G. przedstawił zaświadczenie lekarskie z dnia 01-06-2016 r. (k. 103-104) z którego wynika, że Z. G. ze względu na stan zdrowia nie może odbywać dalekiej podróży. Zaświadczenie nie zostało wystawione przez lekarza sądowego (art. 214¹ § 1 kpc). W piśmie z dnia 19-08-2016 r. (k. 109) pełnomocnik Z. G. wniósł o odroczenie terminu posiedzenia wyznaczonego na 19-08-2016 r. z uwagi na fakt,

iż w drodze do Sadu Rejonowego w Belchatowie awarii uległ jego samochód i nie jest w stanie dojechać do Sądu na godzinę posiedzenia. Kolejny termin wyznaczono na 14-10-2016 r. W piśmie z 07-10-2016 r. pełnomocnik Z. G. wniósł o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania ww. uczestnika na okoliczności związane z posiadaniem nieruchomości objętej wnioskiem –

w miejscu zamieszkania w ramach pomocy prawnej przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim podając, że pomimo procesu leczenia aktualny stan zdrowia Z. G. uniemożliwia stawienie się w Sądzie Rejonowym w Belchatowie w celu przesłuchania go. Jednocześnie wniósł o oddalenie wniosku o zasiedzenie kwestionując okoliczności wskazane we wniosku o zasiedzenie. 12-10-2016 r. złożył zaświadczenie lekarskie z dnia 04-10-2016 r. z którego wynika, że Z. G. ze względu na stan zdrowia nie może odbywać dalekiej podróży. Zaświadczenie nie zostało wystawione przez lekarza sądowego. W zaświadczeniu tym podano takie informacje o jednostkach chorobowych jak w zaświadczeniu z dnia 01-06-2016 r. Mając wiedzę o stanie zdrowia uniemożliwiającym uczestnikowi stawienie się

w sądzie, przed którym toczy się sprawa, profesjonalny pełnomocnik mógł już najpóźniej w czerwcu 2016 r. złożyć wniosek o przesłuchanie go w ramach pomocy sądowej. Złożenie takiego wniosku na kilka dni przed trzecią rozprawą, na którą uczestnik został wezwany, ponownie bez załączenia zaświadczenia wystawionego przez lekarza sądowego, ponadto bez wskazania jakichkolwiek konkretnych okoliczności przemawiających za oddaleniem wniosku o zasiedzenie (które też mógł

i powinien był podnieść już znacznie wcześniej) musiało Sąd orzekający skłonić do oceny, że wniosek o dowód z przesłuchania uczestnika został złożony jedynie dla zwłoki, w związku z czym został przez Sad pominięty (art. 217 § 3 kpc).

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie zasługuje na uwzględnienie.

Istota zasiedzenia polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa przez oznaczony w ustawie czas. Zasiedzenie biegnie przeciwko właścicielowi. W ten sposób dochodzi do uzgodnienia stanu faktycznego ze stanem prawnym. Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności rzeczy cudzej.

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 w myśl § 2 tegoż artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W świetle powołanego wyżej przepisu art. 172 KC podstawowymi przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest: samoistne posiadanie nieruchomości oraz upływ określonego czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Przepis art. 336 KC definiuje posiadanie wskazując, że 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).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel w sposób odpowiadający treści prawa własności, a więc korzysta z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera korzyści i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzania nią. Konieczne jest zatem - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1998 r., I KKN 430/98 (OSNC 1999, nr 11, poz. 198) - wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa.

W ocenie Sądu z przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego wynika bezsprzecznie, że – co szczegółowo opisano już wyżej – posiadaczami samoistnymi objętej wnioskiem działki w S. byli od 02-12-1939 r. nieprzerwanie J. G. (1) (do swojej śmierci w 1968 r.) i S. G. (do swojej śmierci w 1978 r.).

Odrębnym zagadnieniem jest kwestia okresu posiadania niezbędnego do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. W okresie posiadania przez J. G. (1) i S. G. dokonywały się znaczące zmiany przepisów normujących kwestie zasiedzenia nieruchomości.

Przepisy Kodeksu Cywilnego N., obowiązującego w chwili objęcia w posiadanie spornej działki, wymagały w art. 2265-2267 do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (w zależności od miejsca zamieszkania dotychczasowego właściciela) dziesięcio- względnie dwudziestoletniego okresu posiadania przy nabyciu nieruchomości w dobrej wierze. Natomiast w przypadkach nabycia własności nieruchomości przez trzydziestoletnie zasiedzenie nie wymagało się ani istnienia tytułu ani nawet dobrej wiary. W myśl art. 550 tego kodeksu posiadacz był w dobrej wierze, gdy posiadał jako właściciel na mocy tytułu przenoszącego własność, którego wady były mu nieznane. Tytułem prawnym w rozumieniu tego przepisu była czynność prawna wystarczająca do przeniesienia prawa własności, jak kupno-sprzedaż, zamiana, itd. (por. art. 1138 k. cyw. N.). S. G. w świetle przepisu art. 550 nie mógł korzystać z przymiotu nabywcy w dobrej wierze, ponieważ umowa sprzedaży z 1935 r. oraz umowa sprzedaży mu udziału w nieruchomości z 1939 r. nie zostały zawarte w formie aktu notarialnego, w związku z czym były nieważne (art. 82 § 1 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Prawo o notariacie, Dz.U.1933.84.609).

Przepisy dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm. - dalej "Pr.rzecz."), który wszedł w życie w dniu 1 stycznia 1947 r., uprościły regulację zasiedzenia nieruchomości w porównaniu z wcześniej obowiązującym stanem prawnym. Wiązało się z tym rozszerzenie zakresu zastosowania instytucji zasiedzenia; art. 50 Pr.rzecz. stanowił, że kto posiada nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze (§ 1), przy czym temu, kto posiada nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można zarzucać złej wiary (§ 2). W myśl zaś art. 51 Pr.rzecz., kto bez ważnej podstawy został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, nabywa własność, jeżeli jest od lat dziesięciu wpisany i ma od lat dziesięciu nieruchomość w posiadaniu, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1); po upływie lat dwudziestu nie można wpisanemu posiadaczowi zarzucać złej wiary (§ 2). W tak ukształtowanych przepisach, ujmujących stosunkowo liberalnie przesłanki zasiedzenia, dostrzegano, ważny w okresie powojennym, instrument uporządkowania i stabilizacji stosunków własnościowych, zwłaszcza na wsi.

Świetle obu powołanych aktów prawnych nabycie nieruchomości objętej wnioskiem w realiach ustalonego stanu faktycznego wymagało trzydziestoletniego posiadania. Termin ten (przyjmując jako początkową datę 02-12-1939 r.) kończył się już pod rządami Kodeksu Cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 roku.

W odniesieniu do działki objętej wnioskiem termin zasiedzenia ustalono stosownie do treści art. XLI § 2 przepisów wprowadzających kodeks cywilny, który stanowi, że jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie (01-01-1965 r.); jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu. Mając zatem na uwadze treść tej reguły międzyczasowej termin zasiedzenia ustalono zgodnie z art. 2262 Kodeksu Cywilnego N. w związku z art. XXXIII § 2 i XXXIV dekretu z dnia 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych Dz.U.1946.57.321 (ponieważ termin zasiedzenia przy złej wierze wedle Kodeksu cywilnego w pierwotnym brzmieniu byłby co prawda krótszy - 20 lat, ale termin liczony od początku przedawnienia wedle dotychczasowych przepisów minąłby wcześniej - art. XLI § 2 przepisów wprowadzających kodeks cywilny). Przy obliczaniu tego terminu należało również uwzględnić art. XLII przepisów wprowadzających kodeks cywilny, który stanowi, że jeżeli przed dniem 1 stycznia 1947 r. istniał stan rzeczy, który według przepisów prawa rzeczowego (dekret z dnia 11 października 1946 r. - Dz. U. Nr 57, poz. 319) i kodeksu cywilnego prowadziłby do zasiedzenia, jakkolwiek według przepisów obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1947 r. zasiedzenie nie byłoby w tym wypadku możliwe, termin zasiedzenia biegnie od dnia 1 stycznia 1947 r. i ulega skróceniu o czas, w ciągu którego ten stan rzeczy istniał przed tą datą, jednakże najwyżej o połowę. W świetle powołanych przepisów międzyczasowych, czas jaki biegł od zawarcia umowy (...) r. do dnia 01-01-1947 r. to czas, o jaki należało

skróćcie przewidziany w Kodeksie Cywilnym N. termin zasiedzenia, to jest o 7 lat i 29 dni. Termin zasiedzenia liczony od 01-01-1947 r. ma wynieść zatem 22 lata i 336 dni. Minął on z upływem dnia 02-12-1969 r. Wymagany okres nie upłynął w przypadku J. G. (3), która zmarła w 1968 r., zatem uwzględniając zakres wniosku należało stwierdzić nabycie własności przez zasiedzenie przez S. G. z dniem 03-12-1969 r.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając że nie zachodzą podstawy do odstąpienia od zasady, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

(Sz. K)