

Sygn. akt I Ns 206/17

POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2019 roku

Sąd Rejonowy w Belchatowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Przemysław Maciejewski

Protokolant: Gabriela Cichocka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 maja 2019 roku w B.

sprawy z wniosku R. A. (1)

z udziałem B. A., Z. J. (1), M. J. (1), V. A., O. B., M. V., J. Ś., M. N., J. A., M. B., I. P., W. P., M. W., D. P., A. S., R. J., W. J., Ł. J., M. J. (2), R. K., M. M. (1), O. P., V. M., L. V., A. V., T. Ś., V. P., J. J. (1), J. Ś., P. K., M. C., T. C. i R. A. (2)

o zasiedzenie

1. stwierdza, że M. J. (1) i J. J. (2) nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1983 roku na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej własność nieruchomości położonej w miejscowości Z., obręb nr 40, gmina Z., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr: (...) o łącznej powierzchni 7,4702 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Belchatowie nie ma urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów;
2. oddała wniosek o zasiedzenie w pozostałym zakresie;
3. ustala, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane z własnym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 206/17

UZASADNIENIE

We wniosku złożonym 23-03-2017 r. R. A. (1) wniósł

o stwierdzenie, że z dniem 01-01-1954 r. babka wnioskodawcy A. A. (1) nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości obejmującej działki (...) w Z..

Uczestniczka M. J. (1) i uczestniczka Z. J. (1) oraz I. P. (k. 99), D. P. (k. 140) wniosły o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz M. i J. K. (1) małż. J. z dniem 01-01-1982 r.

Uczestniczki B. A., W. P. przyłączyły się do wniosku R. A. (1) (k. 85, 97).

M. W. pozostawiła wniosek do uznania Sądu (k. 140 v.).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W. i A. małżonkowie A. kupili działki w Z. objęte wnioskiem w 1906 r. Wybudowali dom mieszkalny.

W. A. zmarł w 1922 r. A. A. (4) pozostała na nieruchomości z dziesięciorgiem dzieci.

A. A. (4) i jej dziewięcioro dzieci wyjechali do Czechosłowacji w 1945 r.

Po jej wyjeździe na nieruchomości pozostali córka A. również A. J. i jej mąż J. J. (2). Grunty zostały im zostawione pod opiekę. Działki nazywa się (...).

A. A. (4) zmarła w 1955 r. w Czechosłowacji.

W ewidencji gruntów jako władający samoistnie figurują spadkobiercy W. A.. W 1970 r. działki odłączono od Z. i włączono do obrębu Z..

(niesporne, dowód: wypis z rej. gruntów k. 36, zaświadczenie Starosty (...) z 26-07-2016 r. k. 49, zeznania uczestniczki W. P. k. 227 w zw. z k. 140 i 194, zeznania uczestniczki T. S. k. 228)

T. J. po 1945 r. przyjechał pierwszy raz do Z. w 1988 r. Nie zgłaszał roszczeń do nieruchomości objętej wnioskiem. Także wnioskodawca R. A. (1) nie zgłaszał żadnych roszczeń. R. A. (1) przyjechał pierwszy raz do Z. w 2000 r. Nikt inny też nie zgłaszał żadnych pretensji.

(niesporne, dowód: zeznania wnioskodawcy k. 226 w zw. z k. 193)

A. J. i J. J. (2) mieszkali na nieruchomości, uprawiali działki rolne, płacili podatki.

A. J. i J. J. (2) w 1952 r. nabyli własne gospodarstwo i tam się przeprowadzili, a nieruchomość objętą wnioskiem przekazali synowi K. J. (1) i jego żonie M.. Od tego czasu J. K. (1) i M. małżonkowie J. gospodarowali na nieruchomości. Płacili podatki, składki na ubezpieczenie majątkowe i inne należności związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Nie płacili nikomu czynszu. Sami decydowali, co i gdzie uprawiać. Rodzice K. pomagali mu w gospodarstwie, ale to K. i M. zbierali plony. W zamian za pomoc pracowali w gospodarstwie (...). Również dzieci K. i M. oraz sąsiedzi pomagali w pracach w gospodarstwie. Także siostrzenica K. P. (uczestniczka) pomagała w gospodarstwie (...). M. i K., a także ich dzieci, traktowali nieruchomości jako swoje. We wsi ludzie uważali za właścicieli tych nieruchomości J.. W 1993 r. K. i M. przekazali nieruchomość synowi Z. J. (2) i jego żonie Z. J. (1) (uczestniczce). Okresowo Z. i Z. oddawali grunty w dzierżawę. Ewentualnymi dochodami z tego tytułu nie dzielili się ze spadkobiercami A.. W 2001 r. zmarł J. J. (2). W 2008 r. zmarł Z. J. (2).

(niesporne, dowód: potwierdzenia uiszczenia podatku i składek ubezpieczeniowych oraz nakazy płatnicze k. 56 i n., zeznania wnioskodawcy k. 226 w zw. z k. 193, zeznania uczestniczki B. A. k. 227 w zw. z k. 194, zeznania uczestniczki W. P. k. 227 w zw. z k. 194, zeznania uczestniczki I. P. k. 227 v. w zw. z k. 194, zeznania uczestniczki D. P. k. 228 w zw. z k. 194 v., zeznania świadka M. R. k. 194 v., zeznania świadka J. K. (2) k. 194-195, zeznania świadka J. S. k. 195)

W 1975 r. K. J. (1) odwiedził T. A. (ojca uczestnika) w Czechach, aby kupić zajmowane grunty, ale nie doszło do żadnej transakcji z uwagi na nieuregulowane sprawy spadkowe.

(dowód: zeznania wnioskodawcy k. w zw. z k. 193)

Podatnikami podatku rolnego od ww. działek byli w latach: 1980-1993 J. J. (2) s. J., 1994-1998 A. K., 1999-2008 Z. J. (2).

Na dowodach wpłat za lata 1999-2008 r. figuruje nazwisko Z. J. (2), a od 2009 r. Z. J. (1).

(dowód: zaświadczenie UM w Z. z 04-08-2017 r. k. 48)

Sąd ocenił i zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie na rzecz M. i K. J. (1) zasługuje na uwzględnienie. Wniosek o zasiedzenie na rzecz A. A. (4) podlega oddaleniu.

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. Powołane przepisy w pierwotnym brzmieniu (obowiązującym przed 01-10-1990 r.) przewidywały okres odpowiednio dziesięcioletni i dwudziestoletni.

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 pożytki 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 CKN 430/98 (OSNC 1999, nr 11, poz. 198) - wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych zeznań i dokumentów. Stan faktyczny był w zasadzie niesporny, ale odmienna była jego ocena przez wnioskodawcę i uczestników popierających jego wnioski oraz uczestników popierających wnioski M. J. (1) i Z. J. (1). Wnioskodawca podkreślał bowiem, że ziemia w Z. została zostawiona pod opieką A. i J.. Jednakże od 1952 r. M. i K. J. (2) gospodarowali na (...) jak na swojej własności. Nawet zatem jeżeli w ocenie spadkobierców właścicieli ziemia była tylko pod opieką J., czyli w posiadaniu zależnym, to faktycznie posiadanie J. nie różniło się niczym od posiadania przez właścicieli. K.

i M. sami decydowali o sposobie gospodarowania, płacili podatki i wszystkie należności, uważali się za wyłącznie uprawnionych do decydowania o tych gruntach. Przez mieszkańców wsi byli uważani za właścicieli. Członkowie rodziny mieszkający w Z. pomagali w gospodarstwie (...) nie czując się uprawnionymi do niego. Niektórzy członkowie rodziny w Z. czuli się pokrzywdzeni tym, że A. i J. przekazali ziemię po A. A. (4) tylko jednemu dziecku, ale nie kwestionowali, że uprawnionymi są tylko K. i M.. Nikt z rodziny w Czechach nie sprzeciwiał się temu, że K. i M. gospodarowali na (...). Nikt nie zgłaszał sprzeciwu ani żadnych roszczeń. Uregulowanie własności cały czas pozostawało sprawą do załatwienia, ale nigdy nie doszło do żadnych działań w tym zakresie aż do niniejszej sprawy. K. J. (1) podejmował temat odkupienia działek od ojca uczestnika podczas wizyty w Czechach w latach siedemdziesiątych, jednak nie zmienia to oceny jego posiadania jako samoistnego. Posiadacz samoistny może doskonale zdawać sobie sprawę z tego, że nie jest właścicielem, ale nie przeszkadza to w zasiedzeniu, które przecież nie musi być wynikiem posiadania w dobrej wierze. K. J. (1) zatem dawał wyraz temu, że wie, że nie jest właścicielem, ale i tak gospodarował tak jak właściciel. Warto przytoczyć tutaj stanowisko SN wyrażone

w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98: „Samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy

w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą”.

Nikt poza J. nie wykonywał uprawnień właścicielskich. Dodatkowo, już po wyjeździe A. A. (4) w 1945 r. brak jest z jej strony jakichkolwiek przejawów wykonywania własności, dlatego nie można uznać jej za posiadaczkę samoistną po 1945 r., skoro faktycznymi władającymi byli A. i J. J. (7), którzy dodatkowo sami zdecydowali o przekazaniu ziemi synowi. Przejawem samoistności posiadania przez M. i K. było także późniejsze zdecydowanie o przekazaniu ziemi synowi Z. i jego żonie Z..

W niniejszej sprawie termin zasiedzenia przez K. i M. J. (1) zaczął biec w 1952 r. (nic nie wskazuje, aby kiedykolwiek ich posiadanie było zależne, dodatkowo za samoistością posiadania przemawia domniemanie wywodzone z art. 298 w zw. z art. 296 § 1 Prawa rzeczowego, obecnie art. 339 kc: domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym) w czasie obowiązywania przepisów dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.), który wszedł w życie w dniu 1 stycznia 1947 r. Art. 50 Prawa rzeczowego 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 Prawa rzeczowego, 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 świetle powołanego aktu prawnego nabycie nieruchomości objętej wnioskiem w realiach ustalonego stanu faktycznego wymagało trzydziestoletniego posiadania. Termin ten (przyjmując jako początkową datę najpóźniej koniec 1952 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. 50 § 2 Prawa rzeczowego (ponieważ termin zasiedzenia przy złej wierze wedle Kodeksu cywilnego

w pierwotnym brzmieniu byłby co prawda krótszy - 20 lat, ale termin liczony od początku biegu pod rządami dotychczasowych przepisów minąłby wcześniej - art. XLI § 2 przepisów wprowadzających kodeks cywilny). Trzydziestoletni okres posiadania samoistnego przez K. i M. J. (1) upłynął najpóźniej z końcem 1982 r., w związku z czym ustalono, że nabycie własności przez zasiedzenie nastąpiło z dniem 01-01-1983 r.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.