

Sygnatura akt I Ns 302/17

POSTANOWIENIE

Dnia 20 października 2020 r.

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

Przewodniczący: SSR Monika Pietrzyk

Protokolant: Magdalena Mastej

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2020 r. w Kamiennej Górze na rozprawie

sprawy z wniosku W. J., J. J. (1)

przy udziale T. B., H. Z., T. P., J. P., M. P. (1), A. P., S. B. (1), Krajowego Ośrodka (...) Oddział Terenowy we W., D. O., S. B. (2)

o zasiedzenie

postanawia:

I ustalić, że wnioskodawcy W. J. i J. J. (1) nabyli przez zasiedzenie z dniem 26 maja 2012 r. własność nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości S. nr 147, o powierzchni 0,3075 ha, składającej się z działki numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...),

II ustalić, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie.

Sygn. akt I Ns 302/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy W. J. i J. J. (1) wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 7 lutego 2002 r. własność nieruchomości budynkowej, położonej w miejscowości S. nr 147, na działce oznaczonej numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że od przeszło 40 lat zamieszkują w opisaniej nieruchomości, w dniu 7.02.1982 r. zawarli w zwykłej formie pisemnej umowę kupna sprzedaży tej nieruchomości z Panią T. B., która działała wówczas w imieniu pozostałych spadkobierców po zmarłej w dniu 11 września 1981 r. właścicielce M. P. (2). Wnioskodawcy podali, że w dniu podpisania umowy sprzedaży nieruchomości Pani T. B. otrzymała kwotę 180 000 zł. Wnioskodawcy wyjaśnili, że od tamtego dnia byli przeświadczeni, iż są właścicielami tej nieruchomości – tam mieszkają, opłacają podatek od nieruchomości, nieprzerwanie użytkują nieruchomość dla celów mieszkaniowych, a przylegającą działkę gruntu także dla celów rolnych. Wnioskodawcy dodali, że w całym okresie posiadania żaden podmiot nie manifestował swojego prawa własności do nieruchomości zajmowanej przez wnioskodawców, przez najbliższe otoczenie sąsiedzkie to wnioskodawcy byli postrzegani jako właściciele nieruchomości.

Uczestnicy postępowania T. B., H. Z., J. P., M. P. (1), S. B. (1) i A. P. poparli wniosek.

Uczestnik postępowania Krajowy Ośrodek (...) w W. pozostawił rozstrzygnięcie wniosku do uznania sądu podnosząc, że wnioskodawcy nabywając nieruchomość działali w złej wierze i nie wykazali, aby zostały spełnione wszystkie przesłanki zasiedzenia (k.102-103).

W dniu 28.11.2019 r. zmarła uczestniczka postępowania S. B. (1).

Wnioskodawcy na rozprawie w dniu 20.10.2020 r. doprecyzowując wniosek wnieśli o stwierdzenie zasiedzenia zarówno nieruchomości stanowiącej budynek jak również działki oznaczonej nr (...), na której posadowiony jest budynek (k.233).

Uczestnicy postępowania T. B., H. Z., J. P., M. P. (1), A. P., Krajowy Ośrodek (...) w W. oraz wezwani do udziału w sprawie uczestnicy postępowania D. O. i S. B. (2) (następcy prawni S. B. (1)) nie sprzeciwili się wnioskowi, także po jego doprecyzowaniu przez wnioskodawców (k.233v, 234v). Uczestnik postępowania Krajowy Ośrodek (...) w W. wniósł o ustalenie, że strony ponoszą koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie (k.234v).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie aktu własności ziemi z 16.12.1972 r. M. P. (2) nabyła prawo własności do nieruchomości rolnej zabudowanej o łącznej powierzchni 3,37 ha, położonej w S. 147, dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...). W skład niej wchodziła działka oznaczona numerem (...).

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (...) k. 91.

Decyzją Naczelnika Gminy M. z 27 maja 1975 r. przejęto od M. P. (2) wymienione gospodarstwo rolne na własność Skarbu Państwa w zamian za rentę. Spod przejęcia zostały wyłączone zabudowania mieszkalno-gospodarcze.

Dowód: decyzja z 27.05.1975 r. k. 103.

W tymże roku z działki numer (...) wyodrębnione zostały dwie działki – o numerach 48/1 i 48/2. Działka (...) pozostawiona była do dożywotniego użytkowania M. P. (2).

Dowody: pismo Starostwa z 5.03.2019 r. k. 125, wykaz zmian gruntowych k.126-127.

Spadek po zmarłej w dniu 11 września 1981 roku M. P. (2) nabyły jej dzieci T. B., H. Z., S. B. (1), T. P., J. P. i M. P. (1) – po 1/6 części.

Dowód: postanowienie z 20.04.1982 r. k. 31 akt I Ns 35/82.

W dniu 7 lutego 1982 roku T. B. spisała z J. J. (1) umowę kupna-sprzedaży domu mieszkalnego stanowiącego poprzednio własność jej matki – M. P. (2) za cenę 180 000 zł. Kwota ta została sprzedającemu przekazana. Umowę zawarto w formie zwykłej pisemnej, w obecności dwóch świadków. Pod umową podpisali się sprzedająca T. B. i kupujący J. J. (1).

Dowód: umowa kupna-sprzedaży k.21.

Wolą stron tej umowy była sprzedaż domu mieszkalnego wraz z działką nr (...).

Dowody: zeznania wnioskodawczyni z 20.10.2020 r. e-protokół rozprawy od 00:20:16 do 00:44:67 i od 00:59:43 do 01:02:07, zeznania uczestniczki postępowania T. B. z 20.10.2020 r. e-protokół rozprawy od 00:45:09 do 00:58:55.

Strony niniejszego postępowania postanowiły zawrzeć umowę sprzedaży domu z działką (...) w formie aktu notarialnego po załatwieniu przez rodzinę M. P. (2) formalności związanych z jej śmiercią. Nigdy jednak nie doszło do zawarcia tej umowy w formie aktu notarialnego.

Dowody: zeznania wnioskodawczyni z 20.10.2020 r. e-protokół rozprawy od 00:20:16 do 00:44:67 i od 00:59:43 do 01:02:07, zeznania uczestniczki postępowania T. B. z 20.10.2020 r. e-protokół rozprawy od 00:45:09 do 00:58:55, odpisy zwykłe ksiąg wieczystych (...).

Do przedmiotowego domu W. J. i J. J. (1) wprowadzili się w dniu 26 maja 1982 roku i zostali tam zameldowani.

Dowód: zeznania wnioskodawczyni z 20.10.2020 r. e-protokół rozprawy od 00:20:16 do 00:44:67 i od 00:59:43 do 01:02:07.

W. J. uprawiała ogródek warzywny na działce (...), który tam był wcześniej. Wnioskodawcy od 1985 roku użytkują komórkę na drzewo przy granicy z działką (...), a wcześniej posiadali także szklarnię, która była na granicy działek nr (...). Wnioskodawcy wypasali na działce (...) krowę, mieli też kury. Regularnie wykaszają swoją działkę. W latach 90-tych gmina postawiła na działce kolektor kanalizacyjny. J. J. (1) w 1999 roku obsadził drzewami rów na działce.

Dowód: zeznania wnioskodawczyni z 20.10.2020 r. e-protokół rozprawy od 00:20:16 do 00:44:67 i od 00:59:43 do 01:02:07, zeznania uczestniczki postępowania T. B. z 20.10.2020 r. e-protokół rozprawy od 00:45:09 do 00:58:55, odpisy zwykle ksiąg wieczystych (...).

Co najmniej od 1991 roku J. J. (1) opłacał podatek od nieruchomości za nieruchomość położoną w S. 147.

Dowód: pismo Urzędu Gminy M. z 3.02.2017 r. k.9.

W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w obrębie ewidencyjnym 7 w S., składającej się między innymi z działki nr (...) przeznaczonej na tereny mieszkaniowe, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...) – ujawnionym właścicielem jest aktualnie Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych.

Dowód: treść odpisu zwykłego księgi wieczystej (...) k. 7.

Sąd zważył, co następuje:

Ustaleń stanu faktycznego dokonano w oparciu o zeznania wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania T. B., a także w oparciu o zgromadzone dowody z dokumentów, w tym odpisy zwykle ksiąg wieczystych, decyzję o przejęciu gospodarstwa za rentę, umowę kupna-sprzedaży. Stan prawny działki z budynkiem, o zasiedzenie których wnosili wnioskodawcy, został zbadany możliwie szeroko poprzez zebranie stosownej dokumentacji z różnych okresów – oprócz wyżej powołanej dokumentacji – również w oparciu o mapy i wyrisy (k.20, 93, 146, 232), wypisy z rejestru gruntów (k.92, 145, 170), decyzje, protokoły zdawczo-odbiorcze (k.147,148). Dokumenty te dodatkowo potwierdzają prawidłowość ustalonego stanu faktycznego oraz uprawdopodobniały twierdzenia powoływane przez wnioskodawców. W tym miejscu należy stwierdzić, że autentyczność zgromadzonych w sprawie dokumentów nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. (Dz.U. 1990 Nr 55, poz. 321 zm.) posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). Sens instytucji zasiedzenia polega na usankcjonowaniu długotrwałego stanu faktycznego, który nie znajduje odzwierciedlenia w sferze stosunków praworzeczowych (komentarz do art. 172 kc, red. Osajda 2017, wyd. 16/R. Morek, Legalis). Ustawodawca instytucję zasiedzenia nieruchomości uregulował w ten sposób, że nabycie własności przez zasiedzenie następuje po łącznym wystąpieniu następujących okoliczności: nieprzerwanego posiadania samoistnego rzeczy oraz upływu odpowiedniego terminu (20 lub 30 lat). Dobra wiara posiadacza nie stanowi przesłanki zasiedzenia, ma natomiast wpływ na długość wymaganego terminu posiadania samoistnego. Posiadanie samoistne wymaga istnienia dwóch elementów - faktycznego władztwa nad rzeczą oraz woli posiadania jak właściciel. Z posiadaniem samoistnym mamy do czynienia wówczas kiedy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach jako właściciela, jak i wówczas kiedy posiadacz wie, że nie jest właścicielem, lecz chce posiadać i posiada jakby nim był (zob. E. Janeczko „Zasiedzenie” Zachodnie Centrum Organizacji, Warszawa -Zielona Góra, 1996 s.94,95,96). Posiadania samoistnego nie wyłącza świadomość,

że kto inny jest właścicielem nieruchomości. Okoliczność ta świadczy jedynie o złej wierze posiadacza, ale nie obala zawartego w art. 339 KC domniemania samoistności posiadania (tak m.in. post. SN z 28.4.1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, Nr 11, poz. 198; post. SN z 5.6.2007 r., I CSK 155/07, L.; post. SN z 30.1.2014 r., III CSK 133/13, L.; post. SN z 3.10.2014 r., V CSK 579/13, L.; post. SN z 9.4.2015 r., V CSK 410/14, L.).

Przenosząc analizowane przepisy oraz poczynione rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że W. i J. małżonkowie J. w dniu 26.05.1982 r. stali się posiadaczami samoistnym domu mieszkalnego wraz z działką, w granicach obecnej działki nr (...). W tym dniu, jak zeznała wnioskodawczyni, wprowadzili się oni do domu w S. nr 147. Objęli zatem w posiadanie ten dom wraz z otaczającą go działką. Od tego czasu zaczął swój bieg termin zasiedzenia. Umowa, którą zawarł J. J. (1) z córką M. T. B. nie mogła skutecznie przenieść prawa własności nieruchomości, gdyż została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Strony tej umowy oraz W. J. miały tego świadomość. Z zeznań złożonych na rozprawie w dniu 20.10.2020 r. wynikało, że po zakończeniu sprawy spadkowej po M. P. (2), miało dojść do zawarcia umowy sprzedaży przed notariuszem. Do tego jednak nie doszło i stan prawny tej nieruchomości nie uległ zmianie. Trzeba jednak dodać, że zamiarem stron była sprzedaż nie tylko domu, lecz także gruntu, na którym był posadowiony. M. P. (2) oddając gospodarstwo rolne w zamian za rentę pozostawiła sobie część ówczesnej działki nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym i traktowała siebie jako jej właściciela. Przedmiotem czynności prawnej pomiędzy J. J. (1) a T. B. niewątpliwie był nie tylko sam budynek mieszkalny, ale także grunt, na którym był on posadowiony. Z tych powodów wnioskodawcy niewątpliwie weszli w posiadanie zarówno domu nr 147 w S., jak też gruntu, w granicach obecnej działki nr (...). Jak wynika z dokumentów, po przekazaniu gospodarstwa za rentę, w tym samym roku tj. w 1975, działka nr (...) została podzielona na działki nr (...).

Świadomość wadliwości umowy sprzedaży pociąga za sobą złą wiarę wnioskodawców w kontekście oceny ich posiadania. Uprawnione jest jednak stwierdzenie, że W. i J. małżonkowie J. byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości – władali nią jak właściciele. Oprócz tego, że zajęli budynek mieszkalny, zameldowali się w nim, to wykonywali również swoje władztwo nad działką wokół budynku. Zagospodarowali istniejący wcześniej ogródek warzywny, wybudowali komórkę na drewno, szklarnię, dokonywali nasadzeń drzew, wykaszali działkę, wypasali na niej zwierzęta, opłacali podatek od nieruchomości. Wszystko to stanowiło wyraz manifestacji swojego posiadania, zachowywali się jak właściciele. W trakcie biegu 30-letniego terminu zasiedzenia inne podmioty roszczące sobie prawa do zajętej przez uczestników nieruchomości mogli zgłosić swoje zastrzeżenia, a to nie miało miejsca. Z dniem 26.05.2012 r. wnioskodawcy z ex lege nabyli prawo własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Z przytoczonych względów należało ustalić, że wnioskodawcy W. J. i J. J. (1) nabyli przez zasiedzenie z dniem 26 maja 2012 roku własność nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości S. nr 147, o powierzchni 0,3075 ha, składającej się z działki numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...), o czym orzeczono w punkcie I sentencji postanowienia.

Orzeczenie o kosztach wydano zgodnie z zasadą ogólną ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym z art. 520 § 1 k.p.c.