

Sygn. akt I Ns 227/15

POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant Sylwia Gawarecka

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2015 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku H. F.

z udziałem R. F., I. F. (1), K. S., T. F., J. F., I. F. (2), E. P., Z. J.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

I stwierdzić, że G. F. i R. F. w częściach równych po 1/2 (jednej drugiej) części nabyli z dniem 1 stycznia 2006 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), jednostki ewidencyjnej R. obręb (...) R. składającej się z działki gruntu: nr (...) o powierzchni (...) ha;

II pozostawić wnioskodawców i uczestników przy kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 227/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawca H. F. wnosił o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2006 r. przez G. F. w 1/2 części i R. F. w 1/2 części własności nieruchomości położonej w R. gmina R., oznaczonej nr (...) o powierzchni (...) ha dla której nie jest prowadzona księga wieczysta.

W uzasadnieniu wniosku H. F. wskazał, że aktem własności ziemi wydanym w dniu (...) r. matka wnioskodawcy – G. F. oraz brat wnioskodawcy R. F. nabyli własność działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi R. nr 66, 67, 90, 91, 97, 147, 159, 172, 183, 187 o powierzchni 7,98 ha. Dla tych działek w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie prowadzony był zbiór dokumentów nr (...). Numery działek uległy zmianie. Obecnie dla działek o numerach (...) została założona księga wieczysta (...). W 1975 r. współwłaściciel działki oznaczonej numerem (...), a obecnie (...) tj. G. F. i R. F. dokonali zamiany z właścicielami działki (...), obecnie oznaczonej numerem (...) tj. z poprzednikami prawnymi Z. J.. Na działce oznaczonej numerem (...) poprzednicy prawni Z. J. wybudowali budynek mieszkalny. Natomiast działka oznaczona numerem (...) była wykorzystywana rolniczo przez G. F. i R. F.. Taki sposób korzystania z obydwu nieruchomości trwa do chwili obecnej. G. F. zmarła 3 marca 2012 r., a spadek po niej odziedziczyły dzieci: H. F., R. F., K. S., T. F., I. F. (1) i wnuki E. P., J. F. i I. F. (2).

Uczestnicy postępowania R. F., K. S., T. F., I. F. (1), E. P., J. F. i I. F. (2) przyłączyli się do wniosku.

Właściciel działki oznaczonej nr (...) Z. J. również przyłączył się do wniosku, nie kwestionował faktu dokonania zamiany działek.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym sporządzonym dnia 11 listopada 1961 r. w (...) w C. za numerem (...) M. J. kupiła do majątku wspólnego z mężem J. J. (1) od Skarbu Państwa niezabudowane działki położone w R., oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), o łącznej powierzchni (...) ha (dowód: odpis aktu notarialnego w zbiorze dokumentów nr (...)).

Aktem własności ziemi z dnia (...) r., wydanym w trybie ustawy uwłaszczeniowej, M. J. stała się właścicielką działki położonej w R. o powierzchni (...) ha oznaczonej numerem 148 (dowód: akta uwłaszczeniowe k. 72 akt).

Aktem notarialnym sporządzonym w (...) w dniu 5 marca 1984 r. za numerem A 287, J. J. (1) i M. J. przekazali gospodarstwo rolne położone w R. synowi Z. J. (dowód: akt notarialny dołączony do księgi wieczystej (...)).

Nastąpiła zmiana numerów ewidencyjnych działek. Działka, która miała numer ewidencyjny (...), następnie 161, aktualnie ma numer (...). Jej właścicielem jest Z. J. (dowód: wykaz zmian gruntowych k. 27 akt).

Aktem własności ziemi z dnia (...) r., wydanym w trybie ustawy uwłaszczeniowej, G. F. i jej syn R. F. stali się współwłaścicielami w częściach po 1/2 części każde z nich gospodarstwa rolnego położonego w R. o powierzchni 7,98 ha składającego się z działek oznaczonych numerami: 66, 67, 90, 91, 97, 147, 159, 172, 183, 187 (dowód: kserokopia aktu własności k. 11 akt, akta uwłaszczeniowe k. 22 akt).

Na podstawie aktu własności ziemi i postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku właścicielami działki aktualnie oznaczonej numerem (...) są H. F., R. F., K. S., T. F., I. F. (1), E. P., J. F. i I. F. (2) (dowód: wypis z rejestru gruntów k. 10 akt).

Z inicjatywy J. i M. małżonków J. w 1972 r. doszło do zamiany gruntów z G. F. i R. F.. Strony zawarły ustną umowę na mocy której J. i M. małżonkowie J. przekazali na własność G. F. i R. F. działkę numer (...) w zamian za działkę oznaczoną numerem (...). Na uzyskanej od G. F. i R. F. działce nr (...) małżonkowie J. wzniesli budynek mieszkalny w 1973 r. Od tego czasu działka oznaczona numerem (...) była użytkowana rolniczo przez G. F. i R. F.. Fakt tej zamiany nie został uwzględniony w aktach uwłaszczeniowych, jednakże G. F. i R. F. uważali się za właścicieli działki numer (...), nie opłacali z tego tytułu czynszu dzierżawnego. Tak również byli traktowani przez sąsiadów (dowód: zeznania świadków: E. K. k. 64-65 akt, W. K. k. 65-66 akt, M. K. k. 66 akt).

G. F. zmarła 3 marca 2012r. Spadek po G. F. nabyli dzieci H. F., R. F., K. S., T. F., I. F. (1) w częściach po 3/18 części i wnuki E. P., J. F. i I. F. (2) w częściach po 1/18 części (dowód: odpis aktu zgonu k. 13 akt, postanowienie k. 35 akt I Ns 137/12 tutejszego Sądu).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych dokumentów w aktach I Ns 346/09, I Ns 137/12 tutejszego Sądu, księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie, dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a w szczególności: akt uwłaszczeniowych k. 22, 72 akt, wykazu zmian gruntowych k. 27 akt, wypisu z rejestru gruntów k. 10, 25 akt, wrysu z mapy ewidencyjnej k. 26 akt, kserokopii aktu własności k. 11 akt, kserokopii postanowienia k. 12 akt, odpisu aktu zgonu k. 13 akt, odpisu księgi wieczystej k. 20 akt, odpisu decyzji k. 28-32 akt, zeznań świadków: E. K. k. 64-65 akt, W. K. k. 65-66 akt, M. K. k. 66 akt, zeznań wnioskodawcy H. F. k. 63, 93 akt uczestników R. F. k. 64 akt, Z. J. k. 83 akt.

Sąd uwzględnił dokumenty w dołączonych aktach spraw oraz pozostałe dokumenty, ich prawdziwość nie była kwestionowana ani nie budzi wątpliwości. Zgromadzone w sprawie dokumenty rzeczywiście były sporządzone, a w ich treść nie ingerowano, nie były przerabiane.

Sąd dał wiarę wnioskodawcy i uczestnikom oraz zeznaniom świadków, były one w zasadzie zgodne i wzajemnie się uzupełniały. Strony zgodnie przyznały, iż przedłożone w sprawie dokumenty odzwierciedlają stan prawny nieruchomości. Bezspornym była również okoliczność, że działka oznaczona numerem (...) była wykorzystywana przez G. F. i R. F. jako grunty rolne. Potwierdzili to zarówno świadkowie jak i właściciel gruntu Z. J..

Sąd zważył, co następuje:

Aktem notarialnym sporządzonym dnia 11 listopada 1961 r. w (...) w C. za numerem (...) M. J. kupiła do majątku wspólnego z mężem J. J. (1) niezabudowaną działkę położoną w R., oznaczoną numerem ewidencyjnymi (...). Aktualnie działka ta oznaczona jest numerem (...) i stanowi własność Z. J.. Natomiast aktem własności ziemi z dnia (...) r., wydanym w trybie ustawy uwłaszczeniowej, G. F. i jej syn R. F. stali się współwłaścicielami w częściach po 1/2 części każde z nich gospodarstwa rolnego położonego w R. o powierzchni 7,98 ha składającego się z działek oznaczonych numerami: 66, 67, 90, 91, 97, 147, 159, 172, 183, 187. Jedna z tych działek aktualnie jest oznaczona numerem (...). Nabycie własności w trybie ustawy uwłaszczeniowej ma charakter pierwotny.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 sierpnia 2009 r. (III CZP 51/09 LEX nr 520036) stwierdził, że w razie wypełnienia hipotezy art. 1 ust. 1 ustawy z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych uwłaszczenie następowało z mocy samego prawa, a zatem decyzja taka ma charakter potwierdzający, czyli deklaratoryjny. Organ administracyjny ustalał jedynie nabycie prawa własności nieruchomości, nie dokonując kontroli granicy, i nie miał kompetencji do dokonania rozgraniczenia w toku postępowania uwłaszczeniowego. Z tego względu w wypadku określenia w akcie własności ziemi obszaru i konfiguracji działki z naruszeniem art. 12 ust. 7 ustawy sąd dokonujący rozgraniczenia mógł i może samodzielnie ustalić granicę działek zgodnie ze stanem samoistnego posiadania w dniu 4 listopada 1971 r., bez potrzeby dokonania zmiany decyzji w postępowaniu administracyjnym. Samoistny posiadacz nabywa własność nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych w takich granicach, w jakich faktycznie wykonywał swe władztwo w stosunku do posiadanej nieruchomości w dniu wejścia ustawy uwłaszczeniowej w życie, nawet jeżeli stan jej posiadania nie był zgodny z obszarem i konfiguracją działek wynikających z ewidencji gruntów.

W niniejszej sprawie działkę oznaczoną numerem aktualnym (...) na mocy aktu notarialnego nabyli J. i M. małżonkowie J. w 1961 r. Natomiast własność działki oznaczonej obecnie nr (...), w trybie ustawy uwłaszczeniowej nabyli G. F. i R. F.. Oznaczało to stwierdzenie posiadania przez nich działki nr (...) na dzień 4 listopada 1971 r. Jednakże po tej dacie doszło do zamiany działek pomiędzy J. i M. małżonkami J. a G. F. i R. F.. W konsekwencji zamiany, G. F. i R. F. posiadali, bez dopełnienia formalności, jak właściciele działkę nr (...). Taki stan istniał do śmierci G. F. w marcu 2012 r.

Zgodnie z art. 172. § 1 k.c. 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 (zasiedzenie). W myśl art 172 § 2. k.c. po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 października 1999 r. i uzasadnieniu do tego postanowienia (I CKN 154/98 Lex nr 50683) wskazał, że zasiedzenie jest sposobem nabycia własności lub ograniczonego prawa rzeczowego przez nieuprawnionego posiadacza w wyniku długotrwałego, nieprzerwanego posiadania, tj. sprawowania władztwa nad rzeczą w imieniu własnym i z wolą czynienia tego dla siebie. Do nabycia własności w drodze zasiedzenia niezbędne są zatem dwie przesłanki, a mianowicie - samoistne, nieprzerwane posiadanie i upływ czasu przewidziany w ustawie. Dobra lub zła wiara samoistnego posiadacza nie stanowi przesłanki zasiedzenia, a ma jedynie wpływ na długość okresu, po upływie którego zasiedzenie następuje. Również kwestia przerwy biegu zasiedzenia aktualizuje się dopiero po stwierdzeniu, że przesłanki samoistnego i długotrwałego posiadania zostały spełnione.

Dla rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie nieruchomości pierwszorzędne znaczenie mają okoliczności pozwalające ustalić, czy i w jakim czasie nieruchomość znajdowała się we władaniu osoby ubiegającej się o zasiedzenie oraz jaka była wola tej osoby w aspekcie sprawowania władztwa właścicielskiego bądź z zamiarem innym. Towarzysząca posiadaczowi świadomość, że nie przysługuje mu prawo, którego treścią są czynności realizowane faktycznie przez niego, względnie, że prawo to przysługuje określonej, wiadomej mu osobie, nie stanowi przeszkody do uznania samoistności jego posiadania, ponieważ stanowi element wiedzy a nie woli i przesądza jedynie o braku dobrej wiary posiadacza, nie zaś o braku cech samoistności jego posiadania.

Może być kwestią konkretnych okoliczności danej sprawy ocena, czy tego rodzaju świadomość posiadacza na tle wykonywania przez niego władania rzeczą nie stanowi ewentualnego dowodu wyrażania woli pozostawiania posiadacza w określonym stosunku zależności, którego istnienie wykluczałoby możliwość przyjmowania samoistności posiadania, ale wątpliwości w tym zakresie mogą wynikać z przyczyn formalnych natury dowodowej, nie wpływają natomiast na materialnoprawny kształt zasiedzenia.

Zauważyć tu trzeba, że przedmiotem posiadania przy zasiedzeniu nie jest rzecz jako taka, lecz prawo własności lub inne prawo rzeczowe odnoszące się do rzeczy, ponieważ o posiadaniu w znaczeniu prawnym można mówić tylko jako o posiadaniu podmiotowego prawa do rzeczy nie zaś o rzeczy jako takiej.

Sama rzecz jest przedmiotem jedynie władania, a samo władanie rzeczą nie przesądza kwestii posiadania samoistnego. Wymagana jest tu, nadto, intencja osoby władającej analogiczna do tej, jaka charakterystyczna jest dla właściciela rzeczy. W związku z tym, nie samo władanie rzeczą, lecz wola osoby władającej decyduje o istnieniu oraz o przedmiocie i zakresie posiadania tej osoby na użytek rozważań w kwestii zasiedzenia.

Właścicielskie posiadanie nieruchomości prowadzące do zasiedzenia może być wykonywana przez więcej niż jedną osobą. Podobnie jak to ma miejsce w przypadku prawa własności w okolicznościach przewidzianych w art. 206 Kodeksu cywilnego, również władanie nieruchomością z wolą czynienia tego w swoim imieniu i dla siebie może być udziałem kilku osób, z których każda może władać całą rzeczą i korzystać z niej w sposób, jaki daje się pogodzić z władaniem i korzystaniem z nieruchomości przez pozostałe osoby, ale jednocześnie z wolą posiadania prawa własności tylko w części, to znaczy, tak jak współwłaściciel. Może to mieć miejsce nie tylko w sytuacji, gdy kilka osób wspólnie włada w taki sposób nieruchomością, do której prawo przysługuje osobie trzeciej, tj. spoza ich kręgu, ale również w sytuacji, gdy właścicielskie władanie wykonują wspólnie zarówno właściciel jak i osoby nie będące właścicielami, wobec których właściciel ustąpił ze swojego animus co do całości prawa, w następstwie czego osoby nie będące właścicielami uzyskują przymiot samoistnych współposiadaczy w zakresie praw odpowiadających prawu współwłaścicieli, tj. w odniesieniu do udziałów, których wielkość wynikać może z analogicznego domniemania, jak przewidziane w przepisie art. 197 Kodeksu cywilnego, albo wyznaczana jest w innym stosunku zakresem istniejącej po stronie nieuprawnionych współposiadaczy swobody wyrażania woli i zachowań władczych wolę tę manifestujących.

W każdej z tych sytuacji samoistne współposiadanie przez posiadaczy nieuprawnionych może prowadzić do zasiedzenia udziałów we współwłasności nieruchomości, różnica zaś między nimi jest tylko taka, że w drugiej z przedstawionych sytuacji zasiedzenie na rzecz nieuprawnionych posiadaczy biegnie przeciwko właścicielowi będącemu jednocześnie również współposiadaczem nieruchomości.

Możliwość nabycia przez zasiedzenie własności udziału w nieruchomości rozważana była w literaturze i w orzecznictwie już na tle przepisów prawa rzeczowego - dekretu z 11 października 1946 r. (Dz. U. Nr 57, poz. 319). Przeważał wówczas pogląd co do dopuszczalności takiego zasiedzenia (np. uchwała SN z 20.I.1956 r. III CO 38/55 - OSN z 1956 r., poz. 88, postanowienie SN z 18.III.1959 r., 4 CR 316/59 - OSPiKA z 1960 r., poz. 11) i pogląd ten nie jest kwestionowany również pod rządami Kodeksu cywilnego.

W niniejszej sprawie zgromadzone dowody mogą świadczyć o współposiadaniu G. F. i R. F. działki (...) spełniającym przesłanki wymagane do zasiedzenia. Faktowi, że działka była w ich samoistnym posiadaniu nie zaprzeczył właściciel działki – Z. J..

Pojęcie dobrej i złej wiary budziło sporo kontrowersji w literaturze i orzecznictwie. Ostatecznie jednak przeważa współcześnie rygorystyczna koncepcję dobrej wiary. W dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Oczywiście, w przypadku zasiedzenia nieruchomości, chodzi o takie przeświadczenie w chwili uzyskania posiadania. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje bowiem również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości (J.St. Piątowski (w:) System..., s. 335).

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 listopada 2009 r.(I CSK 82/09 LEX nr 578034) wskazał, że objęcie rzeczy w posiadanie samoistne oznacza uznanie się z przyczyn usprawiedliwionych za właściciela, albo choćby chęć władania rzeczą dla siebie jak właściciel, wiedząc że nie jest się właścicielem. Posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie utraci jej posiadania. Wytoczenie powództwa windykacyjnego przerywa bieg terminu zasiedzenia tylko w stosunku do pozwanego (pозwanych), będącego posiadaczem nieruchomości ubiegającym się o stwierdzenie na jego rzecz nabycia własności posiadanej nieruchomości przez zasiedzenie.

W niniejszej sprawie G. F. i R. F. byli przekonani o swoim prawie do posiadania nieruchomości. Przez wiele lat korzystali z działki nr (...) na takich samych zasadach jak właściciele. Nie napotkali żadnych przeszkód w samoistnym użytkowaniu nieruchomości.

Działkę oznaczoną numerem (...) G. F. i R. F. objęli najpóźniej 31 grudnia 1975 r. i doliczając okres 30 lat, zasiedzenie nastąpiło z 1 stycznia 2006 r.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 520§1 kpc.

Z tych względów Sąd orzekł jak w postanowieniu.

(...).