

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lutego 2014 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Jacek Stypułkowski
------------------------	-------------------------------

Protokolant:	Agnieszka Konczerewicz
---------------------	-------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2014 roku w B. P. na rozprawie

sprawy z wniosku E. L.

z udziałem A. T. (1)

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

postanawia:

I. Stwierdzić, że E. L.c. A.i Z.nabyła w drodze zasiedzenia, z dniem (...) roku, prawo własności części nieruchomości położonej w D., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), która odpowiada aktualnej działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni (...)ha.

II. Ustalić wydatki w sprawie na kwotę 2738,10 złotych.

III. Nakazać pobrać do Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w B. P. od A. T. (1)kwotę 4738,10 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania.

I Ns 1421/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni E. L.wnosiła o stwierdzenie, że nabyła w drodze zasiedzenia prawo własności części nieruchomości położonej w D., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), której powierzchnię określiła na (...) ha.

Uczestniczka postępowania A. T. (1) wносиła o oddalenie wniosku.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Nieruchomość położona w D.oznaczona numerem geodezyjnym (...) (z której powstała następnie działka nr (...)o powierzchni (...)ha) stanowiła przedmiot własności W.i F.małżonków C.. Prawo to na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych zostało potwierdzone decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w S.z dnia 3 kwietnia 1973 roku nr (...) (k.68).

W dniu (...) roku W. C.zawarł z L. B.umowę w formie pisemnej (k.48), której przedmiotem było przeniesienie prawa własności części działki nr (...)pow. (...)ha za kwotę 6000 zł. W treści umowy strony wskazały, że kupujący uiścił

cenę nabycia. Na części działki W. C., której dotyczyła umowa z dnia (...) roku L. B. wznosił drewniany domek, w którym mieszkał i miał pracownię rzeźbiarską. Posiadana przez L. B. część działki była odgradzona prowizorycznym ogrodzeniem. Posiadanie L. B. nie było kwestionowane przez W. C. i jego następczynię A. T. (1).

W dniu (...) roku W. i F. małżonkowie C. zawarli z A. T. (1) umowę przekazania gospodarstwa rolnego (k.30-31) mocą, której przekazali córce swe gospodarstwo rolne, w tym również działkę nr (...).

W dniu (...) roku L. B. darował posiadaną część działki A. T. (1) z posadowionym na nim domkiem E. L., która wówczas nosiła nazwisko panińskie S. (k.49). Po tej dacie wnioskodawczyni zamieszkała na przedmiotowej nieruchomości i mieszkała tam przez kilka lat. Następnie, po wyjściu za mąż, przeprowadziła się do mieszkania komunalnego, zaś na działce otrzymanej od L. B. pozwoliła zamieszkać swojej siostrze, a następnie ojcu A. S.. A. S. mieszka tam do chwili obecnej. Ojciec wnioskodawczyni wznosił tam ogrodzenie oddzielające przedmiotową nieruchomość od reszty działki nr (...).

W 2012 roku A. T. (1) wywiodła przeciwko A. S. powództwo windykacyjne, które Sąd Rejonowy w B. P. wyrokiem z dnia 25 września 2012 roku wydanym w sprawie (...), uwzględnił i nakazał A. S. wydanie A. T. (1) znajdującej się w jego posiadaniu części działki nr (...). Orzeczenie to nie zostało wykonane.

Wnioskodawczyni uzasadniając swój wniosek podnosiła, że jest właścicielką działki nr (...), w tym części działki stanowiącej przedmiot wniosku (k.28-29, 43v-44). Uczestniczka postępowania nie kwestionowała okoliczności faktycznych podnoszonych przez wnioskodawczynię, jednakże podkreślała, że zarówno L. B., któremu część działki zbył W. C., jak też wnioskodawczyni nie posiadali tytułu własności do nieruchomości. Uczestniczka postępowania nie kwestionowała zakresu posiadania wnioskodawczyni i jej poprzednika L. B.. Wskazywała przy tym, że L. B. traktowała jak posiadacza nieruchomości, ponieważ kupił ją od jej ojca, ale nie był on prawnym właścicielem nieruchomości. Podkreślała również fakt, że pełnomocnik wnioskodawczyni A. S. nie wykonał wyroku eksmisyjnego i nie wydał jej części nieruchomości, która jest przedmiotem wniosku.

Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie, jako posiadacz samoistny przez określony czas.

Niezbędnym do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, jest ustalenie czy posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez osoby ubiegające się o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości, miało charakter posiadania samoistnego. Samoistne posiadanie charakteryzuje się dwoma elementami: fizycznym tj. faktycznym władztwem nad rzeczą sprawowanym tak jak właściciel (*corpus possessioni*) i psychicznym (*animus rem sibi habendi*) tj. wolą posiadania jej jak właściciel (art. 336 kc). Właścicielska wola posiadania rzeczy oznacza wolę posiadania jej dla siebie, z wyłączeniem innych podmiotów, a więc chęć wyłącznego władania rzeczą w zakresie prawa własności. Właśnie czynnik woli pozwala na rozróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W praktyce, o tym czy mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym czy też zależnym, decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy władztwa nad rzeczą.

Okres prowadzący do nabycia własności nieruchomości zróżnicowany jest w zależności od tego czy samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej czy w złej wierze i wynosi odpowiednio 20 i 30 lat. Okresy te zostały ustalone ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), która weszła w życie z dniem 1 października 1990 roku (art. 16 tej ustawy), bowiem art. 172 § 2 kc w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 1965 roku (data wejścia w życie kc) do dnia 30 września 1990 roku, przewidywał jedynie 20-letni okres samoistnego posiadania nieruchomości prowadzący do nabycia jej własności w przypadku, gdy posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze i okres 10-cio letni w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze. Powyższa zmiana przepisów w zakresie okresów posiadania prowadzących do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia oznacza, że w przypadku, gdy bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się pod rządami przepisów Kodeksu cywilnego (po 1 stycznia 1965 roku) i nie zakończył się przed dniem 1 października 1990 roku, stosować należy przepisy w brzmieniu obowiązującym po 1 października 1990 roku, a więc dłuższe terminy zasiedzenia.

Z powyższego wynika, że dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest ustalenie istnienia łącznie wymienionych wyżej przesłanek. Brak istnienia choćby jednej z nich powoduje niemożność nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia.

Art. 176 § 1 kc stanowi natomiast, że jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Zdaniem Sądu materiał dowodowy zgromadzony w sprawie i przedstawiony Sądowi do oceny uzasadnia przyjęcie, że wniosek wnioskodawczyni zasługuje na uwzględnienie.

Niewątpliwie wnioskodawczyni a wcześniej jej poprzednik L. B. byli posiadaczami przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienia własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego. Nieformalny nabywca nieruchomości jest jej posiadaczem w złej wierze, wie bowiem że ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego (art. 158 kc) nie nabył prawa własności (Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku, sygn. III CZP 108/91, OSNCP 1992, z. 4, poz. 48) oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1997 r., I CKN 74/97, OSNC 1997, z. 11, poz. 171). Jeśli zatem najpierw L. B., a następnie wnioskodawczyni objęli posiadanie nieruchomości na podstawie nieformalnych umów (w formie pisemnej), których celem było przeniesienie własności nieruchomości to oznacza, że byli posiadaczami samoistnymi działki w złej wierze, a tym samym dotyczy ich 30-letni okres zasiedzenia.

Materiał dowodowy w niniejszej sprawie był skromny, jednakże stanowiska zainteresowanych nie budziły wątpliwości co do ich zgodności z prawdą, a przede wszystkim wzajemnie się potwierdzały, mimo że uczestniczka postępowania konsekwentnie żądała oddalenia wniosku. W oparciu o twierdzenia faktyczne wnioskodawczyni, którym uczestnika postępowania A. T. (2) nie zaprzeczyła część działki, którą uczestniczka otrzymała od rodziców od dnia (...) roku posiadał L. B., który nabył ją nieformalną umową od ówczesnego jej właściciela W. C.. Treść umowy (k.48) niewątpliwie wyrażała wolę stron przeniesienia własności nieruchomości. Podobnie wolę taką wyrażało oświadczenie L. B. z dnia (...) roku stwierdzające darowiznę nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni. W oparciu o te akty dyspozycji początkowo L. B., a następnie wnioskodawczyni posiadali przedmiotową nieruchomość samoistnie, z wolą posiadania jej jak właściciele. L. B. posiadał nieruchomość wykonując na niej władztwo osobiście. Również wnioskodawczyni przez pewien okres w taki sam sposób realizowała swe uprawnienie do nieruchomości. W późniejszym okresie, kiedy wyszła za mąż i przeprowadziła się do mieszkania w bloku, za jej zgodą mieszkała tam początkowo jej siostra K. S., a następnie (do chwili obecnej) ojciec A. S.. Zarówno siostra wnioskodawczyni, jak też jej ojciec respektowali uprawnienie wnioskodawczyni do nieruchomości, ją uważali za jej właścicielkę (k.22v akt sprawy (...)).

Również zakres posiadania nie był sporny. Uczestniczka postępowania potwierdziła, że przedmiotowa część działki od reszty działki nr (...) odgradzało początkowo prowizoryczne ogrodzenie, a następnie w jego miejscu A. S. wznosił ogrodzenie, które obecnie znajduje się na gruncie. Zakres posiadania, który stanowi jednocześnie zakres żądania wniosku stanowi obecnie działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) o pow. (...) ha. Działkę tę w toku postępowania wydzielił biegły z zakresu geodezji S. W. (k.52-53). Granice tej wydzielonej działki nie były kwestionowane.

Zdaniem Sądu w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy zasadne jest twierdzenie, że upłynął okres samoistnego posiadania, którego skutkiem było nabycie własności nieruchomości. Nie budzi wątpliwości Sądu, że doszło do przeniesienia posiadania przedmiotowej nieruchomości. Przeniesienie to nastąpiło z datą (...) roku tj. w momencie, kiedy L. B. darował posiadaną część działki A. T. (1) z posadowionym na nim domkiem E. L.. Okres posiadania prowadzący do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia rozpoczął się w dniu (...) roku, kiedy L. B. objął działkę w posiadanie na podstawie umowy zawartej z W. C. i zakończył się – przy uwzględnieniu okresów posiadania i L. B. i wnioskodawczyni – po 30 latach, czyli z dniem (...) roku.

Dodać przy tym należy, że bieg terminu zasiedzenia nie został w jego toku przerwany, bowiem powództwo o wydanie nieruchomości, które stosownie do treści art. 122 § 1 pkt 1 kc przerywa bieg terminu zasiedzenia zostało wytoczone w dniu (...) roku, a więc już po jego pomyślnym zakończeniu.

Tak, więc biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności Sąd na podstawie art. 172 kc i art. 176 kc stwierdził, że E. L.c. A.i Z., w drodze zasiedzenia, nabyła z dniem (...) roku prawo własności części nieruchomości położonej w D., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), która odpowiada aktualnej działce nr (...)o powierzchni (...)ha.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 kpc obciążając obowiązkiem ich poniesienia w całości uczestniczkę postępowania A. T. (1). Przepis ten stanowi, że jeżeli interesy uczestników postępowania są sprzeczne sąd może włożyć na jednego z nich obowiązek zwrotu kosztów w całości. Pamiętać należy, że uczestniczka postępowania A. T. (1) konsekwentnie, od początku postępowania przeczyła wnioskowi twierząc że wnioskodawczyni prawa własności części jej działki nie nabyła. Takie konsekwentne stanowisko przekonuje o tym, że interesy wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania jawiły się, jako ewidentnie sprzeczne. Stąd zasadnym jest obciążenie obowiązkiem poniesienia wszystkich kosztów postępowania uczestniczki postępowania A. T. (1).