

Sygn. akt: I Ns 437/14

POSTANOWIENIE

Dnia 5 grudnia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marta Burzyńska
Protokolant:	Dorota Głowacka

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2014 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z wniosku S. S.

oraz z wniosku M. S., N. S. i J. O.

z udziałem B. S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

postanawia:

I. Oddalić oba wnioski.

II. Ustalić wysokość wydatków w sprawie na kwotę 728,16 złotych i nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w B.) tytułem nieuiszczonych wydatków od każdego z wnioskodawców to jest: S. S., M. S., N. S. i J. O. kwoty po 182,04 złotych.

III. Odstąpić od obciążania wnioskodawczyń: M. S., N. S. i J. O. kosztami nieuiszczonej opłaty sądowej.

IV. Stwierdzić, że zainteresowani we własnym zakresie ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sędzi a

Sygn. akt I Ns 437/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie M. S., J. O. i N. S. wnosily o stwierdzenie, że nabyły w drodze zasiedzenia własność nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,7440 ha, położonej w obrębie wsi S., gm. W.. Wskazywały, że B. S. – ich teść i dziadek – nabył w 1963 roku na podstawie nieformalnej umowy przedmiotową nieruchomość i uprawiał ją do 1980 roku, do czasu przekazania gospodarstwa rolnego wraz z tą działką na rzecz S. S.. Od 1981 roku S. S. władał tą nieruchomością. W 2004 roku S. S. przekazał gospodarstwo rolne na rzecz brata E. S., który wraz z

gospodarstwem objął w posiadanie także przedmiotową nieruchomość. W 2011 roku E. S.zmarł, a spadek po nim nabyły wnioskodawczynie.

Wnioskodawca S. S. wnosił o stwierdzenie, iż to on nabył w drodze zasiedzenia zasiedzenia własność nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 1,7440 ha, położonej w obrębie wsi S.. W uzasadnieniu swego wniosku podnosił takie same okoliczności, jak wnioskodawczynie, z tym, że zaprzeczał, aby w 2004 roku jego brat E. S.wszedł w posiadanie przedmiotowej nieruchomości. Twierdził, że przekazał E. S.gospodarstwo rolne z wyłączeniem przedmiotowej działki.

Uczestnik postępowania B. S.popierał wniosek S. S..

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Przedmiotowa nieruchomość jest oznaczona numerem geodezyjnym (...)i ma powierzchnię 1,7440 ha. Jest położona w obrębie (...) wsi S.na terenie gminy W.. Ma charakter rolny, znajdują się na niej grunty orne. Nieruchomość nie ma urzędzonej księgi wieczystej, ani ustalonego właściciela (wypis z rejestru gruntów – k. 143). W rejestrze gruntów od 1960 roku widnieje zapis, iż jej posiadaczem samoistnym jest H. K., a od 1976 roku adnotacja, iż jej użytkownikiem jest uczestnik postępowania B. S..

Z twierdzeń wszystkich wnioskodawców wynikało, iż przedmiotowa nieruchomość od 1963 roku znajduje się w posiadaniu samoistnym członków ich rodziny. W 1963 roku, uczestnik postępowania B. S.wszedł w jej posiadanie na podstawie nieformalnej umowy zawartej z H. K.i władał nią on do 1980 roku. W 1980 roku przekazał gospodarstwa rolne wraz z tą działką na syna S. S.w zamian za emeryturę. Następnie w 2004 roku S. S. przekazał ją wraz z resztą gospodarstwa na brata E. S.. Zainteresowani byli zgodni co do tego, iż nieruchomość ta była w samoistnym posiadaniu ich rodziny, różnili się jedynie co do osoby posiadacza. S. S. twierdził, że od 1980 roku to on był posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, a wnioskodawczynie, że posiadaczem był E. S., który jeszcze przed przejęciem gospodarstwa w 2004 roku je uprawiał.

Powyższe twierdzenia wnioskodawców nie zasługują na wiarę w świetle zgromadzonego materiału dowodowego. Z akt sprawy uregulowania stanu prawnego gospodarstwa rolnego (...)(...)wynika, że B. S.wszedł w posiadanie tej nieruchomości jesienią 1972 roku, na podstawie umowy dzierżawy zawartej z H. S.z domu K.. Od tamtej pory płacił dla wdzierżawiającej czynsz dzierżawny w kwocie 1.700 złotych. Podatki od nieruchomości opłacała do 1975 roku H. K., a w 1975 roku nakaz płatniczy został wysłany do B. S.. Te okoliczności podał B. S.w swoich zeznaniach składany w 1975 roku. Przed 1972 rokiem, działka była dzierżawiona przez J. M.. Wcześniej znajdowała się w posiadaniu H. K.. Powyższe okoliczności stały się podstawą do wydania decyzji z dnia 31 grudnia 1975 roku, na mocy której Naczelnik Gminy W.odmówił wydania aktu własności ziemi dotyczącej tej nieruchomości H. S., J. M.i B. S.. Stwierdził on bowiem, że w dniu 4 listopada 1971 roku, żadna z tych osób nie była samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości.

Powyższe okoliczności przekonują, iż uczestnik postępowania B. S.objął we władanie przedmiotową nieruchomość dopiero jesienią 1972 roku, w charakterze posiadacza zależnego. Zeznał on w postępowaniu uwłaszczeniowym, iż zawarł umowę dzierżawy z H. K.i płacił jej czynsz. Nie sposób odmówić wiary zeznaniom B. S.składanym w tamtym czasie, gdyż pozostawały one w zgodzie z zeznaniami J. M.. Poza tym trudno dopatrzeć się okoliczności, przemawiających za uznaniem, iż składał wówczas zeznania niezgodne z prawdą, zwłaszcza, iż był pouczone o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, a okoliczności podane wówczas przez niego działały na jego niekorzyść. W toku niniejszego postępowania B. S.z racji podeszłego wieku i trudności ze skomunikowaniem się, nie składał zeznań. Oświadczył jedynie, iż popiera twierdzenia wnioskodawcy S. S.. B. S.obejmując przedmiotową nieruchomość w dzierżawę, stał się jej posiadaczem zależnym, co czyni wniosek o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez niego i jego następców bezzasadnym.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 172 kodeksu cywilnego 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). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Natomiast w myśl art. 336 kodeksu cywilnego 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). Jak wynika z cytowanego przepisu, dzierżawca jest posiadaczem zależnym, a taki posiadacz nie nabywa własności dzierżawionej nieruchomości w drodze zasiedzenia. W doktrynie i orzecnictwie przyjmuje się, że posiadacz zależny może przekształcić swoje władztwo nad rzeczą w posiadanie samoistne, jednakże taką zmianę musi zmanifestować w sposób wyraźny i jednoznaczny wobec otoczenia. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2013 roku wydanego w sprawie o sygn. akt I CSK 5/13 (LEX nr 1522072), dysponowanie nieruchomością na podstawie stosunków prawnych oddających ją w posiadanie zależne podważa domniemanie samoistności posiadania. W takim wypadku zmiana charakteru posiadania, jakkolwiek możliwa, wymaga wykazania przez posiadacza, że jego władztwo nad rzeczą oderwało się od zakresu przekazanych mu uprawnień i stało się samoistnym, właścicielskim, niezależnym od istniejących stosunków umownych, a zmiana była dostrzegalna dla innych, także dla właściciela nieruchomości. Tymczasem ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby B. S. lub jego synowie S. S., czy E. S. przekształcili swoje posiadanie przedmiotowej nieruchomości oparte na umowie dzierżawy w posiadanie samoistne. Z zeznań świadków C. N. i T. S. wynika, że widzieli oni, iż przedmiotową nieruchomość uprawiał B. S., a po przejściu na emeryturę, jego syn S. S., co nie wystarcza dla przyjęcia iż byli oni samoistnymi posiadaczami tej nieruchomości. Umowa dzierżawy uprawnia dzierżawcę do korzystania z rzeczy i pobierania z niej pożytków, więc zachowanie uczestników postępowania mogło być oparte na umowie dzierżawy, a nie na poczuciu iż są oni właścicielami nieruchomości. Co więcej, zeznania świadka C. N. przekonują, iż otoczenie, wbrew twierdzeniom wnioskodawców nie traktował ani B. S., ani S. S. jak właścicieli nieruchomości. Świadek zeznał bowiem, że od 2001 roku uprawiał przedmiotową nieruchomość, a od 2004 roku robi to jego syn. Wskazał, że ziemia ta leżała odłogiem, więc zaczął ją uprawiać. Wiedział, że wcześniej uprawiali ją B. S. i S. S. więc zapytali ich czemu zaprzestali uprawy. Zainteresowani odpowiedzieli, że mają emerytury, więc świadek postanowił uprawiać tę działkę. Zeznania świadka wskazują, że nie traktował on B. S., ani jego syna S. S. jako właścicieli, gdyż nie pytał ich o zgodę na uprawę przedmiotowej nieruchomości i po upewnieniu się, że oni nie będą jej uprawiać, samodzielnie podjął taką decyzję. Zeznania samych zainteresowanych także do pozwalają na ustalenie, iż doszło do przekształcenia posiadania zależnego w samoistne. Zainteresowani składali zeznania sprzeczne ze zgromadzonymi dokumentami i z zeznaniami pozostałych, że nie sposób czynić na ich podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych. Wnioskodawczyni J. O. i N. S. urodziły się w (...) i 1993 roku, więc są zbyt młode i mają zbyt małą wiedzę na temat przedmiotowej nieruchomości, żeby czynić na podstawie ich zeznań prawidłowe ustalenia faktyczne.

Mając na względzie powyższe okoliczności na podstawie art. 172 i 336 kodeksu cywilnego należało oddalić oba wnioski.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc.

S ę d z i a