

Sygn. akt: I Ns 969/14

POSTANOWIENIE

Dnia 26 listopada 2014 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marta Burzyńska
Protokolant:	Dorota Głowacka

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2014 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z wniosku M. Ż. i H. Ż.

z udziałem Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w O. Filii w S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

postanawia:

I. Stwierdzić, że M. Ż. (PESEL (...)) i H. Ż. (PESEL (...)) w dniu 1 października 2005 roku nabyli w drodze zasiedzenia na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej własność nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,50 ha, położonej w O. gmina H. dla której jest prowadzona księga wieczysta (...).

II. Nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w B.) solidarnie od wnioskodawców M. Ż. i H. Ż. kwotę 51,16 złotych tytułem nieuiszczonych wydatków w sprawie.

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

Sędzia

Sygn. akt I Ns 969/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. Ż. i H. Ż. wnosili o stwierdzenie, iż nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 roku własność nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,50 ha położonej w O. gm. H., dla której jest prowadzona księga wieczysta o nr (...).

Uczestnik postępowania Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. wnosił o oddalenie wniosku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość o numerze (...)o powierzchni 0,50 ha jest położona we wsi O.gm. H.. Posiada urządzoną księgę wieczystą o nr (...), w której jako właściciel jest wpisany Skarb Państwa (wypis z rejestru gruntów – k. 29 i treść księgi wieczystej (...)). Własność tej nieruchomości Skarb Państwa nabył na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 21 marca 1973 roku o przejęciu gospodarstwa rolnego P. M.(decyzja – k. 46).

W dniu 12 marca 1974 roku wnioskodawca M. Ż.nabył do majątku wspólnego z żoną H. Ż.w drodze kupna sprzedaży od Skarbu Państwa własność nieruchomości oznaczonej numerem geod. (...)(akt notarialny – k.10-12). Oboje wnioskodawcy byli przekonani, iż nabywają także przedmiotową nieruchomość oznaczoną numerem geod. (...). W dniu zawarcia umowy wnioskodawcy objęli w posiadanie działkę (...). Obie nieruchomości graniczą ze stanowiącą ich własność nieruchomością siedliskową, są położone na jej zapleczu, przy czym działka (...)jest położona pomiędzy siedliskiem, a działką (...), którą nabyli od Skarbu Państwa. Wnioskodawcy w przekonaniu, iż obie działki stanowią całość, ogrodzili je i włączyli do swego gospodarstwa. Od tamtej pory uprawiają je i traktują jak swoją własność, a otoczenie uważa ich za właścicieli. W dniu 7 listopada 2005 roku uczestniczka postępowania wydzierżawiła działkę (...)A. D.(umowa dzierżawy – k. 85), jednakże dzierżawca nigdy nie objął jej w dzierżawę. Po zawarciu umowy, A. D.zasięgnął opinii geodety co do położenia tej nieruchomości i zorientował się, iż nie ma możliwości dojechania do niej, gdyż dostęp do nieruchomości istnieje tylko przez działkę siedliskową wnioskodawców. Przedmiotowa działka jest ogrodzona i wraz z siedliskiem wnioskodawcy i działką o numerze (...)stanowią zorganizowaną całość.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów oraz zeznań wnioskodawców M. Ż.(k. 131v, 94v-95), H. Ż.(k. 131v, 95); zeznań świadków: W. M.(k. 95v-96), A. B.(k. 96-96v), B. D.(k. 96v-97), M. L.(k. 97-97v), A. D.(k. 106); oględzin nieruchomości) ustnej opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji S. W.(k. 106-107). Zarówno zeznania wnioskodawców, jak i zeznania świadków zasługują na wiarę i mogą być podstawą prawidłowych ustaleń faktycznych, albowiem są zgodne, logiczne i wzajemnie się uzupełniają, a ponadto znajdują potwierdzenie w zgromadzonych dokumentach i oględzinach nieruchomości.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek jest uzasadniony i zasługuje na uwzględnienie, albowiem zostały spełnione wszystkie przesłanki wymagane dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Zgodnie z przepisem art. 172 kodeksu cywilnego posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu Natomiast w myśl art. 336 kodeksu cywilnego posiadaczem samoistnym rzeczy jest kto nią faktycznie włada jak właściciel. Dla uznania posiadacza za samoistnego konieczne jest, aby władał on rzeczą w takim zakresie jakby był właścicielem i miał wolę posiadania tej rzeczy dla siebie, to jest wykonywał to władztwo we własnym imieniu.

Zgromadzony materiał dowodowy potwierdził, iż wnioskodawcy od dnia 12 marca 1974 roku byli posiadaczami przedmiotowej nieruchomości, gdyż czuli się jak jej właściciele, tak się zachowywali i tak byli traktowani przez otoczenie. Ogrodzili ją, włączyli do swojego gospodarstwa, uprawiali rolniczo i ten stan trwa do chwili zamknięcia rozprawy. Zarówno oni sami, jak i świadkowie byli zaskoczeni, gdy okazało się, że nieruchomość nie stanowi ich własności. Świadek A. D. zeznał, że kiedy się zorientował, iż umowa dzierżawy jaka zawarł ze Skarbu Państwa dotyczy działki wnioskodawców, rozwiązał umowę.

Wnioskodawcy objęli przedmiotową nieruchomość w posiadanie w dniu 12 marca 1974 roku. Uznać ich należy za posiadaczy samoistnych w złej wierze, gdyż przy zawieraniu umowy kupna sprzedaży nie zachowali należytej staranności celem ustalenia granic nieruchomości, którą nabywają. W konsekwencji błędnie przyjęli, iż nabyli także na własność przedmiotową nieruchomość. Zgodnie z obowiązującym wówczas przepisem art. 177 kodeksu cywilnego, nie było możliwe nabycie w drodze zasiedzenia własności nieruchomości państwowej. Stan ten trwał do 1 października 1990 roku, kiedy to ustawa z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r. Nr 55 poz. 321) uchyliła przepisy wyłączające możliwość nabycia przez zasiedzenie nieruchomości państwowych. Zgodnie z przepisem art. 10 powyższej ustawy, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten

ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Przepis ten był przedmiotem licznych kontrowersji w orzecznictwie i doktrynie. Ostatecznie utrwaliło się stanowisko, najjaśniej przedstawione przez Edwarda Gniewka w „Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz”, opublikowanym przez Zakamycze, 2001. Wyjaśnia on, iż nie skasowano, w całości, z datą nowelizacji Kodeksu cywilnego, skutków poprzedniego zakazu zasiedzenia nieruchomości państwowych. Zastosowano zaś wariant rozpoczynającego się z dniem 1 października 1990 r. (data wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej) zasiedzenia nieruchomości. Postanowiono mianowicie, że „zasiedzenie biegnie od dnia jej wejścia w życie”. Nie zastosowano zaś z mocą wsteczną skutków obecnego odstąpienia od zakazu zasiedzenia nieruchomości państwowych. Jedynie dla złagodzenia rygorów skrócono termin zasiedzenia. W wyniku interpretacji trzeba stwierdzić, że „termin ten” (termin zasiedzenia) ulega skróceniu o czas posiadania upływający (biegnący) w okresie poprzedniego zakazu zasiedzenia, jednakże nie więcej niż o połowę. Dodajmy, że obowiązują tu obecne terminy zasiedzenia i właśnie one podlegają skróceniu, najwyżej o połowę. Podlega zatem skróceniu do dziesięciu lat (w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze) lub do piętnastu lat (w przypadku złej wiary) biegnący od dnia 1 października 1990 r. termin zasiedzenia, jeżeli przedtem upłynął równy lub dłuższy termin posiadania. W rozpatrywanym przypadku, należy uznać, iż termin zasiedzenia przedmiotowej części nieruchomości rozpoczął się z dniem 1 października 1990 roku, a że liczy on 30 lat to na datę zamknięcia rozprawy nie upłynął. Wobec tego, iż do dnia 1 października 1990 roku wnioskodawczyni z mężem posiadali obie działki przez okres około 16 lat, termin zasiedzenia biegnie od dnia 1 października 1990 roku i wynosi 15 lat. Upłynął on zatem 1 października 2005 roku.

Mając na względzie powyższe okoliczności na podstawie 172, 336 kodeksu cywilnego, art. 10 ustawa z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r. Nr 55 poz. 321) należało orzec jak w sentencji orzeczenia.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 §2 kpc.

Sędzia