

**INs 351/17**

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 września 2017 roku.

**SĄD REJONOWY W BIELSKU PODLASKIM I WYDZIAŁ CYWILNY**

W składzie:

Przewodniczący: **SSR Katarzyna Wencka**

Protokolant: **Katarzyna Pawluczuk**

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2017 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z wniosku A. L.

z udziałem Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka (...)

o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

postanawia:

***I Stwierdzić, że A. L. syn M. i W. nabył z dniem 4 grudnia 2016 roku udział w 1/2 (jednej drugiej) części w prawie własności niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w obrębie (...) wsi M., gmina O. oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w B. (...)Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).***

***II*** Nakazać pobrać od wnioskodawcy A. L. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 171,40 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie.

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

**INs 351/17**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. L. wniósł o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia udziału w 1/2 części niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w obrębie (...) wsi M., gmina O. oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w B. (...)Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Uczestnik postępowania Skarb Państwa reprezentowany przez Krajowy Ośrodek (...) pozostawiał wniosek do uznania sądu.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Nieruchomość rolna położona w obrębie (...) wsi M., gmina O. oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha stanowiła współwłasność w częściach równych M. J. (1) syna P. i J. oraz W. J. syna M. i L.. Prawo własności nabyli na podstawie aktu własności ziemi z dnia 5 kwietnia 1974 roku Nr (...) (k-102). Przedmiotowa nieruchomość była wówczas zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym wzniesionym przez W. J.. W dniu 4 grudnia 1986 roku W. J. zrzekł się własności gospodarstwa rolnego w M. na rzecz Skarbu Państwa, w tym udziału w 1/2 części w

prawie własności nieruchomości numer (...) (k- 107-108). Na podstawie powyższej czynności prawnej postanowieniem z dnia 4 grudnia 1986 roku została założona księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w B.nr Kw (...), w której w dziale II wpisany został Skarb Państwa – Naczelnik Gminy w O. do 1/2 części oraz M. J. (2) w 1/2 części (k-110). Obecnie księga Kw (...) jest zamknięta.

Decyzją Urzędu Wojewódzkiego w B. z dnia 19 sierpnia 1993 roku przekazano na rzecz Agencji (...) Skarbu Państwa nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi położone w obrębie wsi M. o łącznej powierzchni (...) ha, w tym udział w 1/2 części w działce (...) (k- 114).

Aktem notarialnym – umową dożywocia i darowizny z dnia 11 czerwca 1994 roku M. J. (1) i N. J. przekazali na rzecz małoletnich wnuków T. G. i A. L. gospodarstwo rolne w M., gmina O.. Na podstawie powyższej umowy na rzecz A. L. dziadkowie przekazali między innymi udział w 1/2 części w działce numer (...) (k-30-36). Postanowieniem z dnia 20 września 1984 roku Sąd założył dla przedmiotowej nieruchomości księgę wieczystą KW (...), w której został wpisany w dziale II Skarb Państwa – Agencja (...) Skarbu Państwa oraz A. L. syn M. i W. jako współwłaściciele w częściach równych (k-29).

M. J. (1) syn P. i J. zmarł w dniu 4 lipca 2010 roku (k- 88).

Wnioskodawca A. L. uzasadniając wniosek podnosił, że począwszy od dnia 4 grudnia 1986 roku jego poprzednik prawny dziadek W. J. rozpoczął uprawę ziemniaków oraz truskawek na całej działce numer (...) i od tego momentu opłacał w całości należności publicznoprawne w stosunku do całej działki numer (...). Następnie po nabyciu przez wnioskodawcę udziału w 1/2 części w drodze darowizny wnioskodawca kontynuował uprawę na całej działce i taki stan trwa do chwili obecnej. Działka (...) była traktowana jako część gospodarstwa rolnego wnioskodawcy i nikt nie zgłaszał do niego pretensji. Wnioskodawca, który zamieszkuje w B. przyznał, że osobiście nie pracuje w gospodarstwie rolnym, uprawia je jego wujek S. G.- ojciec T. G.. Podnosił, że licząc od dnia 4 grudnia 1986 roku z upływem 30 letniego terminu zasiedzenia, nabył on udział we współwłasności w przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa reprezentowany przez Krajowy Ośrodek (...) zasadniczo nie oponował wnioskowi. Podnosił jednak, że działka (...) nie jest w całości uprawiana przez wnioskodawcę. Tylko na części niej jest wykonana orka, zaś w pozostałej działkę porasta bujna roślinność, są ślady kolein. Zdaniem uczestnika świadczy to o tym, że działka (...) jest użytkowana przez wnioskodawcę tylko w połowie, a zatem nie spełnia on przesłanki do nabycia udziału we współwłasności w drodze zasiedzenia.

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 różnicowany 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-to 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 dłuższe terminy zasiedzenia, a więc przepisy w brzmieniu obowiązującym po 1 października 1990 roku.

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.

Przede wszystkim w sprawie chodziło o zasiedzenie udziału we współwłasności. Spór w sprawie koncentrował się wokół kwestii czy posiadanie wnioskodawcy i jego poprzednika prawnego W. J. można określić jako samoistne posiadanie całości nieruchomości. Okoliczność tę potwierdzili świadkowie N. J. oraz S. G. (k- 81-82). N. J. zeznała, że po przekazaniu przez W. J. działki „ pod rząd” ona z mężem M. J. (1) uprawiali działkę (...), sadzili tam truskawki, ziemniaki, paśli byczki i owieczki (k-81). Potem przekazali tę działkę na rzecz wnuka. Wycinali drzewa na działce. Zbliżonej treści zeznania, choć z innego punktu widzenia złożył także świadek S. G.. Podał on, że osobiście uprawia przedmiotową nieruchomość. Część działki stanowi grunt orny, część to nieużytki. Starał się zawsze wykosić ją w sierpniu. Uważał, że jest to własność wnioskodawcy. Przyznał, że nie orientował się, że jej współwłaścicielem jest Skarb Państwa. Wyjaśnieniu kwestii sposobu i zakresu posiadania wnioskodawcy służyły oględziny przedmiotowej nieruchomości zarządzone przez Sąd z urzędu. W toku ich Sąd ustalił, że działka (...) jest położona przy asfaltowej drodze wsi M. i rozciąga się aż do drogi zagumiennej. Ma nieregularny kształt, nie jest ogrodzona. Jest położona naprzeciwko zabudowanej nieruchomości numer (...), stanowiącej siedlisko gospodarstwa rolnego (...) (obecnie właścicielką jest I. G.). Jak ustalił Sąd w trakcie oględzin faktycznie część jest wykorzystywana przez wnioskodawcę jako grunt orny - posiana jest mieszanka. Jak zeznał wnioskodawca z działki korzysta w zależności od potrzeb na obszarze większym lub mniejszym. Nieruchomość jest zgłaszana do dopłat unijnych przez S. G. (k-138). Wnioskodawca dba o to, żeby część nienadająca się pod uprawę (są tam pozostałości budynków W. J.) nie zarosła lasem (k-125-126). W ocenie Sądu dowody z zeznań świadków jak i dowód z oględzin nieruchomości potwierdzają, że wnioskodawca w całości posiadał przedmiotową nieruchomość jak właściciel. Co prawda nie użytkował jej w całości pod uprawy rolnicze, jednak korzystał z niej w inny sposób; wycinał drzewa, kosił. S. G. zgłaszał działkę do dopłat unijnych do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w niektórych latach w całości, jak w 2013 i 2014 roku pod uprawę ziemniaków, czy też w połowie jak w latach 2015-2016 (k-138). Dziadkowie wnioskodawcy wypasali na działce bydło. Taki stan istniał od chwili zrzeczenia się przez W. J. udziału w działce na rzecz Skarbu Państwa. Jeszcze przed tą czynnością W. J. rozebrał stare budynki znajdujące się na działce w chwili uzyskania aktu własności ziemi na przedmiotową nieruchomość. Stąd też należy uznać, że poprzednicy prawni wnioskodawcy weszli w samoistne posiadanie całej nieruchomości od dnia 4 grudnia 1986 roku. Na uwadze także należy mieć okoliczność, że Skarb Państwa od 1986 roku nie podjął żadnych kroków prawnych zmierzających do uregulowania stanu prawnego działki lub odzyskania jej posiadania. Świadcowie zeznający w sprawie wskazali na przejawy właścicielskiego władztwa nad rzeczą w postaci uprawy gruntów, spełniania danin publicznych (opłacanie podatku). Zeznaniami powyższych świadków Sąd dał wiarę w zakresie ich relacji dotyczących charakteru i okresu posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę i jego poprzedników. Jako początek biegu terminu zasiedzenia Sąd przyjął datę 4 grudnia 1986 roku, czyli zrzeczenia się przez W. J. swojego udziału we współwłasności.

Niewątpliwie zdaniem Sądu wnioskodawca był samoistnym posiadaczem 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 poprzednicy prawni wnioskodawcy – jego dziadkowie N. i M. J. (1) samowolnie weszli w posiadanie całości przedmiotowej nieruchomości, nie ubiegali

się bowiem o dzierżawę udziału Skarbu Państwa, czy też nie podjęli żadnych innych kroków które świadczyłyby o respektowaniu praw Skarbu Państwa, należy uznać ich za samoistnych posiadaczy w złej wierze. Dobra wiara posiadacza nie jest samodzielną przesłanką nabycia własności nieruchomości. Ma tylko takie znaczenie, że skraca termin zasiedzenia z 30 do 20 lat. Niewątpliwie w sprawie należało przyjąć 30 letni termin zasiedzenia.

Należy mieć na uwadze, że wniosek A. L. dotyczył zasiedzenia udziału w nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. W tym zakresie należy wskazać, że obowiązujący od dnia 1 stycznia 1965 r. przepis art. 177 k.c. wyłączył możliwość nabycia własności nieruchomości państwowej w drodze zasiedzenia. Regulacja ta została uchylona z dniem 1 października 1990 r. na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r., nr 55, poz. 321). W sprawie istotna jest ponadto treść przepisu art. 10 powołanej ustawy, zgodnie z którym jeżeli przed dniem wejścia w życie tej noweli istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia jej wejścia 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. Ustawodawca w ten sposób rozwiązał kwestię istnienia takich stanów posiadania, które na dzień wejścia w życie ustawy nowelizującej nie mogły prowadzić do nabycia własności przez posiadacza z powodu uprzedniego obowiązywania regulacji wykluczającej zasiedzenie nieruchomości państwowych.

Przenosząc to na grunt przedmiotowej sprawy trzeba wskazać, datę początkową biegu zasiedzenia 4 grudnia 1986 roku, jak też przyjmując 30-letni okres zasiedzenia w złej wierze, Sąd doliczył czas posiadania samoistnego poprzedników prawnych wnioskodawcy na podstawie art. 176 § 1 k.c, czyli dziadków wnioskodawcy M. J. (1) i N. J..

Dlatego też Sąd, na podstawie art. 172 kc, art. 176 § 1 k.c orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w myśl art. 520 § 1 kpc, stwierdzając, że zainteresowani ponoszą je we własnym zakresie. W sprawie powstały wydatki związane z oględzinami, który to dowód Sąd przeprowadził z urzędu. Stąd też brakującą częścią wydatków w sprawie obciążony został wnioskodawca.