

Sygn. akt: ***INs 605/13***

POSTANOWIENIE

Dnia 13 marca 2014 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSO w SR Inga Kukła

Protokolant: st. sekr. sądowy Anna Chudzik

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2014 roku w Kędzierzynie - Koźlu na rozprawie

sprawy z wniosku ***J. D.***

z udziałem ***Skarbu Państwa - Starosty*** (...)

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. kosztami postępowania obciążyć wnioskodawcę w zakresie przez niego poniesionym.

Sygn. akt I Ns 605/13

UZASADNIENIE

J. D. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie w dniu 1 stycznia 2011 roku prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości R., składającej się z działki nr (...) z mapy 2, obręb R., stanowiącej pastwiska trwałe i tereny mieszkaniowe o powierzchni 0,1980 ha, a zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...).

W uzasadnieniu swojego wniosku, J. D. podniósł, iż nieruchomość objęta niniejszym wnioskiem, położona w miejscowości R., składa się z działki nr (...), z mapy nr 2, o sposobie użytkowania: pastwiska stałe, tereny mieszkaniowe i powierzchni całkowitej 0,1980 ha. Jak wynika z dalszej treści uzasadnienia wniosku, akta księgi wieczystej KW (...) wskutek powodzi uległy zniszczeniu, jednak dokumenty te, mimo uszkodzenia, zachowały się. Zgodnie z nimi, przedmiotowa nieruchomość należy do Skarbu Państwa, zaś w ewidencji gruntów i budynków widnieje zapis, iż właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest poprzedni właściciel - P. H., który zmarł w 1980 r. Jak podniósł wnioskodawca, nieruchomość objęta niniejszym postępowaniem została w sposób nieformalny przekazana ojcu wnioskodawcy - E. D., który to był sąsiadem P. H.. Od co najmniej 1978 r. E. D. był w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, zaś po przekazaniu w 1984 r. gospodarstwa rolnego synowi - J. D., nieruchomość objęta niniejszym wnioskiem nieprzerwanie znajdowała się w samoistnym posiadaniu wnioskodawcy, który uprawia użytek zielony oraz dba o obejście. Wnioskodawca ponosi również obciążenie publicznoprawne związane z nieruchomością, w tym uiszcza podatek od nieruchomości. W dalszej kolejności czytamy, iż od co najmniej początku 1980 r. najpierw ojciec wnioskodawcy, a obecnie wnioskodawca jest samoistnym posiadaczem nieruchomości zapisanej w KW Nr (...), zaś okoliczność ta nie była i nie jest kwestionowana przez kogokolwiek. W związku z upływem trzydziestoletniego okresu zasiedzenia wskazanego w art. 172 § 2 k.c., który, wedle stanowiska inicjującego postępowanie, upłynął z dniem 31 grudnia 2010 wniosek J. D. uznał za niezbędny i uzasadniony.

W odpowiedzi na wniosek, uczestnik postępowania Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Powiatu (...) wniósł o oddalenie wniosku J. D..

W uzasadnieniu powyższego, uczestnik postępowania podniósł, iż decyzją z dnia 5.09.1990r. (Nr G- (...)) przedmiotową nieruchomość przekazano na własność P. H.. To powoduje, iż, wedle ww., Skarb Państwa nie posiada legitymacji biernej w przedmiotowej sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 1975 roku P. H. sprzedał na rzecz E. D. (ojca wnioskodawcy) 2 ha gospodarstwa rolnego, pozostałą zaś część, mocą decyzji Naczelnika Miasta i Gminy w P. z dnia 15.01.1976r., przejął Skarb Państwa za rentę na rzecz zbywcy, ze skutkiem na dzień 01.10.1975r. Nadto P. H. zwrócił się do E. D. z prośbą o bezpłatne zagospodarowanie fragmentu gruntu należącego do ww. gospodarstwa rolnego, stanowiącego pastwisko. E. D., prowadził swoje gospodarstwo rolne, jak również gospodarował na powierzonej mu pod opiekę działce (pastwisku) tj. wypasał tam bydło, kosił trawę, uiszczal podatek od nieruchomości w części proporcjonalnej do wielkości ww. działki. Pastwisko zajmowało część działki zabudowanej domem mieszkalnym, zamieszkałym przez P. H. i jego żonę Ł. H.. E. D. nie zajmował się rzeczoną nieruchomością budynkową. P. H. zmarł w 1980r. W roku 1988 E. D. przekazał swoje gospodarstwo rolne synowi J. D.. J. D. przejął po ojcu pieczę nad pastwiskiem należącym do P. H., gospodarując na nim w charakterze właściciela. Ł. H. zmarła w roku 1998. Od 2004r. J. D. opłaca podatek od całości nieruchomości stanowiącej własność P. H..

Decyzją Nr (...) z dnia 5.09.1990r. Wójt Gminy P. przekazał nieruchomość w postaci działki nr (...) z mapy nr 2, o pow. 0,1980 ha, położoną w R. nieodpłatnie na własność P. H..

(dowody:

wypis z rejestru gruntów – k4,

wrys z mapy ewidencyjnej – k5,

zaświadczenie z dnia 19.01.2011r. – k6,

pokwitowanie – k7,

decyzja z dnia 5.09.1990r. – k23-24,

zeznania świadka E. D. – k27,

odpis skrócony aktu zgonu Ł. H. – k35,

odpis skrócony aktu zgonu P. H. – k36,

zeznania wnioskodawcy J. D. – k38,

akta zniszczonej księgi wieczystej nr Kw (...) – załącznik do akt)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek należało oddalić.

Wnioskodawca J. D. wystąpił o stwierdzenie zasiedzenia przez niego z datą 1.01.2011r. prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości R., składającej się z działki nr (...) z mapy nr 2, obręb R., stanowiącej pastwiska trwale i tereny mieszkaniowe o powierzchni 0,1980 ha, a zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...).

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego: Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał

posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Wedle zaś art. 9 z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 Nr 55, poz. 321): Do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie.

Zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w akcie normatywnym czasu. Podstawową funkcją zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym.

Przepis art. 172 §1 i 2 Kodeksu cywilnego określa przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Kluczowym warunkiem jest upływ oznaczonego przez akt normatywny terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu, jak zostało wyżej opisane, zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania.

W tym ogólnym zestawieniu naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Stawiając taki warunek, odsyła ustawodawca do pojęcia zawartego w definicyjnej normie art. 336 k.c., zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Oczywiście w kontekście zasiedzenia mamy na uwadze posiadanie samoistne nie poparte jeszcze tytułem (prawem) własności. Chodzi przecież o nabycie własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego „nie będącego jej właścicielem”.

Kluczowym zagadnieniem wymagającym rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie było ustalenie czy władztwo J. D. (poprzednio zaś jego ojca E. D.) nad nieruchomością położoną w miejscowości R., składającą się z działki nr (...) z mapy 2, obręb R., stanowiącą pastwiska trwale i tereny mieszkaniowe o powierzchni 0.1980 ha, a zapisanej w księdze wieczystej Nr (...) miało charakter posiadania samoistnego. Zważyć bowiem należy, iż w wedle treści art. 176 §1 k.c.: 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. Hipotetycznie zatem, w razie ziszczenia się, tak po stronie E. D., jak i J. D., przesłanek warunkujących nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, J. D. stałby się właścicielem działki nr (...), z mapy nr 2 dnia 01.01.2011r.

Stan posiadania współtworzą element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). C. oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. A. zaś oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo, a jego przejawem są szeroko rozumiane czynności w zakresie utrzymywania i zarządzania przedmiotem zasiedzenia. Zamiar władania rzeczą "dla siebie" pozwala odróżnić posiadanie od dzierżenia. Przy ustalaniu charakteru posiadania należy kierować się manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. Według zewnętrznych znamion zachowania posiadacza można oceniać zarówno corpus (stan faktycznego władztwa) jak też animus possidendi (wola władania rzeczą dla siebie).

Na podstawie zeznań przesłuchiwanego w sprawie świadka E. D. oraz zbieżnych z nimi zeznań wnioskodawcy J. D., sąd ustalił, iż ok. 1978r. P. H. powierzył E. D. nieodpłatnie fragment działki opisanej we wniosku, a stanowiącej w głównej mierze pastwisko, celem sprawowania nad nim pieczy i jego zagospodarowywania. Część działki nr (...) zabudowana była budynkiem mieszkalnym zajmowanym przez P. H. i jego żonę Ł. H.. Faktem, jest, iż na fragmencie gruntu stanowiącego kiedyś część gospodarstwa rolnego (...), następnie zaś ogród przydomowy, E. D. działał jak właściciel, wypadając tam bydło, kosząc trawę i uiszczając należne daniny publicznoprawne w proporcji do obszaru zagospodarowywanego terenu. Od roku 1988 tożsame czynności na rzeczony części działki wykonywał J. D., który

rzeczoną część gruntu uzyskał od swojego ojca. Nie ma zatem wątpliwości, iż w zakresie tego fragmentu działki, który stanowi pastwisko, ziściły się po stronie wnioskodawcy kumulatywnie wymagane prawem przesłanki w postaci: corpus (stanu faktycznego władztwa) i animus possidendi (woli władania rzeczą dla siebie), skutkujące uznaniem, iż na fragmencie działki nr (...), E. D., a następnie J. D. władali rzeczą jak właściciele.

Zważyć jednak należy, iż wskazana część gruntu (pastwisko) nie została geodezyjnie wydzielona z działki nr (...), co wyklucza możliwość jej zasiedzenia, jako samodzielnej części. Odnosząc się zaś do treści wniosku, w którym J. D. wyraził żądanie zasiedzenia całej działki nr (...) tj. wraz z terenem zabudowanym, wskazać należy, iż zabudowana część działki nigdy nie została przekazana E. D. do zagospodarowania i nigdy też ww. nie sprawował nad nią władztwa. Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, w budynku posadowionym w R. zamieszkiwał P. H. wraz z żoną Ł. H., która, będąc ostatnim lokatorem domu, zmarła w roku 1998. Dopiero po tej dacie, J. D. rozciągnął swoje zainteresowanie działką P. H. na tę zabudowaną część, od roku 2004 biorąc na siebie obowiązek uiszczania podatku od nieruchomości od całości ww. działki (tj. wraz z częścią zabudowaną budynkiem mieszkalnym). W świetle powyżej przedstawionych okoliczności sprawy, nie może budzić wątpliwości, iż po stronie J. D. nie ziściły się warunki pozwalające na uznanie, iż inicjujący postępowanie władał całością działki jak właściciel przez okres 30 lat.

Jednakowoż stanowisko uczestnika postępowania, uznać należało za chybione. Na podstawie treści dokumentacji zgromadzonej w aktach zniszczonej Księgi Wieczystej nr (...), sąd ustalił, iż na podstawie art. 9 ust. 1 i art. 31 ustawy z dnia 29.05.1974r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz. U. Nr 21, poz. 118), §4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31.05.1974r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz. U. Nr 21, poz. 125) oraz art. 97 k.p.a. (w wersji obowiązującej w chwili wydawania aktu administracyjnego), decyzją Naczelnika Miasta i Gminy P.z dnia 15.01.1976r. w sprawie przejęcia gospodarstwa rolnego na własność Państwa za rentę, gospodarstwo rolne (...)położone w R., obejmujące działki o nr: (...), (...), (...), (...), (...),(...), (...), (...), (...) zostało przejęte przez Skarb Państwa z dniem 01.10.1975r. Powyższy transfer nieruchomości znajduje potwierdzenie w wyciągu z wykazu zmian gruntowych obejmującego rok rozrachunkowy 1975. Podnosząc brak posiadania statusu osoby zainteresowanej w sprawie, Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Powiatu K.-(...), przedłożył decyzję Nr (...)z dnia 5.09.1990r. , mocą której Wójt Gminy P.przekazał nieruchomość w postaci działki nr (...)z mapy nr 2, o pow. 0,1980 ha, położoną w R.nieodpłatnie na własność P. H.. Zważyć jednak należy, iż w dacie wydania rzeczonej decyzji, P. H.już nie żył, co oznacza, iż ww. akt administracyjny nie mógł wywołać skutku prawnego w postaci objęcia przez P. H.prawem własności wskazanej działki gruntu. W konsekwencji powyższego uznać należało, iż wskazana nieruchomość, jako nieskutecznie przekazana na rzecz P. H., stanowi własność Skarbu Państwa.

Mając ma uwadze rozważania poczynione wyżej, sąd oddalił wniosek J. D..

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 520 §1 k.p.c.