

POSTANOWIENIE

Dnia 30 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Lipnicka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Żaklina Skrzypczak

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2016 r. w Kędzierzynie-Koźlu

na rozprawie

sprawy z wniosku **Gminy R.**

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

1. stwierdzić, że wnioskodawca Gmina R. nabył przez zasiedzenie z dniem 1.01.2012r. własność nieruchomości składającej się z działek : nr (...)z mapy nr (...)o powierzchni 0,0247 ha stanowiącej drogi, nr (...)z mapy nr (...)o powierzchni 1,0237 ha stanowiącej grunty orne, łąki trwałe i rowy, nr (...)z mapy nr (...)o powierzchni 4,9500 ha, stanowiącej grunty orne, położonej w obrębie ewidencyjnym W.gminie R., nieposiadającej urządzonej księgi wieczystej,
2. kosztami postępowania w sprawie obciążyć wnioskodawcę w zakresie przez niego poniesionym.

I Ns 134/15

UZASADNIENIE

Gmina R. wystąpiła o stwierdzenie nabycia z dniem 1.01.2012 r. przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości składającej się z działek : nr (...)o powierzchni 0.0247 ha, nr (...)o powierzchni 1.0237 ha, nr (...)o powierzchni 4.9500 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym W., gm. R..

Wnioskodawca argumentował, iż jest posiadaczem samoistnym działki gruntu nr (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako drogi, działki gruntu nr (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako grunty rolne, łąka trwała, rowy i działki gruntu nr (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako grunty rolne. Na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 31.12.1981 r. Naczelnik Gminy R. jako terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego - Skarb Państwa, oddał w dzierżawę osobom fizycznym działkę nr (...) o pow. 0.5000 ha. Umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 1.09.1991 r. Działkę tę wydzierżawiano również innym osobom i za zgodą Naczelnika Gminy R. wykorzystywano rolniczo. Z dniem 31.12.1981 r. Naczelnik Gminy R. wszedł również w posiadanie samoistne działki nr (...), która była wykorzystywana jako droga publiczna dla potrzeb miejscowej ludności i działki nr (...), która wykorzystywana była rolniczo. Po utworzeniu z dniem 27.05.1990 r. Gminy R. działki te w dalszym ciągu były w posiadaniu wnioskodawcy i wydzierżawiane. Z dniem 27.05.1990 r. samoistne posiadanie przedmiotowych działek przez Skarb Państwa -

Naczelnika Gminy R. przeszło Gminę R., która zgodnie z ustawą z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie terytorialnym (obecnie ustawa o samorządzie gminnym) posiada osobowość prawną. Doliczając, zgodnie z art. 176 § 1 k.c., okres posiadania samoistnego przedmiotowych działek, okres 30 lat posiadania samoistnego upłynął z dniem (...)2011 r. Zgodnie z danymi wynikającymi z rejestru gruntów współwłaścicielami przedmiotowych działek byli J. T. i P. T.. Wg ustaleń wnioskodawcy osoby te obecnie nie żyją, a wnioskodawca nie zna osób zainteresowanych w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. T.i P. T.byli właścicielami, na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, nieruchomości składającej się z działek: nr (...), o powierzchni 0.0247 ha, stanowiącej drogę, nr (...)o powierzchni 1.0237 ha stanowiącej grunty rolne, łąka trwała i rowy oraz nr (...)o powierzchni 4.9500 ha stanowiącej grunty rolne, położonej w obrębie ewidencyjnym W., gm. R.. J. T.i P. T.wyjechali poza granice kraju, nie zapewniając pieczy nad ww. nieruchomością. Brak jest następców prawnych J. T.i P. T..

Dowody:

- wypis z rejestru gruntów – k.4,
- pismo z dnia 21.09.2011 r. – k.24,
- pismo z dnia 27.05.2013 r. – k.25,
- zeznania świadka K. K. – k.52.

W roku 1977 nieruchomość stanowiąca działki nr: (...) została objęta w samoistne posiadanie przez Państwowy Fundusz Ziemi działający w imieniu Skarbu Państwa. W dniu 31.12.1981 r. Naczelnik Gminy R. (terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego), działając z ramienia Skarbu Państwa, zawarł z W. G. umowę dzierżawy części działki nr (...) na okres 10 lat. W dniu 31.12.1981 r. Naczelnik Gminy R., działając z ramienia Skarbu Państwa, zawarł z A. L. umowę dzierżawy części działki nr (...) na okres 10 lat. W dniu 24.11.1986 r. Naczelnik Gminy R., działając z ramienia Skarbu Państwa, zawarł z M. C. umowę dzierżawy części działki nr (...) na okres 5 lat.

Dowody:

- umowa dzierżawy z dnia 31.12.1981 r. – k.5,
- umowa dzierżawy z dnia 31.12.1981 r. – k.6,
- umowa dzierżawy z dnia 24.11.1986 r. – k.7,
- zeznania świadka J. U. – k.53.

W dniu 3.01.1994 r. Wójt Gminy R. zawarł z A. M. umowę dzierżawy działki nr (...) na okres 5 lat. W dniu 3.01.1994 r. Wójt Gminy R. zawarł z M. R. umowę dzierżawy działki nr (...) na okres 5 lat. W dniu 28.03.1994 r. Wójt Gminy R. zawarł z M. P. umowę dzierżawy działki nr (...) na okres 5 lat. W dniu 24.09.1999 r. Zarząd Gminy R. zawarł z K. K. umowę dzierżawy działki nr (...) z terminem jej obowiązywania do dnia 1.09.2000 r. W dniu 27.09.2001 r. Zarząd Gminy R. zawarł z M. P. umowę dzierżawy działki nr (...) z terminem jej obowiązywania do dnia 1.09.2002 r. W dniu 26.03.2001 r. Zarząd Gminy R. zawarł z K. K. umowę dzierżawy działki nr (...) z terminem jej obowiązywania do dnia 1.09.2002 r. W dniu 1.09.2006 r. Wójt Gminy R. zawarł z R. M. umowę dzierżawy działki nr (...) z terminem jej obowiązywania do dnia 1.09.2009 r. W dniu 28.08.2007 r. Wójt Gminy R. zawarł z K. K. umowę dzierżawy działki nr (...) z terminem jej obowiązywania do dnia 1.09.2010 r. W dniu 1.09.2007 r. Wójt Gminy R. zawarł z K. P. umowę dzierżawy działki nr (...) z terminem jej obowiązywania do dnia 1.09.2007 r. W dniu 1.09.2009 r. Wójt Gminy R. zawarł z R. M. umowę dzierżawy działki nr (...) z terminem jej obowiązywania do dnia 1.09.2012 r. W dniu 2.09.2010 r. Wójt Gminy R. zawarł z K. K. umowę dzierżawy działki nr (...) z terminem jej obowiązywania do dnia 1.09.2013 r. W dniu 3.09.2012 r. Wójt Gminy R. zawarł z R. M. umowę dzierżawy działki nr (...) z terminem jej obowiązywania do

dnia 2.09.2015 r. W dniu 2.09.2013 r. Wójt Gminy R. zawarł z K. K. umowę dzierżawy działki nr (...) z terminem jej obowiązywania do dnia 1.09.2016 r. W dniu 2.09.2013 r. Wójt Gminy R. zawarł z K. P. umowę dzierżawy działki nr (...) z terminem jej obowiązywania do dnia 1.09.2016 r.

Dowody:

- umowa dzierżawy z dnia 3.01.1994 r. – k.8,
- umowa dzierżawy z dnia 3.01.1994 r. – k.9,
- umowa dzierżawy z dnia 28.03.1994 r. – k.10,
- umowa dzierżawy z dnia 24.09.1999 r. – k.11,
- umowa dzierżawy z dnia 27.09.2001 r. – k.12,
- umowa dzierżawy z dnia 26.03.2001 r. – k.13,
- umowa dzierżawy z dnia 1.09.2006 r. – k.14,
- umowa dzierżawy z dnia 28.08.2007 r. – k.15,
- umowa dzierżawy z dnia 1.09.2007 r. – k.16,
- umowa dzierżawy z dnia 1.09.2009 r. – k.17,
- umowa dzierżawy z dnia 2.09.2010 r. – k.18,
- umowa dzierżawy z dnia 2.09.2010 r. – k.19,
- umowa dzierżawy z dnia 3.09.2012 r. – k.20,
- umowa dzierżawy z dnia 2.09.2013 r. – k.21,
- umowa dzierżawy z dnia 2.09.2013 r. – k.22,
- zeznania świadka K. K. – k.52,
- zeznania świadka J. U. – k.53.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek należało uwzględnić.

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 k.c. określa przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Kluczowym warunkiem jest upływ oznaczonego przez akt normatywny terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu, zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania.

W tym ogólnym zestawieniu naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Stawiając taki warunek, ustawodawca odsyła do pojęcia zawartego w definicyjnej normie art. 339 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 zatem ustalenie, czy to po stronie Gminy K. i jej poprzednika prawnego – Skarbu Państwa, doszło tak do ziszczenia się warunku posiadania samoistnego, jak i przesłanki niezbędnego czasu posiadania samoistnego, których łączne spełnienie pozwala podmiotowi na uzyskanie tytułu własności do nieruchomości dotychczas jedynie posiadanej.

Stan posiadania współtworzą element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Corpus oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogły to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Animus 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).

Analizując stan faktyczny przedmiotowej sprawy sąd nie miał wątpliwości, iż już od dnia 31.12.1981 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Państwowy Fundusz Ziemi dysponował nieruchomością stanowiącą działki o nr: (...), (...), (...) W tej bowiem dacie Naczelnik Gminy w R., działając z ramienia Skarbu Państwa jako terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego, zawarł umowę dzierżawy części wyżej wskazanej nieruchomości gruntowej z osobą prywatną. Sukcesywnie zawierane w imieniu Skarbu Państwa wieloletnie umowy dzierżawy skłaniają do przyjęcia, iż Skarb Państwa rozporządzał nieruchomością objętą treścią wniosku, jak właściciel.

Przeobrażenia ustrojowe mające miejsce w latach 90-tych ubiegłego wieku, w tym ukonstytuowanie się jednostek i organów samorządów terytorialnych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie terytorialnym (obecnie ustawa z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym), spowodowały automatyczne przejście zasobów gruntowych będących w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa i zarządzanych przez Naczelników Gmin w ręce organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego (Wójta Gminy, Zarządu Gminy).

Na podstawie zgromadzonego w aktach sprawy stanu faktycznego, sąd ustalił, iż Gmina R. utrzymała dotychczasowy status nieruchomości stanowiącej działki o nr: (...), (...), (...), przejmując ją w posiadanie samoistne. O powyższym świadczy kontynuacja działań mających na celu rolnicze zagospodarowanie ww. nieruchomości poprzez jej dzierżawę rolnikom indywidualnym.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r. (sygn. III CSK 435/14, opubl. LEX nr 1925804), Gmina która, na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.) nabywa uprawnienia poprzednika związane z posiadaniem jest legitymowana do wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia, którego termin rozpoczął bieg przed wejściem w życie tej ustawy, lecz nie upłynął przed tą datą.

W myśl art. 172 § 1 i 2 k.c., posiadacz nieruchomości niebędący 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. Przepisy przejściowe dotyczące zasiedzenia zawarte w ustawie z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 18 sierpnia 1990 r.) wprowadzające zmiany z dniem 1 października 1990 r., głoszą, iż 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 (art. 9) tj. obowiązującymi będą okresy: 20 lat – przy dobrej wierze oraz 30 lat – przy złej wierze wnioskującego o zasiedzenie.

Wedle zaś 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 dwadzieścia.

Biorą zatem pod uwagę okoliczność, iż pewną datą objęcia w posiadanie samoistne nieruchomości stanowiącej działki o nr: (...)przez poprzednika prawnego wnioskodawcy jest 31.12.1981 r., sąd stwierdził, że wnioskodawca Gmina R.nabył przez zasiedzenie z dniem 1.01.2012 r. własność nieruchomości składającej się z działek : nr (...)z mapy nr (...)o powierzchni 0,0247 ha stanowiącej drogi, nr (...)z mapy nr(...)o powierzchni 1,0237 ha stanowiącej grunty orne, łąki trwałe i rowy, nr (...)z mapy nr (...) o powierzchni 4,9500 ha, stanowiącej grunty orne, położonej w obrębie ewidencyjnym W., gminie R., nieposiadającej urzędzonej księgi wieczystej.

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