

Sygn. akt: I Ns 165/13

POSTANOWIENIE

Dnia 2 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Przasnyszu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Andrzejewska
-----------------	-----------------------

Protokolant:	starszy sekr. sądowy Małgorzata Szczypińska
--------------	---

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2015 r. w Przasnyszu na rozprawie

sprawy z wniosku Z. Z. (1), W. Z. (1)

z udziałem P. Z., W. Z. (2), A. J., M. K.

o zasiedzenie

postanawia :

1) Stwierdzić, że J. Z. (1) córka J. i M. urodzona (...) w B. nabyła z dniem 1 stycznia 1990 roku przez zasiedzenie własność niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości P., gmina K., powiat (...), województwo (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 1.3200 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbior dokumentów.

2) Oddalić wniosek w pozostałym zakresie.

3) Odstąpić od obciążania wnioskodawców częścią kosztów sądowych, których nie mieli obowiązku uiścić, tymczasowo poniesionymi przez Skarb Państwa i przejąć je na rachunek Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Przasnyszu).

4) Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 165/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy W. i Z. małżonkowie Z. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 1.3200 ha, położonej w P. i nieruchomości o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 1.6218 ha położonej w K. dla których nie są założone księgi wieczyste. Podali, że ostatnimi znanymi właścicielami przedmiotowych nieruchomości byli J. i O. Z., którzy sprzedali nieformalną umową w/w gospodarstwo rodzicom wnioskodawcy: J. i J. małżonkom Z.. Od tego czasu mieli oni przedmiotowe gospodarstwo w samoistnym posiadaniu i uważani byli powszechnie za jego właścicieli. W 1987 roku gospodarstwo to przeszło we władanie samoistne wnioskodawców, którzy nieprzerwanie sprawują je do chwili obecnej.

Uczestnicy postępowania A. J., P. Z., W. Z. (2), M. K. nie zajęli stanowiska w sprawie.

Celem wezwania wszystkich zainteresowanych do udziału w sprawie dokonano ogłoszeń o toczącym się postępowaniu w trybie art. 609 kpc.

Sąd ustalił, co następuje:

Wnioskiem o zasiedzenie objęte zostały dwie nieruchomości: oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1.6218 ha, położona w miejscowości K., gmina K., powiat (...), województwo (...) i oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1.3200 ha, położona w miejscowości P., gmina K., powiat (...), województwo (...). Obie stanowią nieruchomości rolne. Dla nieruchomości tych nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów (k. 16).

Właścicielem opisanej wyżej działki o numerze geodezyjnym (...) był O. Z. i J. Z. (1) na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej (akt własności ziemi –k. 67). Z zapisów w ewidencji gruntów wynika, że O. Z. był samoistnym posiadaczem opisanej wyżej działki o numerze geodezyjnym (...) (k. 14).

Postanowieniem z dnia 25 sierpnia 1986 roku w sprawie I Ns 370/85 Sąd Rejonowy w Olsztynie stwierdził, że spadek po O. Z. zmarłym w dniu 19 marca 1985 roku w O., ostatnio stale zamieszkałym w O., na podstawie testamentu z dnia 17 stycznia 1980 roku nabyła żona J. Z. (1) w całości (k. 75, k. 64 akt sprawy I Ns 370/85).

Postanowieniem z dnia 14 października 2002 roku w sprawie I Ns 9/02 Sąd Rejonowy w Olsztynie stwierdził, że spadek po J. Z. (1) zmarłej w dniu 1 listopada 1999 roku w O., ostatnio stale zamieszkałej w O., na podstawie testamentu z dnia 17 czerwca 1999 roku nabyła córka siostry spadkodawczyni M. K. w całości (k. 76, k. 360 akt sprawy I Ns 9/02).

O. Z. był bratem J. Z. (2) (dokumenty zgromadzone w aktach sprawy I Ns 370/85 Sądu Rejonowego w Olsztynie).

Umową przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 3 czerwca 1987 roku J. K. i J. małżonkowie Z. przekazali na rzecz Z. i W. małżonków Z. gospodarstwo rolne stanowiące ich własność w skład którego wchodziły nieruchomości położone w P. i we wsi K.. Wśród tych nieruchomości nie wymieniono działek stanowiących przedmiot wniosku o zasiedzenie w niniejszej sprawie (k. 130-131).

Okoliczności te nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd zważył, co następuje:

Istota instytucji zasiedzenia polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie 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. Przesłanką nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości jest łączne ziszczenie się dwóch warunków: upływu oznaczonego przez ustawę czasu i nieprzerwanego posiadania samoistnego podczas całego tego terminu (jego długość zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania).

Zgodnie z art. 336 kc posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. W kontekście zasiedzenia chodzi tu o posiadanie samoistne nie poparte tytułem własności, na co wskazuje treść art.172 § 1 kc, zgodnie z którym nabycie własności nieruchomości jest możliwe przez posiadacza samoistnego „nie będącego jej właścicielem”. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1999 roku w sprawie I CKN 430/98 (OSNC 1999/11/198, Biul.SN 1999/9/6, M.Prawn. 1999/11/40, Lex nr 37453), co znalazło także potwierdzenie w treści postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2002 roku w sprawie IV CKN 1277/00 (Lex nr 1164744), dla zaistnienia „posiadania samoistnego” konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny zatem swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela, co wcale nie oznacza, że w każdej sytuacji posiadacz musi mieć przekonanie, iż jest właścicielem. Świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy ma jedynie wpływ na kwalifikowanie istnienia dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego i w

konsekwencji oddziałują tylko na długość okresów zasiedzenia. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest bowiem faktyczne władanie rzeczą (corpus) oraz czynnik woli (animus domini). Wola posiadacza władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Przedsiębrana w taki sposób dyspozycja posiadacza powinna odpowiadać dyspozycjom właściciela, chociażby posiadacz nie miał przekonania, że jest właścicielem.

O charakterze posiadania nie decyduje stan prawny, na którego podstawie nastąpiło objęcie rzeczy we władanie, lecz sposób tego władania. Posiadanie samoistne wchodzić może w grę nie tylko w sytuacji, w której posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Może zatem korzystać z zasiedzenia, choćby przez cały czas posiadania był świadomy tego, że wykonywane prawo mu nie przysługuje. Takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 14 lipca 2010 roku w sprawie V CSK 17/10 (Lex nr 852594) i z dnia 21 listopada 2012 roku w sprawie V CSK 505/11 (Lex 1293976), które należy podzielić. Czynnik woli (kierunek woli posiadacza) pozwala na rozróżnienie posiadania samoistnego (posiadania właścicielskiego) od posiadania zależnego, które jest wykonywane tak jakby posiadaczowi przysługiwało określone prawo do korzystania z cudzej rzeczy (posiadaczem zależnym jest ten, który włada cudzą rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą – art. 336 kc). W praktyce więc, o tym czy mamy do czynienia z posiadaniem charakterystycznym dla własności czy też zależnym, decydują zewnętrzne (a więc widoczne dla otoczenia) przejawy władztwa nad rzeczą.

Do stwierdzenia nabycia prawa własności przez zasiedzenie w niniejszej sprawie niezbędne było ustalenie w pierwszej kolejności, czy istniało rzeczywiście posiadanie przedmiotowej nieruchomości (władztwo nad tą nieruchomością) przez osobę ubiegającą się o stwierdzenie nabycia tego prawa w drodze zasiedzenia, następnie czy miało ono przymioty posiadania charakterystycznego dla władztwa właściciela, po czym czy upłynął oznaczony w ustawie czas, aby skuteczne zasiedzenie miało miejsce. Obowiązujące prawo dopuszcza przy tym możliwość nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości objętej w posiadanie nie tylko w złej wierze, ale nawet w drodze bezprawnego przejęcia rzeczy. Dlatego też z punktu widzenia dopuszczalności zastosowania art. 172 kc nie ma formalnego znaczenia okoliczność, w jaki sposób doszło do objęcia rzeczy w samoistne posiadanie i czy posiadacz miał świadomość bezprawności działania. Ta ostatnia okoliczność wpływa niewątpliwie na czas zasiedzenia ze względu na złą wiarę, natomiast nie określa samego charakteru posiadania. Taki trafny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 lutego 2002 roku w sprawie II CKN 1186/99 (Lex nr 53291).

Sąd nie znalazł powodów, by odmówić wiarygodności twierdzeniom wnioskodawców z których wynika, że nieruchomości objęte wnioskiem pod koniec lat 60-tych zaczęły być uprawiane przez ich poprzedników prawnych – J. i J. małżonków Z., gdy za granicę wyjechali O. i J. małżonkowie Z. (k. 119-120). Potwierdzili to świadkowie U. F. (k. 157) i I. F. (k. 157-158), których zeznania Sąd uznał za wiarygodny dowód w sprawie. Z twierdzeń samych wnioskodawców wynika jednak, że ich poprzednicy prawni (J. i J. małżonkowie Z.) traktowali przedmiotowe działki jako cudze, nie starali się ich włączyć do swego gospodarstwa, nie traktowali jak swoje i nie czuli się właścicielami tych gruntów, gdyż użytkowali je jedynie mając pozwolenie właścicieli. O tym, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni tylko korzystali z tych nieruchomości wiedzieli wszyscy sąsiedzi, co przyznali słuchani w sprawie świadkowie. J. Z. (1) (żona O. Z.) była przez wnioskodawców informowana o tym co na tych działkach było uprawiane, choć pozwalała im na swobodę w tym zakresie. Jak zgodnie zeznali świadkowie U. F. i I. F. O. Z. i jego żona mówili, że przedmiotowe działki są przeznaczone dla J. i J. małżonków Z. (poprzedników prawnych wnioskodawców). Powyższe świadczy o tym, że objęcie działek, których dotyczy wnioski, w posiadanie przez poprzedników prawnych wnioskodawców miało charakter posiadania zależnego. Nie zmienia tego fakt, że poprzednicy prawni wnioskodawców władali działkami w swoim imieniu, skoro władali nimi w zakresie odpowiadającym prawu obligacyjnemu. Nie budzi wątpliwości, że posiadacz zależny może zawsze zmienić charakter swego posiadania z zależnego na samoistne. Zmiana taka może być jednak dokonana skutecznie tylko w sposób jawny i niebudzący dla otoczenia wątpliwości (chodzi o manifestację dla otoczenia). Wnioskodawcy nie wykazali aby zmienili charakter swego posiadania z zależnego na samoistny. Na marginesie zauważyć należy, że taka zamiana – w okolicznościach niniejszej sprawy – mogłaby nastąpić najwcześniej w dniu

śmierci J. Z. (1) (żony O.), tj. 01.11.1999 roku. Od tej daty najwcześniej wnioskodawcy mogli zaprzestać informowania jej o sposobie zagospodarowywania działek wymienionych we wniosku i mogli poczuć się ich właścicielami, skoro J. Z. (1) informowała ich, że działki te będą dla nich. Licząc od tej daty trzydziestoletni termin zasiedzenia jeszcze nie upłynął (upłynąłby dopiero 01.11.2029 roku).

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni faktycznie władali działkami opisanymi we wniosku od końca 1969 roku (mieli corpus), jednak zabrakło im woli (animus), chęci nabycia prawa własności do tych działek – przynajmniej do wskazanego wyżej dnia śmierci J. Z. (1). Władztwo poprzedników prawnych wnioskodawców i samych wnioskodawców w okresie do tej daty nie było zatem posiadaniem. Samo bowiem faktyczne władanie pozbawione woli ukierunkowanej na treść i zakres prawa własności jest i zostaje tylko faktycznym władaniem. Natomiast samoistne posiadanie zakłada świadomość posiadania będącą wyobrażeniem posiadacza o przysługującym mu prawie własności. Objęcie rzeczy w posiadanie samoistne oznacza uznanie się z przyczyn usprawiedliwionych za właściciela albo choćby chęć władania rzeczą dla siebie jak właściciel. Jak wynika ze zgromadzonych dowodów, w tym twierdzeń samych wnioskodawców, takich przymiotów nie posiadali ani wnioskodawcy ani ich poprzednicy prawni. W niniejszej sprawie nie sposób zatem przyjąć domniemania samoistności posiadania wnioskodawców i ich poprzedników prawnych (art. 339 kc), gdyż domniemanie samoistności posiadania musi poprzedzić ustalenie, że władztwo było posiadaniem. Samo płacenie podatków nie jest natomiast wystarczające. Żądanie stwierdzenia nabycia przez wnioskodawców własności objętych wnioskiem nieruchomości nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zauważyć jednak należy, że w sprawach o zasiedzenie związane granicami żądania (art. 321 § 1 kpc zw. z art. 13 § 2 kpc) nie dotyczy osoby, która nabyła prawo w drodze zasiedzenia, ani chwili od której nabycie to nastąpiło. Są to bowiem przesłanki prawa materialnego pozostające w wyłącznej kognicji sądu. Przesłanki te są nierozzerwalnie związane z treścią orzeczenia i oznaczają nie tylko to, że nabywcą prawa jest osoba wskazana w sentencji orzeczenia, ale i to, że nie było w chwili zamknięcia rozprawy innych uprawnionych nabywców z tytułu zasiedzenia. Takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 marca 2010 roku w sprawie V CSK 314/09 (Lex nr 794583), które Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podzielił.

Wnioskodawcy nie kwestionowali własności O. i J. małżonków Z. do działki o numerze geodezyjnym (...) w K., co potwierdza treść aktu własności ziemi (k 67), ani faktu posiadania przez wyżej wymienionych działki o numerze geodezyjnym (...) w P.. Ze zgromadzonych w sprawie materiałów (w tym zeznań świadków) wynika, że O. i J. małżonkowie Z. traktowali siebie jako właścicieli działki (...) w P.. Na pewno pod koniec lat 60-tych rozdysponowali tą nieruchomością przekazując ją w użytkowanie poprzednikom prawnym wnioskodawców (J. i J. Z. (1)), a potem interesowali się nią, byli informowani przez użytkowników (poprzedników prawnych wnioskodawców, a potem i samych wnioskodawców) o sposobie jej zagospodarowywania. W orzecznictwie przyjęto, że posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie utraci jej posiadania. Istotne jest bowiem nie wykonywanie konkretnych czynności wobec rzeczy, ale to czy posiadacz ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania powództwa o przywrócenie posiadania. Występowanie tej możliwości przesądza o istnieniu posiadania. Według twierdzeń wnioskodawców O. i J. Z. (1) przekazali tę działkę do użytkowania J. i J. Z. (1). Nie znalazło natomiast potwierdzenia w materiale dowodowym jakoby O. i J. Z. (1) sprzedali ją nieformalną umową na rzecz J. i J. Z. (1). Mając na uwadze wiarygodne, bo potwierdzające się wzajemnie zeznania świadków i wyjaśnienia wnioskodawców z których wynika, że O. i J. Z. (1) rozdysponowali przedmiotową działką położoną w P. pod koniec lat 60-tych, jako datę pewną do ustalenia początku biegu terminu zasiedzenia przyjęto 31 grudnia 1969 roku.

Kodeks cywilny wprowadził dwa terminy zasiedzenia nieruchomości, w zależności od tego czy posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej czy w złej wierze (art. 172 kc). W pierwszym przypadku zasiedzenie następowało po upływie 10-letniego, a w drugim – 20-letniego nieprzerwanego posiadania. Z dniem 1 października 1990 roku terminy te zostały przedłużone z 10 do 20 lat, a z 20 do 30 lat przez ustawę z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321). Zgodnie z art. 9 tej ustawy 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. Wynika z niego też, że jeśli krótszy (dotychczasowy) termin zasiedzenia upłynął przed

wejściem w życie ustawy zmieniającej wówczas nie miało miejsca wydłużenie okresu stosownie do nowych zasad. Jeżeli jednak krótszy termin zasiedzenia nie upłynął przed wejściem w życie ustawy zmieniającej - należało przyjąć ustanowiony nową ustawą okres dłuższy, którego początkiem było wejście w posiadanie samoistne.

W niniejszej sprawie posiadanie O. i J. małżonków Z. działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) w P. miało charakter posiadania w złej wierze. Na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów nie sposób bowiem ocenić stanu świadomości posiadaczy O. i J. Z. (1) w chwili uzyskiwania tego posiadania, skoro data objęcia przez nich w posiadanie przedmiotowej nieruchomości nie jest stronom znana. Dobra wiara to usprawiedliwione przekonanie, że posiadacz posiada zgodnie ze swoim prawem wywodzonym z czynności prawnych (umowy, orzeczenia sądu, decyzji administracyjnej) oraz z aktów prawnych, a dopiero następnie te czynności okazały się nieważne, nieskuteczne lub wyeliminowane z porządku prawnego. Taka sytuacja nie zaistniała w odniesieniu do posiadaczy O. i J. Z. (1).

W tym miejscu dodać należy, że zgodnie z zaaprobowanym poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 18 lutego 1972 roku w sprawie III CZP7/72 (OSNC 1972/7-8/125, Lex nr 1375) w sprawie o stwierdzenie nabycia własności części nieruchomości rolnej przez zasiedzenie ograniczenie przewidziane w art. 178 kc nie ma obecnie zastosowania także co do okresu od 6 lipca 1965 roku (art. XLIV przep. wpraw. k.c.) do 4 listopada 1971 roku, tj. daty wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 roku zmieniającej Kodeks cywilny.

W tych okolicznościach należało przyjąć dwudziestoletni termin posiadania w złej wierze prowadzący do zasiedzenia, biegnący od dnia 31.12.1969 roku, który zakończył się dla O. i J. Z. (1) w dniu 31.12.1989 roku.

Przy obliczaniu terminu zasiedzenia nie uwzględnia się dnia, w którym nastąpiło objęcie rzeczy w samoistne posiadanie (art. 111 § 2 kc). Termin zasiedzenia kończy się zaś z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było – w ostatnim dniu tego miesiąca (art. 112 kc). Miesiąc liczy się za dni trzydzieści, a rok za dni trzysta sześćdziesiąt pięć (art. 114 kc). Koniec terminu może przypaść także na dzień ustawowo uznany za wolny od pracy, ponieważ art. 115 kc dotyczący wykonania czynności nie ma zastosowania do terminów zasiedzenia.

Z chwilą upływu ostatniego dnia okresu posiadania przewidzianego w ustawie realizuje się skutek zasiedzenia, tj. samoistny posiadacz staje się właścicielem nieruchomości. Materialnoprawny skutek zasiedzenia następuje z mocy samego prawa. Z tą samą chwilą następuje utrata przez dotychczasowego właściciela własności i roszczeń wynikających z własności.

Nieruchomość nabyta przez zasiedzenie w czasie trwania wspólności ustawowej staje się składnikiem majątku wspólnego, gdy przewidziany w art. 172 kc bieg terminu wymaganego do zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności. Bieg terminu zasiedzenia w niniejszej sprawie zakończył się po ustaniu wspólności ustawowej O. i J. Z. (1), gdyż przed tym terminem O. Z. zmarł (19 marca 1985 roku). Własność działki (...) w P. w drodze zasiedzenia nabyć zatem mogła jedynie J. Z. (1) (żona O. Z.) o czym orzeczono w punkcie pierwszym postanowienia na mocy powołanych wyżej przepisów. Wniosek dalej idący nie zasługiwał na uwzględnienie o czym orzeczono w punkcie drugim postanowienia.

Mając na uwadze niezmienną sytuację majątkową wnioskodawców orzeczono jak w punkcie trzecim postanowienia.

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