

Sygn. akt I Ns 309/13

POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2014 r.

SĄD REJONOWY W ZAMBROWIE I WYDZIAŁ CYWILNY

w składzie:

Przewodniczący – SSR Paweł Płoński

Protokolant – Danuta Sawicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 stycznia 2014 r. w Zambrowie

sprawy z wniosku E. Ł.

z udziałem **B. T., R. T., W. T. i Skarbu Państwa – reprezentowanego przez (...) w B.**

o zasiedzenie

p o s t a n a w i a :

I. stwierdzić, że E. Ł. (s. P. i S.) nabył z dniem 1 stycznia 2008 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonych w obrębie miejscowości Ć. (gmina K.), oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o numerze: (...), (...), (...) (obecnie oznaczonej numerami: (...) i (...)) i (...), o łącznej powierzchni 1.4164 ha, dla których Sąd Rejonowy w Zambrowie prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II. nakazuje ściągnąć od wnioskodawcy E. Ł. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Zambrowie) kwotę 23,23 zł (dwadzieścia trzy i 23/100 złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

III. ustala, że koszty postępowania wnioskodawca i uczestnicy ponoszą stosownie do swego udziału w sprawie.

Sygn. akt I Ns 309/12

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 14 stycznia 2014 r.

Wnioskodawca E. Ł. we wniosku z dnia 24 października 2013 r. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2008 r. własność nieruchomości rolnych i leśnych oznaczonych nr (...), (...), (...) (obecnie nr (...) i (...)) i (...), położonych w miejscowości Ć. (gm. K.). W uzasadnieniu wskazał, że powyższe działki na podstawie aktu własności ziemi z dnia 18 września 1974 r. stały się własnością E. T., który następnie pod koniec 1977 r. wyprowadził się z miejscowości Ć., a uprzednio wyprzedał całe swoje gospodarstwo miejscowym rolnikom, w tym ojcu wnioskodawcy. W tym samym czasie wnioskodawca nabył od E. T. działki objęte wnioskiem, przy czym umowa sprzedaży tych nieruchomości miała być sporządzona w późniejszym terminie, do czego ostatecznie jednak nigdy nie doszło. Od końca 1977 r. przedmiotowe nieruchomości pozostawały nieprzerwanie w samoistnym posiadaniu wnioskodawcy, który przez cały ten czas zajmował się tymi gruntami i opłacał za nie podatki, pomimo tego, że formalnie figurowały one nadal na poprzedniego właściciela. W związku z tym to on był i jest uważany przez mieszkańców wsi za prawnego właściciela tych nieruchomości i nikt nigdy nie występował wobec niego z żadnymi pretensjami co do tych gruntów.

Uczestnicy postępowania B. T., R. T. i W. T. – będący spadkobiercami E. T., nie zajęli stanowiska w niniejszej sprawie, pomimo prawidłowego doręczenia wniosku i zawiadomienia o terminie rozprawy (k. 27-29). Wnioskowi nie oponowała również (...) – Oddział w B. (reprezentująca Skarb Państwa w niniejszym postępowaniu) wezwana na

podstawie art. 510 § 2 k.p.c. do udziału w sprawie, która wniosła jedynie o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania (k. 47-48).

Sąd Rejonowy w Zambrowie ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem własności ziemi z dnia 18 września 1974 r. (nr (...)) Naczelnik Powiatu w Z. stwierdził, że E. T. stał się z mocy prawa właścicielem gospodarstwa rolnego położonego we wsi Ć. (gm. K.), w skład którego wchodziły m.in. nieruchomości rolne oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 1,4164 ha.

Pod koniec 1977 r. E. T. podjął decyzję o wyprowadzeniu ze wsi do B. i w związku z tym postanowił sprzedać całe swoje gospodarstwo rolne położone w obrębie wsi Ć.. W dniu 28 grudnia 1977 r. na podstawie m.in. umów sprzedaży sporządzonych w Państwowym Biurze Notarialnym w Z. przed notariusz A. K. (Rep. A nr (...)) i Rep. A nr (...)) E. T. zbył na rzecz J. G. oraz P. Ł. (1) m.in. część z należących do niego gruntów rolnych – w tym siedlisko, na którym dotychczas mieszkał razem z matką A. T.. Jednocześnie w tym samym czasie na podstawie nieformalnej umowy ustnej zbył na rzecz P. Ł. (1) (ojca wnioskodawcy) dodatkowo działki oznaczone nr (...), stanowiące głównie grunty leśne a w części łąkę, które były położone przy drodze nr (...) relacji W.-B.. Umowa sprzedaży w tym przypadku nie została zawarta przed notariuszem ponieważ P. Ł. (1) wówczas nie dysponował już odpowiednimi środkami finansowymi na zakup aż takiej ilości ziemi, jednakże obaj postanowili, iż do sporządzenia formalnej umowy dojdzie w późniejszym terminie. Zgodnie z powyższą umową z końcem 1977 r. grunty te zostały objęte w samoistne posiadanie początkowo przez P. Ł. (1) (który zmarł w 1987 r.), a następnie niewiele później przez jego syna E. Ł.. Od tego czasu nabywcy traktowali te grunty jak swoją własność, pielęgowali las i robili w nim przycinki, a na łące siali i kosili siano. Oni też opłacali u sołtysa wsi podatki od tych nieruchomości, pomimo tego, że nakazy płatnicze nadal były wystawiane na nazwisko poprzedniego właściciela E. T..

W 1992 r. doszło do spotkania E. Ł. z E. T., który przyjechał do wsi Ć. po zaległe pieniądze z tytułu wcześniejszej sprzedaży gruntów. Pomimo finalnego rozliczenia się finansowego, nie doszło wówczas jednak do sporządzenia umowy notarialnej, do czego miało dojść w przyszłym terminie. Do formalnego sporządzenia przedmiotowej umowy nigdy jednak już nie doszło. Zarówno sam E. T., jak też nikt z jego najbliższej rodziny, nigdy nie przyjeżdżali w późniejszym czasie do E. Ł. i nie żądali zwrotu nieruchomości położonych we wsi Ć., ani nie rościli żadnych pretensji w tym przedmiocie.

E. T. zmarł w dniu 23 października 2008 r. w W., a spadek po nim – zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie z dnia 6 października 2009 r. wydanym w sprawie sygn. akt II Ns 740/09 – na podstawie ustawy nabyli: żona B. T. oraz synowie W. T. i R. T. – w równych udziałach po 1/3 części każde z nich.

Ostateczną decyzją Nr (...) z dnia 30 kwietnia 2012 r. Wojewoda (...) zezwolił Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad w W. na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi krajowej nr (...) do parametrów drogi ekspresowej na odcinku od obwodnicy W. – za obwodnicę M. od km (...),(...) do km (...) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budowlami i urządzeniami budowlanymi oraz zatwierdzeniem podziału nieruchomości. Powyższą decyzją zostały objęte m.in. nieruchomości położone w obrębie wsi Ć. (gm. K.) oznaczone w ewidencji gruntów nr (...), (...), (...) oraz nr (...) (powstała na skutek podziału działki oznaczonej uprzednio nr (...)), które figurowały formalnie nadal na E. T. i doszło do ich wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa – (...) w zamian za odszkodowanie, przyznane i wypłacone dla spadkobierców poprzedniego właściciela. W toku tego postępowania okazało się, że przedmiotowe nieruchomości pod koniec 1977 r. E. T. zbył na rzecz E. Ł., który w związku z tym również brał udział w tym postępowaniu.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dowody: dokumenty (k. 7), akty notarialne (k. 8-12), wyciąg z księgi wieczystej (k. 13), wypisu z ewidencji gruntów wraz z kopią mapy ewidencyjnej (k. 22), pisma Wojewody (...) (k. 38), zeznań świadków: J. G. (k. 31), K. Ż. (k. 31 odw.), A. D. (k. 32) i W. K. (k. 32 odw.), odpisu z księgi wieczystej (k. 53-54), a także dołączonych do sprawy akt Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie sygn. akt II Ns 740/09 oraz akt księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zambrowie nr (...).

Sąd Rejonowy w Zambrowie zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie wniesiony w niniejszej sprawie okazał się być zasadny. Przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie zostały określone w art. 172 k.c., z którego treści (w brzmieniu aktualnie obowiązującym) wynika, że warunkiem zasiedzenia jest upływ oznaczonego przez ustawę terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego tej nieruchomości, przy czym długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania. Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od 20 lat jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1), natomiast po upływie 30 lat posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2 – treść przepisów w brzmieniu aktualnie obowiązującym). W świetle powyższego naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości w rozumieniu art. 336 k.c., zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). W przypadku posiadania samoistnego chodzi o zamiar animus domini (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”). Przy ustalaniu charakteru posiadania należy kierować się manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza.

Jak wynika z treści art. 172 k.c. dobra wiara posiadacza samoistnego nie stanowi niezbędnej przesłanki nabycia własności w drodze zasiedzenia, jednakże ma ona wpływ na sam termin tego zasiedzenia. W dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Decydującym dla oceny wiary posiadacza jest chwila, w której uzyskał on posiadanie, albowiem późniejsze zmiany w jego świadomości pozostają bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji na długość okresu potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie. W orzecznictwie i doktrynie ugruntowany jest pogląd, że dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Przyjmuje się przy tym, że w sytuacji, gdy doszło do przeniesienia własności nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego, to samoistny posiadacz takiej nieruchomości jest posiadaczem w złej wierze (zob. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., sygn. akt III CZP 108/91, publ. OSNC 1992/4/48 – LEX nr 3700).

Odnosząc powyższe reguły do okoliczności faktycznych niniejszej sprawy Sąd uznał za udowodnione, że początkowo ojciec wnioskodawcy – P. Ł. (1), a następnie on sam byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości leśnych i łąki wskazanych we wniosku, nieprzerwanie przez okres czasu niezbędny do zasiedzenia. W toku postępowania wnioskodawca wskazał, że powyższe grunty zostały nabyte przez niego i jego ojca pod koniec 1977 r. i na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży od poprzedniego właściciela E. T., który wyprowadzał się wówczas do B. i sprzedawał całe swoje gospodarstwo rolne położone we wsi Ć.. Od tego momentu według wnioskodawcy rozpoczął swój bieg termin do zasiedzenia tych gruntów.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie potwierdziło powyższe twierdzenia, które w ocenie Sądu zasługiwały generalnie na uwzględnienie. Wszyscy przesłuchiwani w sprawie świadkowie potwierdzili fakt, że pod koniec 1977 r. E. T. (wraz z matką A. T.) wyprowadzał się ze wsi Ć. do B. i w związku z tym sprzedawał cały swój majątek ziemski położony w tej okolicy. Ponadto do akt sprawy zostały złożone kserokopie dwóch umów notarialnych z dnia 28 grudnia 1977 r. (Rep. A nr (...) i Rep. A nr (...)), na podstawie których E. T. sprzedał m.in. na rzecz J. G. oraz P. Ł. (1) (ojca wnioskodawcy) część z należących do niego gruntów rolnych – w tym siedlisko, na którym wcześniej mieszkał razem z matką. Powyższe dokumenty również bezpośrednio potwierdzają okoliczność, że E. T. w tym czasie wyprzedawał należące do niego grunty rolne położone we wsi Ć., albowiem wyprowadzał się do B. i nie zamierzał już wracać na wieś.

W kontekście powyższego za prawdopodobne należało uznać twierdzenia wnioskodawcy, że w tym samym czasie doszło do sprzedaży również działek oznaczonych nr (...), stanowiących grunty leśne i łąki, położonych w obrębie wsi Ć. i w pobliżu drogi nr (...) relacji W.-B.. Jak wynika z akt sprawy powyższe grunty zostały zbyte na podstawie nieformalnej umowy ustnej na rzecz P. Ł. (1) (ojca wnioskodawcy). Nie została wówczas zawarta umowa sprzedaży

przed notariuszem, ponieważ P. Ł. (1) nie dysponował odpowiednimi środkami finansowymi, jednak obaj postanowili, że do sporządzenia formalnej umowy dojdzie w późniejszym terminie. Od końca 1977 r. grunty te pozostawały w samoistnym posiadaniu początkowo P. Ł. (1) (zmarł w 1987 r.), a następnie jego syna E. Ł.. Wprawdzie wnioskodawca podawał, że objął te grunty w posiadanie równocześnie wraz z ojcem, jednakże z okoliczności sprawy – w szczególności w kontekście tego, że na podstawie umowy notarialnej z dnia 28 grudnia 1977 r. to właśnie P. Ł. (2) nabył inne nieruchomości od E. T., bardziej wiarygodnym wydaje się, że to właśnie ojciec wnioskodawcy był pierwszym posiadaczem również tych gruntów objętych wnioskiem, które następnie w bliżej nieokreślonym czasie przekazał swojemu synowi. Powyższa okoliczność pozostawała jednak bez większego wpływu na bieg zasiedzenia w niniejszej sprawie i kwestię zasadności wniosku. Przez cały ten czas nowi nabywcy traktowali te grunty jak swoją własność, pielęgnowali las i robili w nim przycinki, a na łące siał i kosił siano. Oni też opłacali u sołtysa wsi podatki od tych nieruchomości, pomimo tego, że nakazy płatnicze nadal figurowały na E. T.. Również powyższe okoliczności zostały potwierdzone przez wszystkich świadków przesłuchiwanych w sprawie, w tym przez dwóch sołtysów wsi – K. Ż. oraz A. D.. O fakcie zbycia przedmiotowych nieruchomości przekonuje także to, że zarówno sam E. T., jak też nikt z jego najbliższej rodziny, nigdy nie przyjeżdżali w późniejszym czasie na teren tych nieruchomości położonych we wsi Ć. i nie żądali ich zwrotu od wnioskodawcy. Spadkobiercy E. T. (uczestnicy postępowania) w toku postępowania wywłaszczeniowego prowadzonego w 2012 r. w stosunku m.in. do nieruchomości położonych we wsi Ć. byli bardzo zdziwieni, że jakiegokolwiek z tych gruntów figurują na spadkodawcę.

W świetle powyższych ustaleń – w szczególności tego, że E. T. wyprowadził się z końcem 1977 r. do B. i sprzedał wówczas wszystkie należące do niego wcześniej nieruchomości znajdujące się we wsi Ć. – należało przyjąć, że datą pewną, od której wnioskodawca objął w samoistne posiadanie nieruchomości nr (...), (...), (...) i (...), a tym samym datą, od której rozpoczął się bieg zasiedzenia w niniejszej sprawie był dzień 1 stycznia 1978 r.. Nie budziło przy tym wątpliwości, że ponieważ doszło do przeniesienia własności tych nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego, to owo samoistne posiadanie miało charakter posiadania w złej wierze. Zgodnie z treścią art. 172 k.c. – w brzmieniu obowiązującym na datę objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie – posiadacz nieruchomości w złej wierze nabywał własność przez zasiedzenie jeżeli posiadał ją nieprzerwanie przez okres 20 lat. Powyższy termin zasiedzenia został następnie wydłużony do 30 lat na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r., Nr 55, poz. 321), która weszła w życie z dniem 1 października 1990 r., przy czym stosownie do 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 – dotyczyło to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. W związku z tym, w odniesieniu do niniejszej sprawy termin niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia wynosił 30 lat i rozpoczął się od dnia 1 stycznia 1978 r..

Oczywistym przy tym było, że na podstawie art. 176 § 1 k.c. wnioskodawca mógł doliczyć do czasu, przez który sam posiadał przedmiotowe nieruchomości, również okres posiadania tych gruntów przez swojego ojca P. Ł. (2). Zgodnie bowiem z treścią 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. Powyższy wymógł został bowiem spełniony w niniejszej sprawie. Reasumując zatem materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie zdaniem Sądu potwierdzał stanowisko wnioskodawcy, że z dniem 1 stycznia 2008 r. doszło do zasiedzenia na jego rzecz nieruchomości wskazanych we wniosku, które nieprzerwanie posiadał samoistnie przez okres 30 lat.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Rejonowy na podstawie art. 172 i 176 k.c. uznał wniosek o zasiedzenie za zasadny i orzekł, jak w pkt I sentencji postanowienia. Ponieważ zasiedzenie nastąpiło jeszcze przed datą wywłaszczenia tych działek na rzecz Skarbu Państwa, należało w sentencji orzeczenia wskazać również poprzednią numerację geodezyjną tych nieruchomości.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt II i III sentencji postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając przy tym, że skoro wniosek został w pełni uwzględniony, nie było żadnych podstaw do obciążania wnioskodawcy kosztami zastępstwa prawnego poniesionymi przez uczestnika postępowania (...), o co wnosił w odpowiedzi na wniosek.