

Sygn. akt I Ns 131/19

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lutego 2020 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – sędzia Karolina Malinowska - Krutul

Protokolant – Anna Burakowska

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2020 r. w Zambrowie

na posiedzeniu jawnym

sprawy z wniosku K. M.

z udziałem Gminy R., P. M. (1)

o zasiedzenie

postanawia:

I. stwierdza, że wnioskodawca K. M. nabył z dniem 1 stycznia 1989 roku przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości w postaci działki gruntu położonej w miejscowości M., gmina R., powiat (...), woj. (...), oznaczonej uprzednio w ewidencji gruntów numerem (...) w części powstałej w wyniku jej podziału i oznaczonej aktualnie jako działka (...) po podziale, o powierzchni 0,1218 ha zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego geodetę (k. 107); który to stanowi integralną część przedmiotowego postanowienia;

II. stwierdza, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 131/19

UZASADNIENIE

K. M. wniósł o stwierdzenie, że nabył z dniem 01 stycznia 1989 r. przez zasiedzenie własność działki gruntu położonej w miejscowości M., gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) – w części powstałej w wyniku jej podziału, zgodnie z projektem jej podziału sporządzonym przez biegłego geodetę powołanego w niniejszym postępowaniu.

W uzasadnieniu wniosku wskazał, że prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 08 czerwca 2018 r. sygn. akt I C 558/17 oddalono powództwo K. M. o ustalenie, iż jest on właścicielem części działki nr (...) stanowiącej własność gminy R., a położonej w miejscowości M.. Wyrok ten uprawomocnił się na skutek oddalenia apelacji wyrokiem Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 17 sierpnia 2018 r. w sprawie I Ca 254/18. Zdaniem wnioskodawcy uzasadnienia wyroków obu instancji sądowych w ww. sprawach dają podstawy do zasiedzenia części nieruchomości nr (...) stanowiącej obecnie własność gminy R..

(...) nr 199 i 198 należące kiedyś do wnioskodawcy sąsiadują z działką nr (...). Działka oznaczona numerem (...) na całej swojej szerokości od granicy północnej graniczy z nieruchomościami 198 i 199. Od południa działka swoją szerokością graniczy z gruntami sąsiedniej wsi O.. Działka ta nie ma dojazdu. Obszar nieruchomości stanowiącej przedmiot zasiedzenia (tj. część nieruchomości (...)) od pokoleń – jak wskazuje wnioskodawca od co najmniej 1914 r. znajduje się w posiadaniu rodziny M. i stanowi integralną część z działkami (...). Obszar sąsiadujących działek nr (...) rozciąga się od północy od drogi nr (...) do wsi Ś. aż do granicy z działką (...). W rzeczywistości wnioskodawcy

jak też ich poprzednicy prawni użytkując działki nr (...) w rzeczywistości posiadali również obszar działki (...) tj. do granicy z gruntami wsi P. – O..

Gmina R. wносиła o oddalenie wniosku w całości. W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek wskazała, że wnioskodawca nie wskazał spełnienia przesłanek do nabycia przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Zdaniem uczestniczki wykonywanie prac porządkowych w lesie przez wnioskodawcę nie stanowi manifestacji chęci posiadania na własność przedmiotowej działki, gdyż prace te wykonywane były kilka razy do roku, miały charakter sporadyczny. Uczestniczka wskazała również, że wnioskodawca precyzyjnie nie wskazał momentu wejścia w posiadanie przedmiotowej działki przez E. M..

Sąd Rejonowy w Zambrowie ustalił i zważył, co następuje:

Nieruchomość oznaczona numerem (...) o powierzchni 2,934 ha powstała pierwotnie w związku z założeniem ewidencji gruntów na obszarze wsi M. w listopadzie 1960 r. i została zapisana pod pozycją (...) rejestru gruntów na rzecz E. M. – brata wnioskodawcy K. M. jako władającego tym gruntem. Działka ta została wytyczona na podstawie nowego pomiaru granic gruntów przeprowadzonego w latach 1958-1959 z gruntów, które znajdowały się we wcześniejszym posiadaniu E. M. o łącznej powierzchni (...) ha, w tym działki gruntu o powierzchni (...) ha wskazanej jako działka nr (...) w planie pomiaru gruntów J. M. (1) (ojca P. M. (2) i dziadka K. M. oraz E. M.), który został sporządzony jeszcze w 1922 r., a także sąsiedniej nieruchomości, którą E. M. nabył od S. D. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 09 czerwca 1956 r. zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego w (...) w W. Mazowieckiem przed notariuszem P. B..

Z treści ww. aktu notarialnego wynika, że E. M. nabył nieruchomość stanowiącą grunty orne z lasem w obrębie wsi M. o obszarze (...) ha ciągnące się od drogi wiejskiej do granic wsi O. między gruntami od wschodu J. M. (2) i od zachodu P. M. (2). Wówczas E. M. wszedł w posiadanie samoistne obszaru gruntu stanowiącego działkę nr (...) oraz część działki (...) do granic z wsią O..

Właścicielem sąsiedniej działki - obecnie oznaczonej numerem (...) był J. M. (2) – poprzednik prawny J. M. (1).

W listopadzie 1960 r. w związku z założeniem ewidencji gruntów dla wsi M. G. wyodrębniono geodezyjnie działkę nr (...) w obszarze istniejącym do chwili obecnej z pominięciem części działki (...). Zarówno działka nr (...) jak i 199 nie sięgały swoją granicą od strony południa do granic z wsią O., lecz graniczyły z działką nr (...), która została wyodrębniona również podczas zakładania ewidencji gruntów.

Działka nr (...) została wytyczona na skutek nowego pomiaru granic gruntu wsi M. przeprowadzonego w latach 1958-59 z gruntów, które znajdowały się w posiadaniu E. M. o łącznej powierzchni (...)ha.

Z kolei działka nr (...) została utworzona na skutek pomiarów wykonanych dla celów klasyfikacji gleboznawczej w latach 1958-59 na terenie wsi M. w związku z planowanym założeniem ewidencji gruntów. Działka ta została przedstawiona w pierworysie stanowiącym następnie podstawę wykonania mapy ewidencyjnej. W listopadzie 1960 r. działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni (...) ha została zapisana pod pozycją nr 1 na rzecz Prezydium Gromadzkiej Rady Narodowej jako osoby władającej gruntem jako grzebowisko zwierzęce.

W zgromadzonej dokumentacji geodezyjnej brak jest jakichkolwiek dokumentów, które wskazywałyby w jaki sposób pierwotnie doszło do powstania tej działki pod względem prawnym, gdyż brak jest pierwotnego tytułu prawnego. Z uwagi na brak dokumentacji trudno jest ustalić, na jakiej podstawie prawnej dokonano swoistego wywłaszczenia części nieruchomości posiadanych pierwotnie przez E. M. i J. M. (2) na rzecz wspólnoty gruntowej w wyniku ewidencyjnego wydzielenia działki (...).

Pomimo geodezyjnego wydzielenia ww. nieruchomości tj. ewidencyjnego wydzielenia działki nr (...) w rzeczywistości działki te nadal pozostały w samoistnym posiadaniu dotychczasowych posiadaczy. Działka nr (...) i część działki nr

(...) w posiadaniu E. M. (poprzednika prawnego wnioskodawcy) a działka nr (...) i część działki nr (...) w posiadaniu J. M. (2).

W momencie powstania działki nr (...) stanowiła ona las stanowiący w rzeczywistości jedną całość z lasem rosnącym na działkach (...).

Pomimo wydzielenia i zapisania działki nr (...) na wspólnotę gromadzką (wspólnotę gruntową) jako tzw. grzebowisko zwierząt wspólnota gruntowa ani kolejny właściciel Gmina R. nigdy nie objęły tej nieruchomości w jakiegokolwiek posiadanie. Grunt ten użytkowany był przez E. M. i jego następców prawnych wyłącznie jako las.

Nieformalną umową zawartą w 1968 r. K. M. nabył m. in. działkę nr (...) i część działki (...) od swojego brata E. M.. Część gruntów nabył także od swoich rodziców P. i F. M.. Stał się w ten sposób samoistnym posiadaczem nieruchomości rolnych, stanowiących gospodarstwo rolne, a w konsekwencji ich właścicielem na mocy aktu własności wydanego przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Z. z dnia 20 listopada 1973 r. (nr (...) (...)). Akt własności ziemi nie obejmował działki nr (...) albowiem wówczas w ewidencji gruntów była zapisana jako wspólnota gruntowa. Wówczas już K. M. posiadał w posiadaniu samoistnym ten obszar działki gruntu, który objął w posiadanie samoistne już w 1968 r. kiedy nieformalną umową nabył od brata E. M. m.in. nieruchomość nr (...).

W związku z tym, że działka (...) została zaliczona jako wspólnota gruntowa, to ostateczną decyzją z dnia 24 sierpnia 1990 r. Wójt Gminy R. na podstawie art. 8 ustawy z dnia 29 czerwca 196 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych uznał tą działkę za mienie gminne wraz z innymi gruntami położonymi we wsi M.. Następnie postanowieniem (...) w Z. wydanym przez notariusza J. G. w dniu 30 sierpnia 1991 r. dla przedmiotowych nieruchomości gminnych została założona księga wieczysta nr (...) (obecnie (...)).

Ostateczną decyzją z dnia 20 stycznia 1992 r. Wojewoda (...) na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, stwierdził, że Gmina R. nabyła z mocy prawa własność nieruchomości gruntowych położonych w obrębie wsi M. o łącznej powierzchni (...) ha, w tym działkę oznaczoną numerem (...). W ten sposób gmina R. nabyła własność przedmiotowej działki.

Na podstawie darowizny z dnia 28 września 2007 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusz J. G. K. M. przeniósł własność gospodarstwa rolnego o powierzchni (...) ha, w tym własność działki nr (...) na rzecz córki P. M. (1), która jest właścicielem gospodarstwa do chwili obecnej.

Część nieruchomości oznaczonej numerem (...) objęta wnioskiem o zasiedzenie stanowi las. Między sąsiadującymi ze sobą działkami nr (...) a (...) nie ma wydzielonej granicy, obszar ten stanowi jednorodny las, w którym w przeważającej części rosną sosny. K. M. dbał o swoją część lasu, porządkował go, ścinał drzewo, usuwał wiatrolomy. Pomagała mu w tym rodzina oraz sąsiedzi. Właściciele działek sąsiadujących z działką nr (...) oraz mieszkańcy wsi nigdy wcześniej nie wiedzieli, że działka nr (...) stanowi własność Gminy R. oraz że było tam grzebowisko dla zwierząt. O powyższym fakcie dowiedzieli się dopiero w 2004 r., kiedy okazało się że na mapach ewidencyjnych w granicach nieruchomości stanowiącej własność K. M. została naniesiona działka o numerze (...). Mieszkańcy wsi za właściciela działki (...) uważali M..

Obszar zasiedzenia wyznacza działka nr (...) o powierzchni (...)ha powstała w wyniku podziału działki nr (...) zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez uprawnionego geodetę J. T. (k. 107 akt).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o:

akta sprawy Sądu Rejonowego w Z. I C 558/17 w tym w szczególności: umowę sprzedaży (k. 7-10), kserokopię mapy gruntów (k. 11-14, 17-19), decyzje administracyjne (k. 15-16, 27-28), postanowienie (k. 20), wypisy z rejestru gruntów (k. 21 i 80), orzeczenie SKO (k. 29-30), dokumentację geodezyjną ze Starostwa Powiatowego w Z. oraz pismo (k. 37-45, 78), dokumentację z gminy R. (k. 63-75), opinię biegłego z zakresu geodezji J. T. (k. 103-112), protokół zeznań świadka

Z. M. (k. 53), uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego wZ. z dnia 08 czerwca 2018 r. oraz transkrypcji wyroku Sądu Okręgowego wŁ. z dnia 17 sierpnia 2018 r. w sprawie I Ca 254/18 oraz akt notarialny z dnia 28 września 2007 r. Rep A (...) (k. 35-38), akt notarialny z dnia 9 czerwca 1956 r. Rep nr (...) (k. 39-42), opinię biegłego geodety J. T. wraz z projektem podziału (k. 105-107) oraz opinię uzupełniającą (l. 149-152), zeznania świadków: J. M. (1) (k. 72-72 v), A. Ś. (k. 72v-73), J. M. (3) (k. 73), J. P. (k. 73).

Wniosek okazał się zasadny.

Zgodnie z art. 172 kc 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.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Wola posiadania „jak właściciel”, a więc traktowanie siebie jak właściciela jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Nie mniej jednak podkreślić należy, iż stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Praktycznie zaś wypada kierować się – przy ustalaniu charakteru posiadania – manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza” (tak E. Gniewek „Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz” Wyd. Zakamycze, 2001 r.; komentarz do art. 172 kc).

Okres prowadzący do nabycia własności nieruchomości zróżnicowany 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.

W ocenie Sądu bezspornie K. M. był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości 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. Dla tego typu posiadania, zgodnie z art. 172 kc z uwagi na stan prawny istniejący do 01 października 1990 r. przewidziany jest 20 letni okres, który uprawnia do zasiedzenia (tak też SN w uchwale z 10 stycznia 1991 r., III CZP 73/90, OSP 9/91, poz. 221 i w postanowieniu z dnia 2 września 1993 r., I CRN 89/93, niepubl.).

Jak wynika z ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy w Z. w sprawie I C 558/17, a w szczególności z ustaleń poczynionych w toku postępowania uwłaszczeniowego, w którym wnioskodawca K. M. nabył grunty stanowiące jego gospodarstwo rolne, które od rodziców i brata K. M. otrzymał na podstawie nieformalnej umowy sporządzonej w 1968 r. od brata E. i rodziców P. i F. M.. Posiadanie obszaru objętego wnioskiem o zasiedzenie – mimo geodezyjnego wyodrębnienia działki nr (...) stanowiącej własność gminy R. od lat użytkowany jest przez rodzinę M.. Na gruncie nie ma żadnej widocznej granicy pomiędzy działką nr (...) a (...), co zostało potwierdzone w toku przeprowadzonych przez Sąd oględzin. Co istotne, Gmina R., ani jej poprzednik prawny, tj. wspólnota gruntowa nigdy nie weszła w posiadanie spornego gruntu. Nigdy też nie kwestionowano posiadania wnioskodawcy. Nigdy na działce nr (...) nie było urządzonego grzebowiska zwierząt. Okoliczność samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości potwierdzili w swoich zeznaniach świadkowie: J. M. (1) (k. 72-72 v), A. Ś. (k. 72v-73), J. M. (3) (k. 73), J. P. (k. 73). Sąd uznał zeznania powyższych świadków jako wiarygodne w zakresie w jakim mają odbicie w ustalonym stanie faktycznym. Świadek J. M. (1), który jest właścicielem działki oznaczonej numerem (...) podał, że nigdy na działce (...) nie było grzebowiska zwierząt, o wydzieleniu działki (...) właściciele sąsiednich działek i K. M. dowiedzieli się dopiero przy okazji wejścia Polski do Unii Europejskiej. Świadek potwierdził, że nie ma żadnych znaków oddzielających działkę (...). Do czasu wytoczenia sprawy I C 558/17 na działce (...) nigdy nie był widziany nikt z gminy. Świadek A. Ś. podał, że

działki należące uprzednio do J. M. (2) i P. M. (2) sięgały od drogi do granicy O. i były tak samo użytkowane. Nigdy nie słyszał i nie widział, żeby na działce (...) było grzebowisko zwierząt. Świadek J. M. (3) zeznał, że odkąd pamięta, działki zawsze biegły od drogi do granicy O.. Świadek widywał w lesie K. M. jak porządkował las, robił przycinkę. Ludzie ze wsi uważali M. za właścicieli całości działki. Świadek J. P. również potwierdził, że K. M. wykonywał prace porządkowe w lesie, w których dodatkowo świadek sam mu pomagał.

W związku z tym datą objęcia przez K. M. przedmiotowego gruntu w posiadanie w 1968 r. jest data 31 grudnia 1968 r. jako ostatni dzień przypadający w roku 1968, czyli w roku, w którym K. M. objął posiadanie przedmiotowej nieruchomości w posiadanie samoistne. Tym samym przyjmując datę 31 grudnia 1968 r. jako datę objęcia w samoistne posiadanie, 20- letni okres wymagany do nabycia własności przez zasiedzenie w złej wierze przypada na dzień 01 stycznia 1989 r.

Biegły z zakresu geodezji J. T. dokonał podziału nieruchomości oznaczonej numerem (...), tak aby nowopowstałe działki odzwierciedlały obszar, w zakresie którego wnioskodawca domagał się zasiedzenia. Po uzupełnieniu opinii zainteresowani nie zgłaszali zastrzeżeń do sporządzonego planu podziału nieruchomości. Mając na uwadze powyższe, Sąd przyjął przeprowadzoną w sprawie opinię biegłego sądowego z zakresu geodezji jako merytorycznie trafną i posłużył się nią przy ustalaniu stanu faktycznego w odniesieniu do sprecyzowania i oznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia.

Podsumowując, w ocenie Sądu wnioskodawca K. M. nabył z dniem 1 stycznia 1989 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości w postaci działki gruntu położonej w miejscowości M. oznaczonej uprzednio w ewidencji gruntów numerem (...) w części powstałej w wyniku jej podziału i oznaczonej aktualnie jako działka (...) po podziale o powierzchni 0,1218 ha zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego geodetę, który to stanowi integralną część przedmiotowego postanowienia.

O kosztach orzeczono na mocy art. 520 § 1 kpc.