

Sygn. akt: X Ns 1016/15

POSTANOWIENIE

Dnia 13 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Wołejko - Czubek
Protokolant:	praktykant Mateusz Pyśk

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku J. S. (1)

z udziałem J. G., G. S. (1), B. B., M. K., G. W.

o zasiedzenie

postanawia:

wniosek oddalić.

SSR Magdalena Wołejko - Czubek

Sygn. akt: X Ns 1016/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. S. (1) wniosła o stwierdzenie, że

z dniem 1 marca 1986 r. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerze (...) i powierzchni 2, 28 ha, o numerze (...) i powierzchni 0,70 ha, o numerze (...) i powierzchni 2, 14 ha położone we wsi B., gmina D., dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) uzasadnieniu wskazała, że wymienione działki gruntu o łącznej powierzchni 5,12 ha objęła w samoistne posiadanie w 1962 r.. Działki te stanowiły własność C. G.. Wnioskodawczyni wyjaśniła, że w roku 1962 C. G. wyjechał na stałe z miejscowości B. i do chwili obecnej nie powrócił. J. S. (1) podniosła, że nieruchomości objęte wnioskiem od chwili przejęcia ich w samoistne posiadanie były przez nią nieustannie uprawiane. Zostały obsadzone drzewami, zbożem i lnem. Regularnie koszone trawę. Wnioskodawczyni dodała, że wybudowała ogrodzenie, albowiem na w/w działkach wypasała bydło. Regularnie dokonywała wycinki gałęzi i przeprowadzała inne prace porządkowe. Nadal -przy pomocy najbliższej rodziny, użytkuje w/w działki na cele rolnicze. Ponosi wszelkie ciężary i koszty związane z utrzymaniem przedmiotowych nieruchomości w tym podatek od nieruchomości.

Sąd ustalił spadkobierców C. G., który zmarł w dniu 18 listopada 1991 r. w miejscowości S. i postanowieniem z dnia 16 grudnia 2016 r. wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania B. B. i J. G. (k. 87)

Uczestnicy B. B. i J. G. w toku rozprawy w dniu 9 lutego 2017 r. wnieśli o oddalenie wniosku. (k. 115-117)

Pismem procesowym z dnia 3 kwietnia 2017 r. J. S. (1) zmodyfikowała treść pierwotnie złożonego wniosku wnosząc o stwierdzenie, że własność nieruchomości położonych w miejscowości B. o numerach ewidencyjnych (...) objętych księgą wieczystą o numerze (...), nabyli z dniem 1 marca 1986 r. do majątku wspólnego przez zasiedzenie wnioskodawczyni J. S. (1) i R. S.. W uzasadnieniu wskazała, że w chwili upływu okresu niezbędnego do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia posiadaczem samoistnym nieruchomości objętej wnioskiem był również jej mąż R. S., który zmarł w dniu 5 kwietnia 2012 r.. (k. 142-142v)

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2017 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania spadkobierców R. G. S. i M. K. (k. 148)

Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2017 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania również G. W.- spadkobierczynię R. S., którą pominął we wcześniejszym postanowieniu z dnia 11 kwietnia 2017 r. (k. 168)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawczyni J. S. (1) jest rolnikiem i mieszka od wielu lat w miejscowości B..

W niedalekim sąsiedztwie, w tej samej miejscowości mieszkał C. G. z rodziną. C. G. był właścicielem siedliska zabudowanego domem oraz nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 5,12 ha położonej we wsi B., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(bezsporne: mapa ewidencyjna k. 11 , wydruk z kw k. 12-16, kserokopia dokumentów z kw k. 52-55)

Wyjeżdżając z B. w 1966 r. C. G. sprzedał siedlisko z zabudowaniami S. M., zaś działki o nr (...) wydzierżawiał mężowi wnioskodawczyni – R. S., w zamian za co R. S. zobowiązał się do opłacania podatku od uprawianych gruntów. Za zgodą C. G. R. S. użytkował działki stanowiące własność C. G.. Małżonkowie S. obsadzali w/w działki drzewami, zbożem i lnem. Wypasali na nich bydło. Ponosili wszelkie ciężary i koszty związane z utrzymaniem przedmiotowych nieruchomości w tym podatek od nieruchomości.

(dowód: zeznania uczestniczki B. B. k. 115v-116, zeznania uczestnika J. G. k. 116-116v, częściowo zeznania J. S. (1) k. 115v, zeznania świadka G. W. k. 116v-117, zeznania świadka H. K. k. 116v, zeznania świadka K. W. k. 117, zeznania świadka T. W. k. 117-117v, zeznania świadka J. S. (2) k. 117v, dowody wpłat/ pokwitowania k. 124-136, zeznania świadka G. S. (2) k. 166-166v, zeznania uczestnika G. S. (1) k. 166v-167, zeznania uczestniczki M. K. k. 2166v – 167))

C. G. zmarł w dniu 18 listopada 1991 r. w miejscowości S.. Postanowieniem z dnia 15 kwietnia 1992 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w sprawie o sygn. akt II Ns 132/92 stwierdził, że spadek po C. G. na podstawie testamentu notarialnego z dnia 28 października 1991 r. nabyli córka B. B. w 4/5 części i syn J. G. w 1/5 części.

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. 68, dokumenty z akt sprawy Sądu Rejonowego dla Warszawy M. II Ns 132/92 stanowiących załącznik do niniejszej sprawy)

W dniu 5 kwietnia 2012 r. zmarł mąż wnioskodawczyni R. S.. Spadkobiercami ustawowymi po nim są jego żona J., córka M. K., córka G. W. i syn G. S. (1)

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Stosownie do § 2 cytowanego przepisu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Regulacja tej treści została wprowadzona w dniu 1 października 1990 r. i zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy-Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990, Nr 55, poz. 321) ma ona zastosowanie do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Art. 172 kc w brzmieniu sprzed 1 października 1990 r. przewidywał 10 letni termin zasiedzenia dla posiadaczy samoistnych w dobrej wierze i dwudziestoletni termin dla posiadaczy samoistnych w złej wierze. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli tj. przed dniem 1 października 1990 r. (vide: uchwała SN z dnia 10 stycznia 1991 r., III CZP 73/90, OSN 1991, nr 7, poz. 83; postanowienie SN z dnia 2 września 1993 r., II CRN 89/93, Lex nr 110583).

Z kolei w myśl 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.

Definicję posiadania samoistnego zawiera art. 336 k.c., który stanowi, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią 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). Z kolei art. 339 k.c. ustanawia domniemanie, że ten kto rzeczą włada jest posiadaczem samoistnym. Przepis ten jest źródłem domniemania wzruszalnego, którego rola polega na tym, że jego zastosowanie prowadzi do zwolnienia wnioskodawcy od konieczności prowadzenia dowodów na okoliczność samoistności posiadania. Zgodnie z normą art. 6 k.c. ciężar obalenia tego domniemania spoczywa na uczestniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, jeżeli sprzeciwia się on wnioskowi twierdząc, że wnioskodawca nie jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to może być obalone za pomocą wszelkich środków dowodowych, nie wyłączając domniemań faktycznych.

Natomiast zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary.

Z całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że działki o numerach (...) znalazły się we władaniu wnioskodawczyni J. S. (1) i jej męża R. S. jeszcze za życia ich właściciela – C. G. – w roku 1966. Co prawda z zeznań wnioskodawczyni wynika, że działki te objęła w posiadanie w 1965 r. na okoliczność czego przedłożyła pokwitowanie opłacenia podatku od w/w nieruchomości za 1965 r. Podkreślenia w tym miejscu wymaga jednak fakt, że pokwitowania przedłożone przez wnioskodawczynię są nieczytelne. Najstarsze pochodzi rzeczywiście z 1965 r. (k. 124) jednakże nie wiadomo czy dotyczy on podatku od nieruchomości uiszczanego za C. G.. Na pokwitowaniu brak bowiem adnotacji dot. opłacania podatku za C. G., tymczasem tego typu adnotacje znajdują się na pokwitowaniach pochodzących z późniejszych lat –począwszy od 1971 r.. Mając powyższe na uwadze, Sąd dał wiarę zeznaniom uczestników postępowania B. B. i J. G., z których wynika, że rodzina C. G. opuściła B. w 1996 r.. Zeznania uczestników w w/w zakresie potwierdził również świadek J. S. (2) (k. 117v). Zeznania świadków G. W., K. W., T. W., G. S. (1) i M. K. niewiele wniosły do sprawy, ograniczały się bowiem w zasadzie do faktu uprawiania działek po C. G. przez wnioskodawczynię i jej rodzinę. Świadkowie będąc osobami młodymi nie posiadały wiedzy na temat tego, w jaki sposób przedmiotowe działki znalazły się w posiadaniu wnioskodawczyni i jej męża. Mało szczegółowe były również zeznania świadka H. K., która potwierdziła jedynie fakt uprawiania działek objętych wnioskiem przez rodzinę wnioskodawczyni. Wszelkie pozostałe wiadomości odnośnie korzystania z przedmiotowej nieruchomości odtwarzała z relacji innych osób.

Z dowodów przeprowadzonych w sprawie, w tym z zeznań wnioskodawczynie i przesłuchanych świadków wynika bezspornie, że od 1966 r. wnioskodawczynie i jej mąż, użytkowali przedmiotową nieruchomość, pobierając z niej korzyści i opłacając podatek.

Co do charakteru posiadania przedmiotowej nieruchomości, stwierdzić należy, że z całą pewnością posiadania działek objętych wnioskiem przez wnioskodawczynię i jej męża nie można traktować jako samoistnego w tym okresie, kiedy żył jeszcze C. G.. Z zeznań samej już tylko wnioskodawczynie wynika jasno, że C. G. oddał małżonkom S. nieruchomość objętą wnioskiem nie na własność lecz do użytkowania, w zamian za co R. S. zobowiązał się do opłacania podatku od uprawianych gruntów. Z zeznań wnioskodawczynie i przesłuchanych w sprawie świadków wynika, że mąż wnioskodawczynie objął przedmiotową nieruchomość w posiadanie na podstawie porozumienia zawartego ustnie z właścicielem. Słowa samej wnioskodawczynie jak również przesłuchanych świadków, w tym byłego sołtysa B. G. S. (2) - obalają więc domniemanie określone w art. 339 k.c. i sprawiają, że co najmniej do 18 listopada 1991 r. J. S. (1) i R. S. powinni być uznawani za posiadaczy zależnych nieruchomości, władających nią na podstawie porozumienia z właścicielem, który zachował status posiadacza samoistnego, a który w związku z zawartą umową osiągał określone korzyści, polegające na ponoszeniu przez korzystającego z gruntów opłat związanych z tą nieruchomością.

W ocenie Sądu, charakter posiadania nieruchomości objętej wnioskiem nie zmienił się również po śmierci (...), a więc po dniu 18 listopada 1991 r., albowiem wnioskodawczynie nie wiedziała o śmierci w/w, o czym świadczy chociażby fakt, że wskazała C. G. jako uczestnika w niniejszej sprawie. W tych okolicznościach nie sposób przyjąć, że J. S. (1) miała prawo sądzić, że umowa z właścicielem działek przestała obowiązywać.

Nawet gdyby jednak przyjąć, że od śmierci C. G. zmienił się charakter posiadania nieruchomości objętych wnioskiem – nie upłynął 30 – letni termin zasiedzenia przyjmowany dla posiadania samoistnego w złej wierze – a z takim posiadaniem mamy z całą pewnością do czynienia w niniejszej sprawie.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika bowiem jednoznacznie, że wnioskodawczynie i jej mąż obejmując w posiadanie przedmiotową nieruchomość mieli pełną świadomość tego, że nie przysługuje im prawo własności tej nieruchomości. Powszechnie wiadomym było, o czym świadczą zeznania świadków i przedłożona dokumentacja - w tym pokwitowania na opłacanie podatku od nieruchomości, że nieruchomość uprawiana przez rodzinę wnioskodawczynie stanowiła własność C. G..

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 172 kc (a contrario) wniosek oddalił.

SSR Magdalena Wołejko-Czubek